

Einwohnergemeinde Rumisberg



Baureglement

22.11.2021

Revision/Änderungen

01.02.2022

Änderung Art. 15



Baureglement (BauR)

Blau: Neue oder materiell geänderte Inhalte des Baureglements

Stand: 06.07.2020, **Genehmigung**

Impressum

Gemeinde: Rumisberg
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
0.1	26.06.2019	Vorprüfungsexemplar
0.2	03.02.2020	Exemplar öffentliche Auflage
0.3	06.07.2020	Exemplar Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe	1
1 Geltungsbereich	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen	3
2 Nutzungszonen	3
2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen	3
Art. 3 Art der Nutzung	3
Art. 4 Bauzone Schoren	4
Art. 5 Mass der Nutzung	4
Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse	4
Art. 7 Grenzabstände.....	5
Art. 8 Gebäudeabstand	6
Art. 9 Näherbau	6
Art. 10 Abstand von öffentlichen Strassen	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	7
Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	7
2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	7
Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ).....	7
3 Besondere baurechtliche Ordnungen.....	9
Art. 13 Zonen mit Planungspflicht ZPP	9
Art. 14 Zone mit Planungspflicht 1 „Mattenbodenweg“	10
Art. 15 Zone mit Planungspflicht 4 „Schützgasse“	11
4 Qualität des Bauens und Nutzens	12
Art. 16 Gestaltungsgrundsatz	12
Art. 17 Bauweise, Stellung der Bauten	12
Art. 18 Dachgestaltung	12
Art. 19 Terrainveränderungen.....	13
Art. 20 Aussenraumgestaltung	13
Art. 21 Fachberatung	14
Art. 22 Energie	14
5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	15
Art. 23 Baudenkmäler	15
Art. 24 Ortsbildschutzgebiete.....	15
Art. 25 Historische Verkehrswege.....	15
Art. 26 Archäologische Schutzgebiete	15
Art. 27 Gewässerraum	16
Art. 28 Uferschutzzone	16
Art. 29 Landschaft	16
Art. 30 Schützenswerte Landschaften	17
Art. 31 Naturobjekte	17
Art. 32 Hecken, Feld- und Ufergehölze	18

Art. 33	Bauen in Gefahrengebieten	18
Art. 34	Zuständigkeiten	18
6	Straf- und Schlussbestimmungen	19
Art. 35	Widerhandlungen	19
Art. 36	Inkrafttreten.....	19
	Genehmigungsvermerke	20
	Anhang	21
A1	Skizzen.....	21
A2	Gesetze	29
A3	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	30

Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des BauR aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Rumisberg bildet zusammen mit den Zonenplänen Siedlung und übriges Gemeindegebiet sowie dem Zonenplan Gewässerräume die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan Siedlung und übriges Gemeindegebiet	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Zonenplan Gewässerräume	Im Zonenplan Gewässerräume wird der Gewässerraum dargestellt, die entsprechenden Bau- und Nutzungseinschränkungen sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.¹</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.²</p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.³</p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.⁴</p>

¹ Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

² Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD

³ Siehe Art. 7 BewD

⁴ Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.¹

Besitzstandsgarantie Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.²

Qualitätssicherung Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität³ und die architektonischen Werte⁴ gewährleistet sind.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

¹ Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

² Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

³ Weil die Bedürfnisse an unser Umfeld sehr individuell sind, kann der Begriff "Siedlungsqualität" nicht eindeutig definiert werden. Eine Siedlung mit einer hohen Qualität zeichnet sich dadurch aus, dass es den Menschen in einer Siedlung wohl ist. Wohlbefinden wiederum hat mit Lebensqualität zu tun. Wichtige Bestandteile einer hohen Lebens- und Siedlungsqualität sind: kurze Wege, Versorgung und Mobilität, Möglichkeit zu Begegnung und Rückzug, Sicherheit, bauliche Ästhetik, Freiräume und Naherholung, gesunde Umwelt.

⁴ Architektonische Werte sind Ausdruck der gesellschaftlichen Werte und damit auch nicht abschliessend definierbar. Qualitativ wertvolle Architektur zeichnet sich aus durch ein ausgewogenes Verhältnis von Nützlichkeit (Zweck), Festigkeit (Materialisierung) und Schönheit (Ästhetik). Schönheit wiederum ist abhängig von der Massstäblichkeit, der Harmonie und der materiellen Zusammensetzung eines Gebäudes.

1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-,
Planungs- und
Umweltrecht

Art. 1 Geltungsbereich

Das Baureglement – einschliesslich Anhang 1 – bildet zusammen mit dem Zonenplan (ZP 1 = engeres Siedlungsgebiet; ZP 2 = übriges Gemeindegebiet) [sowie dem Zonenplan Gewässerräume](#) die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Mehrwertabgabe für
öffentliche Zwecke

Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, [entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG eine Mehrwertabgabe](#).

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn– Misch– und Arbeitszonen

Nutzungsarten und
Lärmempfindlich-
keitsstufen

Art. 3 Art der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):¹

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W1/W2	– Wohnen	II
		– stille Gewerbe ²	
Dorfzone ³	D	– Wohnen	III
		– Stille bis mässig störende Gewerbe ⁴	
		– Klein- und Gastgewerbe	
		– Dienstleistungsbetriebe, Verkauf	
		– Nötige Parkieranlagen	

2 In der Wohnzone W1 sind als Bauformen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser (auch als Etagenwohnungen) zugelassen.

3 In der Wohnzone W2 sind als Bauformen freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser zugelassen.

4 In der Dorfzone sind Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Dorfzone beeinträchtigen würden, untersagt.

5 In der Dorfzone haben Bauvorhaben die Einpassung in die Umgebung und die traditionelle Bauweise zu gewährleisten. Im Baubewilligungsverfahren muss eine Fachinstanz (Ortsplaner, Heimatschutz, kantonale Denkmalpflege o.ä.) beigezogen werden.

6 In der Dorfzone wird den Baugesuchstellern vor Einreichung des Baugesuches ein generelles Baugesuch (Art. 32 BauG, Art. 43 BewD) oder das

¹ Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

² Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

³ Die Dorfzone umfasst die Gebiete besonders intensiver Nutzung im Ortskern und bezweckt die zeitgemässe Ergänzung, Entwicklung und Erneuerung der baulichen Einheit und Eigenart.

⁴ Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

rechtzeitige Beiziehen einer Fachinstanz empfohlen. Ein generelles Baugesuch soll Art des Gebäudes, die Nutzung, die Erschliessung und die Gestaltungsidee umschreiben.

Bauzone Schoren

Art. 4 Bauzone Schoren

1 Die Bauzone Schoren bezweckt die Erhaltung der bestehenden Häusergruppe und zweckmässige Erneuerung durch Umbauten, Renovation innerhalb der Volumen sowie Ergänzungsbauten. Ersatz- und Umnutzungen sind zugelassen. Zulässig ist eine Nutzung für Wohnen, Gewerbe oder Tierhaltung.

2 Betreffend Gestaltung und baupolizeilichen Massen gelten die Bestimmungen der Dorfzone. Erweiterungsbauten dürfen max. 50% grösser sein als das bestehende Bauvolumen. Rückbaubewilligungen dürfen nur gleichzeitig mit der Bewilligung für Ersatzbauten erteilt werden.

3 Für Bauvorhaben gelten hohe gestalterische Anforderungen betreffend Einfügung und Integration. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Baupolizeiliche Masse

Art. 5 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:¹

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	Fh g** [m]	GFZo	VG
Wohnzone	W1	4.0	10.0	25.0	5.5	6.5	0.33	1
Wohnzone	W2	4.0	8.0	30.0	7.5	8.5	0.55	2
Dorfzone	D	4.0	8.0	35.0	7.5	8.5	0.66*	2
Zone für öff. Nutzung	ZöN	4.0	–	–	7.5	8.5	–	–

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1):

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV); gilt auch für Gebäude mit Flachdach.

Fh g = Fassadenhöhe «giebelseitig» (Art. 15 BMBV)

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

VG = Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)

* = gilt nicht für K-Objekte.

** = Fassadenhöhe giebelseitig bei Pultdächern

2 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 10 % beträgt.

Mass der Nutzung,
weitere
baupolizeiliche
Masse**Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse**

1 An- und Kleinbauten²

– Grenzabstand min. 2.0 m

– anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²

¹ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG.

² Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

- **Fh t max. 4.0 m**
- 2 **Für kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile¹** mit einer max. **Fh t von 4.0 m** und einer max. aGbF von 30 m² gilt ein Grenzabstand von 3.0 m.
- 3 **Unterniveaubauten und unterirdische Bauten²**
 - Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
 - Grenzabstand min. 1.0 m
- 4 **vorspringende Gebäudeteile³**
 - zulässige Tiefe max. 2.5 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%.
 - **Dachvorsprünge: zulässige Ausladung max. 2.5 m**
- 5 **unbedeutend rückspringende Gebäudeteile**
 - **zulässige Tiefe max. 1.5 m**
 - **zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%**
- 6 **gestaffelte Gebäude, Staffelung⁴**
 - **in der Höhe: min. 1.5 m**
 - **oder in der Situation: min. 1.5 m**
- 7 **Geschosse⁵**
 - Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend
 - Dachgeschoss:
 - zulässige Kniestockhöhe max. 1.5 m bei Bauten **mit einem Vollgeschoss**
 - zulässige Kniestockhöhe max. 1.0 m bei Bauten **mit zwei Vollgeschoss**
- 8 **Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 6.0 m nicht überschreitet.⁶**

Grosser und kleiner
Grenzabstand

Art. 7 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 5 und Art. 6 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2 Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch die Bauherrschaft selbst festzulegen. Es ist darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweist. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt für alle Gebäudeseiten der kleine Grenzabstand.

3 In der Dorfzone ist für die Bemessung der Grenzabstände von der vorhandenen Bebauung auszugehen. Die Baubewilligungsbehörde kann eine Reduktion der reglementarischen Grenzabstände zulassen oder vorschreiben, wenn dies für das Ortsbild wichtig ist und die Wohnhygiene gewährleistet ist. Vorbehalten sind die Abstandsvorschriften des EGzZGB Art. 79 ff.

¹ Als eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile gelten gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, Wohnräume etc.

² Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

³ Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

⁴ Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

⁵ Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

⁶ Skizze Abgrabungen im Anhang A1

- Gebäudeabstand** **Art. 8 Gebäudeabstand¹**
- 1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
- 2 Für An- und Kleinbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück herabsetzen, sofern eine gestalterisch befriedigende Lösung erzielt wird.
- 3 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen überschritten werden.
- Näherbau** **Art. 9 Näherbau**
- 1 Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kant. Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG z ZGB) nicht unterschritten werden.
- 2 Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich, und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, wenn die betroffenen Nachbarn dem Vorhaben schriftlich zustimmen (Näherbaugewilligung).
- 3 Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6.00 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand in der Regel nicht auf weniger als 10.00 m verkürzt werden.
- 4 Es wird empfohlen, Näherbaurechte im Grundbuch eintragen zu lassen.
- Abstand von Kantons- und Gemeindestrassen** **Art. 10 Abstand von öffentlichen Strassen**
- 1 Von Kantonsstrassen ist ein Bauabstand von mindestens 5.00 m, von Gemeinde- und Privatstrassen ein Bauabstand von mindestens 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Strassenrand oder der Parzellengrenze aus gemessen². Bei öffentlichen Strassen ist ein Bankett von 0.50 m ab Fahrbahnrand freizuhalten, wenn nicht der Quartiercharakter eine andere Lösung verlangt.
- 2 In den Dorfzonen müssen in der Regel die Bauabstände der überlieferten Bauweise übernommen werden.
- 3 Für auf mind. zwei Seiten offene, gedeckte Autoabstellplätze und Unterstände, An- und **Kleinbauten** sowie für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen kann die Strassenbaupolizeibehörde oder die Strassenaufsichtsbehörde auf Gesuch hin den Strassenabstand reduzieren, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, keine Planungsanliegen entgegenstehen und es für das Ortsbild wichtig ist.

¹ Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

² Skizze Strassenabstand im Anhang A1

4 Der Strassenabstand einer Garage (mit Tor), von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen, muss mindestens 5.50 m betragen.

5 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes (SG).

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

2 Die Zweckbestimmungen sind im Zonenplan festgehalten. In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden Bestimmungen:¹

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
A Sport- und Freizeitplatz	ZöN A	– Freizeitplatz – Sportplatz	– Die bestehenden Anlagen für Sport- und Freizeitnutzungen dürfen unterhalten, erneuert und erweitert werden.	II
B Schule	ZöN B	– Schulhaus – MZ'Gebäude	– Gemäss bestehender Überbauung. Für Ergänzungs- und Anbauten gelten die Bestimmungen der Dorfzone.	II
C Gemeindehaus	ZöN C	– Gemeindehaus	– Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen umgebaut und geringfügig ergänzt werden.	II

2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone

Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ)

1 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht. Intensivlandwirtschaftsbetriebe sind ausgeschlossen.

2 Zucht- und Mastbetriebe sind zugelassen, wenn die Geruchsimmission in benachbarten Zonen das gesunde Wohnen und den angenehmen Aufenthalt nicht beeinträchtigen. Für die Festlegung der Mindestabstände von Tierhaltungsbetrieben gilt der FAT-Bericht 476 (Herausgeber eidg. Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (FAT), 8356 Tänikon TG, 1995). Die Besitzstandsgarantie wird gewährleistet.

3 Betreffend der Gestaltung gelten folgende Bestimmungen:

- Bauten inkl. Silos (**Fh t bis 13.5 m**) haben sich bezüglich Standort, Gestaltung, Baumaterial und Farbgebung den bestehenden Bauten

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

- anzupassen und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- Es sind ausschliesslich Bauten mit Satteldächern und maximal zwei **Vollgeschoss** gestattet. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.
 - Silobauten zu traditionellen Landwirtschaftsbetrieben sind den Hauptgebäuden zuzuordnen. Betreffend der Gestaltung dürfen sie keine grellen Farbtöne aufweisen.
 - Gewächshäuser und Folienüberdeckung sind unter Wahrung des Landschaftsbildes zulässig.
- 4 Bezüglich Lärm gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für
Zonen mit
Planungspflicht

Art. 13 Zonen mit Planungspflicht ZPP

1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus.

2 Die ZPP Nr. 1 und 4 sind Zonen nach Art. 93/94 BauG (Gemeinderatszone).

3 Die Bestimmung (Zweck, Art und Mass der Nutzung, Grundsätze für die einzelnen Zonen) sind [in Art. 14 und Art. 15](#) aufgeführt.

4 In Zonen mit Planungspflicht sind die anfallenden Kosten für die Durchführung von nötigen Baulandumlegungen/Grenzbereinigungen, die Ausarbeitung der Überbauungsordnungen sowie Planungs- und Erschliessungskosten der Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen durch entsprechende Verträge zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern zu vereinbaren. Sie bilden einen Bestandteil der Überbauungsordnungen und sind in der Regel vor deren Genehmigung rechtsgültig zu unterzeichnen. Das Verfahren richtet sich nach Art. 112 ff BauG.

5 In den entsprechenden Zonen soll die bestehende Dorfstruktur ergänzt werden, indem zwischen der traditionellen und neuzeitlichen Bauweise, deren Nutzung und dem Strassenraum eine Beziehung hergestellt wird. Neu-, Um- und Ersatzbauten dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Es sind einfache, klare Gebäudevolumen und Dachformen zu wählen. Die Fassaden sollen harmonisch wirken und in der Regel Giebelseitig eine strenge Symmetrie aufweisen. Allfällige Balkone sind mit Zurückhaltung vorzusehen und sorgfältig zu gestalten. Stein und Holz sollen als Materialien überwiegen. Wo nicht ausdrücklich andere Vorschriften aufgeführt sind, gelten das Baureglement und die übergreifenden Planungsgrundsätze für alle ZPP.

ZPP 1 „Mattenbodenweg“ Planungszweck	Art. 14 Zone mit Planungspflicht 1 „Mattenbodenweg“ 1 In der ZPP 1 sollen Wohn- und Gewerbegebäude realisiert werden, die eine Ergänzung des Dorfkernes und den Abschluss seines Randes ermöglichen.
Art und Mass der Nutzung	2 Die Art der Nutzung sowie die Geschossflächenziffer oberirdisch , die Fassadenhöhe traufseitig und Vollgeschosszahl richten sich nach den Bestimmungen der Dorfzone.
Gestaltungsgrundsätze	3 Der Parkplatz des Restaurants Bären muss gestalterisch aufgewertet werden. Der Übergang zwischen Parzelle Nr. 16 und Parzelle Nr. 163 ist nach den gegebenen Möglichkeiten zu begrünen. 4 Die Erschliessung erfolgt, vorbehältlich anderer Möglichkeiten, vom Mattenbodenweg aus. Die Zufahrtswege sind möglichst kurz zu halten. Die Zufahrt zum Gebiet nördlich der Strasse soll mit der Zufahrt zum Gemeindehaus verbunden werden.

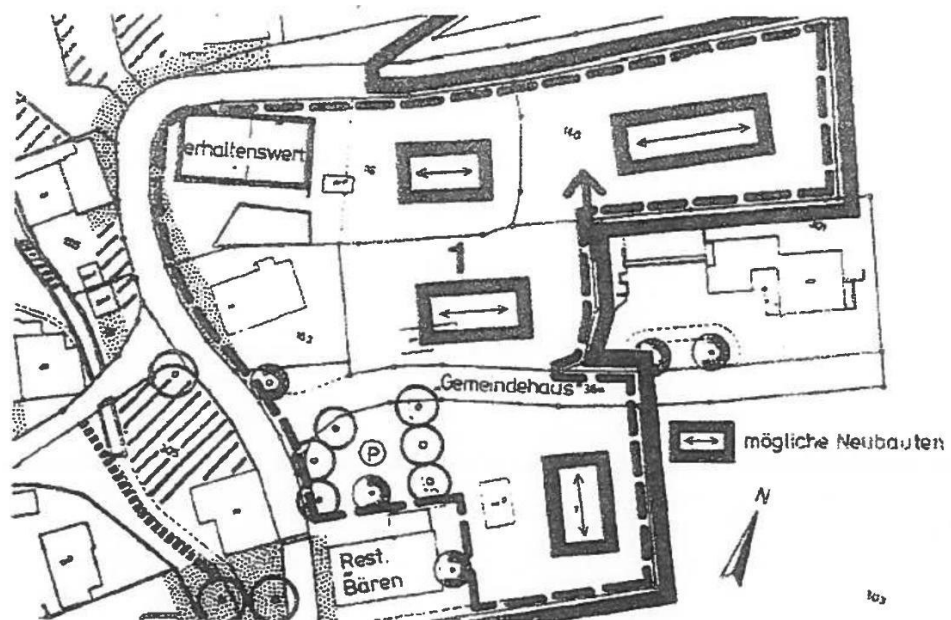


Abb. 1: Skizze ZPP 1

ZPP 4
„Schützgasse“
Planungszweck

Art. 15 Zone mit Planungspflicht 4 „Schützgasse“

1 In der ZPP 4 wird die Freihaltung des ortsbildprägenden Hanges mit der Erhaltung des darauf stehenden Hofstatt-Teiles, die Sicherstellung einer ortsbildgerechten Durchgrünung und eine einordnende Wohnüberbauung angestrebt.

Art und Mass der Nutzung

2 Die Art der Nutzung sowie die **Geschossflächenziffer oberirdisch**, die **Fassadenhöhe traufseitig** und **Vollgeschosszahl** richten sich nach den Bestimmungen der zweigeschossigen Wohnzone W2.

Gestaltungsgrundsätze

3 Es gilt:

- Die in der Skizze dargestellten Grünbereiche sind zu erhalten und eine Verflechtung mit den umgebenden Grünbereichen sicherzustellen.
- Im Ostteil des Gebietes sind kleine Volumina vorzusehen. – Im Westteil sind grössere Volumina zulässig. Die Gebäude sind parallel zum Hang auszurichten.

4 Es gilt:

- Die Zufahrt erfolgt ab der Schützgasse.
- Die Parkierung ist zusammenzufassen.
- Für Fussgänger sind die Voraussetzungen für einen Anschluss an das Dorfzentrum sicherzustellen.

5 Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

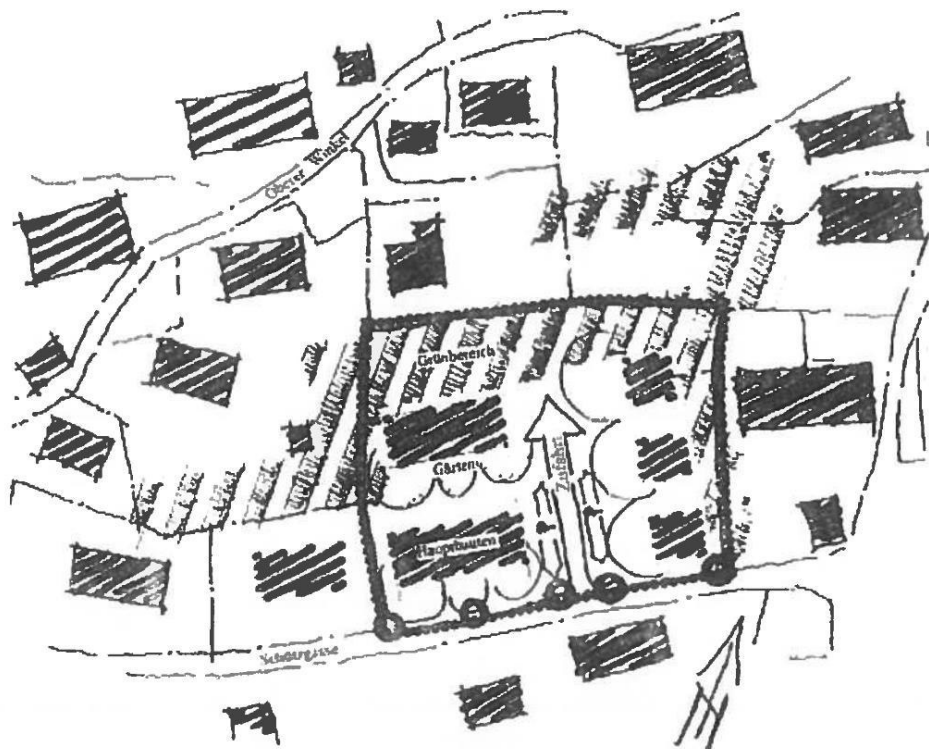


Abb. 2: Skizze ZPP 4

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

Art. 16 Gestaltungsgrundsatz

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten einen positiven Beitrag zur Erscheinung des Orts- und Landschaftsbildes leisten und auf erhaltenswerte Eigenarten Rücksicht nehmen.

offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten

Art. 17 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 7 bis Art. 10 BauR einzuhalten¹.

2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge bzw. [wenn die zulässige anrechenbare Gebäudefläche für Kleinbauten eingehalten wird](#), gestattet.

3 Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse, bei Hän- gen parallel oder rechtwinklig zur Falllinie, zu stellen.

4 Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung sowie Dachform der überlieferten Bauweise anzupassen.

Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung

Art. 18 Dachgestaltung

1 Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen sowie Galerien ist im Dachraum zulässig, wenn sie sinnvoll belichtet werden können und eine gestalterisch befriedigende Lösung resultiert.

2 Grundsätzlich sind alle Dachformen zugelassen.

3 In Gebieten (insbesondere Dorfzone, innerhalb des Ortsbildperimeters), die eine einheitliche Dachgestaltung aufweisen, kann die Baubewilligungsbehörde bei Neu- und Umbauten bei den Dächern eine Angleichung der Firstrichtung und Dachform verlangen. Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt. Bei der Gestaltung von Dächern ist auf eine gute Gesamtwirkung, bezogen auf Proportionen und Materialwahl, zu achten. Bevorzugt werden symmetrische Dächer, resp. einheitliche Dachneigungen.

4 Flachdächer bei Klein- und [Anbauten](#) sind zulässig. Flachdächer bei Hauptgebäuden sind nur dann zulässig, wenn die Einfügung ins Ortsbild mit einem unabhängigen Fachgutachten nachgewiesen werden kann.

5 Bei An- und [Kleinbauten](#) haben sich die Dachformen den Hauptgebäuden unterzuordnen oder unauffällig in die Gebäudegruppe einzufügen.

6 Neben Kaminen, Lüftungsrohren und dgl. sind Lukarnen, Dachgauben, hochformatige Dachflächenfenster und Dacheinschnitte gestattet. Die [Gesamtlänge](#) von Dachaufbauten in der massgebenden Dachfläche dürfen nicht mehr als 40% der [Gebäudelänge](#) des obersten Geschosses aufweisen. Bei

¹ Vorbehalten bleiben die kantonalen Bestimmungen über die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung (Art. 75 BauG).

Dreieckslukarnen wird in der Höhenmitte gemessen. Quergiebel werden nicht eingerechnet. Bei deren Vorhandensein reduziert sich aber die Gesamtlänge der Dachaufbauten auf 1/4. In einer 2. Ebene des Daches sind nur Dachflächenfenster (gemessen in der Dachfläche) und Gauben (gemessen in der Ansicht) mit je höchstens 0.54 m² Fläche gestattet. Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher (rechtwinklig gemessen) als 1.00 m an eine First- / Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen und nicht ausserhalb der Gebäudeflucht liegen.

7 Die Dachaufbauten müssen in Material und in der optischen Wirkung auf das Dach abgestimmt sein und sich harmonisch in die Dachfläche einfügen. Aus ästhetischen Gründen und innerhalb des Ortsbildperimeters kann die Baupolizeibehörde Anzahl, Typ und Format von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern einschränken oder deren Aufteilung in Einzelteile verlangen. Bei Schutzobjekten und innerhalb des Ortsbildperimeters sind Dacheinschnitte nicht zugelassen.

8 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

Grundsätze für
Terrainveränderungen

Art. 19 Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

2 Stützmauern über 1.20 m Höhe sind vertikal zu staffeln. Sie sind in möglichst natürlichen Materialien auszuführen und zu begrünen. Dabei entstehende Terrainabstufungen sind zu begrünen. Bei guter Gestaltung und Einfügung sowie bei Futtermauern (Garageeinfahrten) kann der Gemeinderat andere Lösungen gestatten.

3 Böschungen dürfen eine Neigung von maximal 2:3 (Höhe zu Breite) und eine 1.20 m parallel über dem **massgebenden** Terrain liegende Linie nicht überschreiten (siehe Skizze im Anhang).

4 Dienen Terrainveränderungen und Stützmauern dem Lärmschutz oder bei extremen Hanglagen, sind sie bei möglichst weitgehender Einpassung gestattet. Maximale Masse werden durch die Baupolizeibehörde von Fall zu Fall festgelegt.

Grundsätze für die
Aussenraumgestaltung

Art. 20 Aussenraumgestaltung

1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt sowie attraktive und ortsbildgerechte Aussenräume entstehen. Bei grösseren Bauvorhaben und auf Verlangen der Baubewilligungsbehörde ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

2 Die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung (Terraingestaltung, Böschungen, Mauern, Treppen, Einfriedungen, höhere Bepflanzung, Kehrichtsammel- und Kompostplätze sowie die Anordnung der notwendigen Abstellplätze für Autos und Zweiräder und deren Zufahrten) sind in einem Umgebungsgestaltungsplan darzustellen und zu beschreiben.

3 Die Baupolizeibehörde kann im Rahmen einer Baubewilligung gezielte Bepflanzungen verlangen, wenn dies für den öffentlichen Verkehrsraum oder das Ortsbild wichtig ist. Dies gilt namentlich auch innerhalb des Ortsbildperimeters

und bei Schutzobjekten.

4 Fusswege, Plätze sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind, wo dies der Untergrund zulässt, mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen, um anfallendes Oberflächenwasser möglichst natürlich versickern zu lassen.

Fachberatung für
das Orts- und
Landschaftsbild,
spezielle
Gestaltungsfragen,
Aussenraum

Art. 21 Fachberatung

1 Die Baubewilligungsbehörde ist namentlich befugt, zur Überprüfung von Baugesuchen eine neutrale Fachinstanz beizuziehen. Die Kosten werden dem Gesuchsteller überbunden.

Energievorschriften

Art. 22 Energie

1 Die Gemeinde kann Vorschriften (Reglemente) sowie Energiekonzepte, Weisungen und Richtlinien für den sorgsamen Umgang mit den Energieressourcen erlassen.

2 Anzustreben sind:

- die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonnenenergie und Umgebungswärme;
- die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen;
- Massnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler
gemäss Bauinventar

Art. 23 Baudenkmäler

1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.¹

2 Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren schützenswerte Objekte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind oder im Ortsbildperimeter liegen, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

3 Die Objekte nach Abs. 2 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

4 Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

5 Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Abs. 2 fallen, ist der rechtzeitige Beizug der Bauberatung des Berner Heimatschutzes empfohlen.

Ortsbildschutz-
gebiete

Art. 24 Ortsbildschutzgebiete

1 Baugruppen sind als Ortsbildschutzgebiete zusammengefasst und zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. Der Wert liegt in der Wirkung der Gruppe. Die Wirkung solcher Gruppen wird durch das Wegfallen, Verändern oder Hinzufügen einzelner Elemente empfindlich gestört. An die Bauvorhaben und Aussenräume innerhalb der Ortsbildschutzgebiete werden qualitativ hohe gestalterische Anforderungen gestellt, damit sie zusammen mit den künftigen und bestehenden Bauten eine einheitliche und harmonische Gesamtwirkung ergeben.

Erhaltung von
historischen
Verkehrswegen

Art. 25 Historische Verkehrswege

1 Die Fragmente von historischen Verkehrswegen sind Zeugen der Vergangenheit, die unserer Zeit erhalten werden sollen. Die dokumentierten Objekte sind im Zonenplan als Hinweis bezeichnet.

2 Veränderungen des Trasses (Wegoberfläche und -breite, Böschungen) sowie bei der Wegsubstanz (begleitende Vegetation [Hecken, Einzelbäume oder standortgerechter Böschungsbewuchs], Wegsteine und andere Wegbegleiter) sind untersagt.

3 Bei baulichen Eingriffen ist der Oberingenieurkreis IV die kant. Fachstelle. Bei Bedarf wird die Fachstelle des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz, IVS (via storia) beratend beigezogen.

Erhaltung von
archäologischen
Schutzgebieten

Art. 26 Archäologische Schutzgebiete

1 Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

¹ Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Rumisberg; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmälern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

2 Bei Bauvorhaben im Bereich der im Zonenplan aufgeführten archäologischen Fundstelle (Schutzzone) ist im Baubewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

Gewässerraum**Art. 27 Gewässerraum**

1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- Die natürliche Funktion der Gewässer
- Den Schutz vor Hochwasser
- Die Nutzung der Gewässer

2 Der Gewässerraum für Fließgewässer wird im Zonenplan Gewässerräume als schraffierte Überlagerung (Korridor) dargestellt.

3 Innerhalb der Gewässerräume sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die standortgebunden und von öffentlichem Interesse sind. Alle anderen Bauten und Anlagen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – sowie Terrainveränderungen sind untersagt.

4 Teile des Dorfkerns sind als dichtbebautes Gebiet ausgeschieden. In diesen Bereichen gilt ein reduzierter Gewässerraum. Das dichtbebaute Gebiet ist im Zonenplan Gewässerräume verbindlich dargestellt. Die im Zonenplan Gewässerräume gekennzeichneten Gebiete gelten als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.

5 Die natürliche Ufervegetation ist innerhalb des Gewässerraums zu erhalten. Zugelassen ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Uferschutzzone**Art. 28 Uferschutzzone**

1 Die Uferschutzzone hat zum Ziel, den Raumbedarf für Massnahmen des Hochwasserschutzes und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer zu sichern, das Gewässer mit der Ufervegetation zu sichern, das Gewässer mit der Ufervegetation zu schützen, eine sachgerechte Pflege und Aufwertung der Ufergehölze und Uferböschung zu gewährleisten und die ökologische Vernetzung entlang der Gewässer zu fördern.

2 In der Uferschutzzone gilt ein Bauverbot. Es dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden. Die natürliche Ufervegetation ist zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

3 Eine Ausnahme vom Bauverbot kann gewährt werden für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht sowie für Vorhaben gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG, sofern die Ufervegetation und der 3.00 m breite Pufferstreifen nicht tangiert werden.

Allgemeines**Art. 29 Landschaft**

1 Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Landschaften und Naturobjekte sind Schutzzone bzw. Objekte im Sinne von Art. 86 BauG sowie Art. 18 d des Natur- und Heimatschutzgesetzes. Sie dienen der Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihren charakteristischen Landschaftselementen und Geländeformationen sowie als Naherholungsgebiete für die Bevölkerung.

2 Die Pflege von Schutzobjekten ist notwendig und gestattet. Die Gemeinde

berät die Bewirtschafter über die sinnvollsten Pflegemassnahmen. Sie kann die Neuanpflanzung von Hochstammbäumen, Hecken, Feld- und Ufergehölzen sowie von einheimischen Laubbäumen sowie den Unterhalt und die Neuanlage von Weidemauern (Trockenmauern) mit Beiträgen unterstützen.

3 Bezüglich Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln gelten die Vorschriften der Stoffverordnung und der Verordnung über den forstlichen Pflanzenschutz.

Schützenswerte
Landschaften

Art. 30 Schützenswerte Landschaften

1 In den schützenswerten Landschaften ist die landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet. Bauvorhaben die der landwirtschaftlichen Nutzung oder den Wohnbedürfnissen der landwirtschaftlichen Bevölkerung dienen, sind zugelassen. Sie dürfen das Landschaftsbild und die Aussicht nicht beeinträchtigen. Sie sind einer bestehenden Hofgruppe zuzuordnen. Zucht- und Mastbetriebe sind als ergänzende Betriebszweige gestattet.

2 Andere Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie nach ihrem Zweck einen Standort in der Schutzzone erfordern, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft bzw. die Aussicht nicht beeinträchtigen. Bestehende nicht landwirtschaftliche Bauten dürfen unterhalten und zeitgemäss (im Rahmen von Art. 24 RPG) erneuert werden. Nicht zugelassen sind:

- a) Baumschulen, Gärtnereien, Gewächshäuser und Silos für nicht landwirtschaftliche Betriebe
- b) Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) jeglicher Art
- c) Das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zum Zweck ortsfester Nutzung, sowie das Errichten von Campingplätzen
- d) Das Aufstellen von Reklamevorrichtungen, Freileitungen, Materialstapelungen und die Aussicht störende Einfriedungen.

Art. 31 Naturobjekte

Bäume und
Baumgruppen

1 Bezeichnete Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie dürfen ohne Bewilligung nicht gefällt werden. Der Bewirtschafter sorgt für angemessenen Ersatz der gleichen Art in der näheren Umgebung. Der Bewirtschafter teilt der Gemeinde das Fällen und die Ersatzmassnahme vor der Ausführung mit.

Hostett/Obstgärten

2 Die bezeichneten Obstgärten sind in ihrem Bestand zu erhalten. Einzelne Bäume dürfen gefällt werden, wobei der Bewirtschafter innert nützlicher Frist für entsprechenden Ersatz mit Hochstammbäumen in der Umgebung sorgt.

Waldränder

3 Die Waldränder stellen ökologisch wertvolle Grenzbereiche dar. Für die Bewirtschaftung gilt zu beachten:

- Zurückhaltende Nutzung der alten Bäume, Artenvielfalt beibehalten, schöne Einzelbäume begünstigen
- Die Strauchschicht kann periodisch zurückgehauen werden, wenn sie die Bewirtschaftung des offenen Landes behindert – Stockrodungen sollten unterlassen werden
- Bezüglich Abwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln gilt die Stoffverordnung

Bäche, Gräben,
Fließgewässer

4 Der naturnahe Zustand von Bächen und Gräben samt einer begleitenden Uferbestockung ist zu erhalten bzw. herbeizuführen. Fließgewässer dürfen weder eingedolt, begradigt noch trockengelegt werden. Für Neuanpflanzungen sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Notwendige Uferverbauungen sind naturnah auszuführen. Die [Gewässerräume](#) nach [Art. 27 BauR](#) sind stets

	freizuhalten.
Trockenstandorte	5 Trockenstandorte sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen. Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung noch durch andere Vorkehren (Aufforstung u.ä.) beeinträchtigt werden. Die im Zonenplan bezeichneten Bestände sind ein bis höchstens zwei Mal jährlich nach dem 1. Juli zu mähen.
Hecken, Feld- und Ufergehölze	<p>Art. 32 Hecken, Feld- und Ufergehölze</p> <p>1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.</p> <p>2 Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.</p> <p>3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.</p>
Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten	<p>Art. 33 Bauen in Gefahrengebieten</p> <p>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.¹</p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.²</p> <p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p> <p>4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.</p>
Zuständigkeiten	<p>Art. 34 Zuständigkeiten</p> <p>1 Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür im Organisationsreglement nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.</p> <p>2 Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:</p> <ol style="list-style-type: none"> über die Erteilung von Ausnahmen von Bauvorschriften im Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 27 und 33 BauG; bei Ausnahmen von kantonalen Vorschriften holt er den Amtsbericht des Regierungsstatthalters ein; über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren; Stellungnahmen zu Einsprachen und Amtsberichten an die Leitbehörde, sofern die Gemeinde für den Entscheid nicht selber zuständig ist (Art. 8 BewD); die Durchführung von Einigungsverhandlungen, soweit die Gemeinde dazu zuständig ist; über Baubewilligungen in der Baubewilligungskompetenz der Gemeinde (Art. 9 BewD). <p>3 Als Planungsbehörde ist der Gemeinderat zuständig für:</p>

¹ Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

² Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

- a) den Erlass und die Änderung von Überbauungsordnungen, wenn sie eine Zone mit Planungspflicht betreffen oder lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- b) die geringfügige Änderung von Nutzungsplänen;
- c) den Erlass von Planungszonen;
- d) den Erlass von Richtplänen und das Erschliessungsprogramm.

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei
Widerhandlungen

Art. 35 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.¹

Inkrafttreten

Art. 36 Inkrafttreten

1 Die baurechtliche Grundordnung bestehend aus Baureglement mit Anhang sowie Zonenplan 1:2000 und Zonenplan 1:5000 tritt mit ihrer Genehmigung durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

2 Die Änderungen des Baureglements mit Anhang und der Zonenplan Gewässerräume treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

¹ Siehe Art. 50 BauG

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom	17.05.2019	bis	17.06.2019
Kantonale Vorprüfung	vom	07.11.2019		
Publikation im Amtsblatt	vom	12.02.2020		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	13.02.2020		
Öffentliche Auflage	vom	17.02.2020	bis	20.03.2020

Einspracheverhandlungen	am	–
Erledigte Einsprachen		1
Unerledigte Einsprachen		0
Rechtsverwahrungen		0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 06.05.2020

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 06.07.2020

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Rumisberg, den

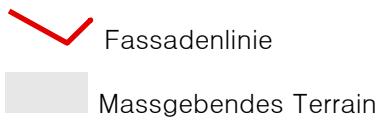
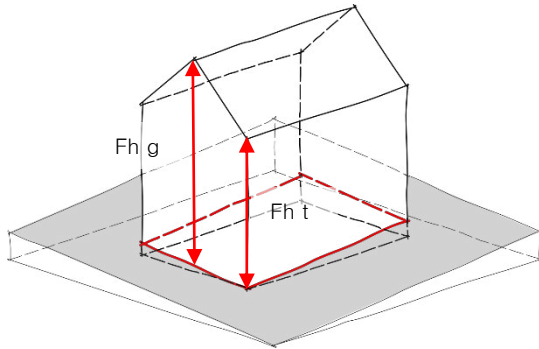
Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am

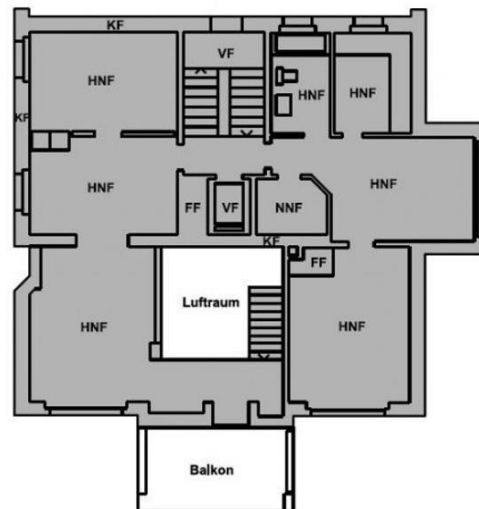
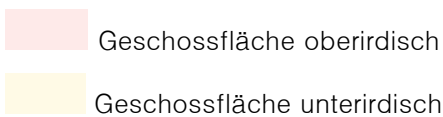
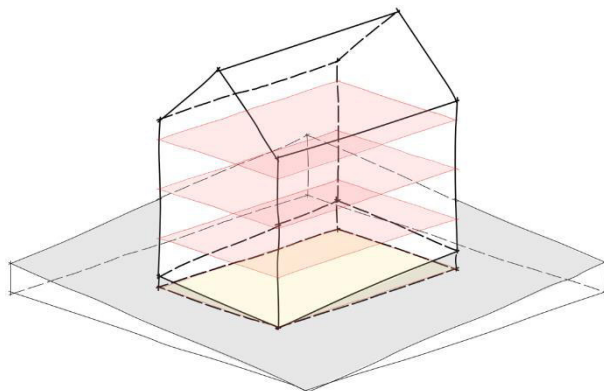
Anhang

A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe trauf- und giebelseitig (Art. 15 BMBV)

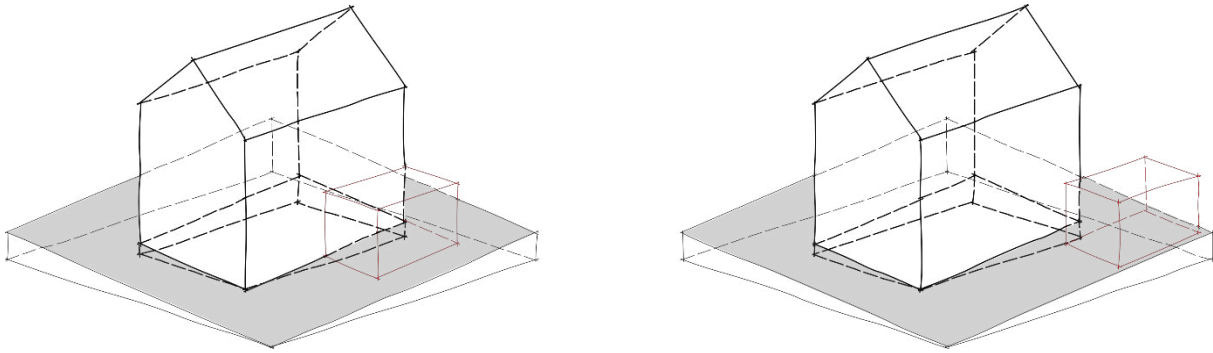



Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



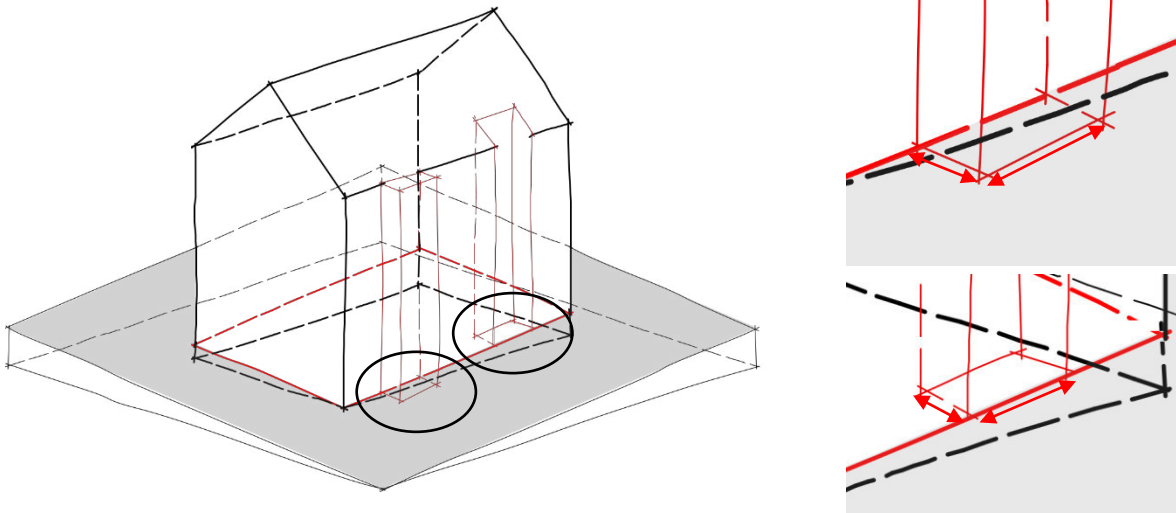
Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV und Art. 11c Abs. 3 BauV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailschliessung.



Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)



 An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt. Werden die Dimensionen überschritten, gelten die baupolizeilichen Masse für Hauptbauten.

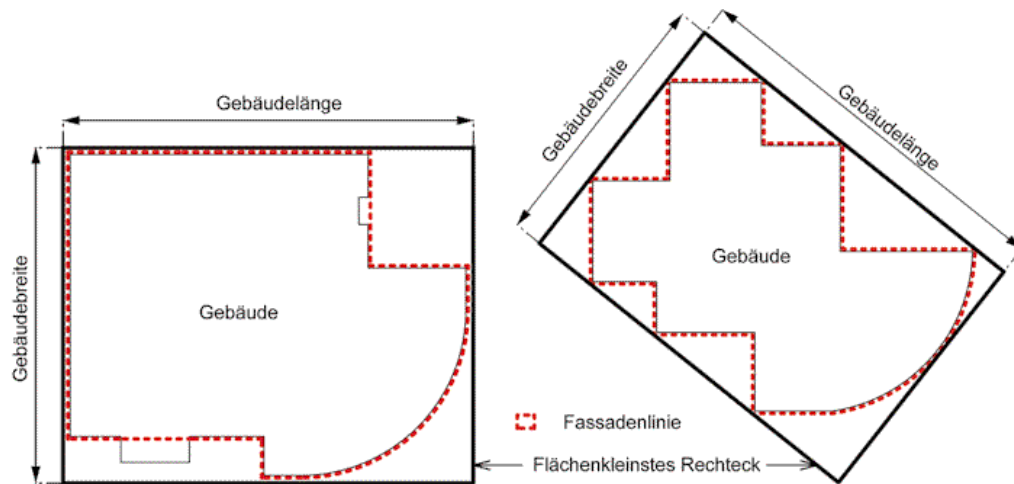
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



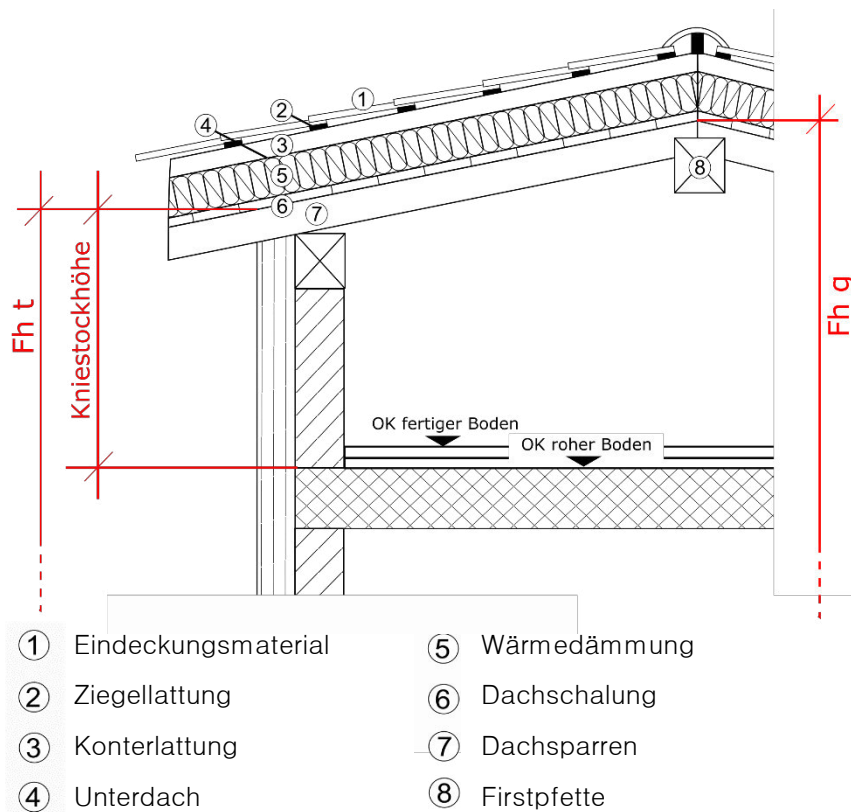
 Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung
 Fassadenlinie

Ragt der vor- resp. rückspringende Gebäudeteil mehr als das festgelegte Mass über die Fassadenflucht hinaus, verläuft die Fassadenlinie entlang dem vor- resp. rückspringenden Gebäudeteil.

Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

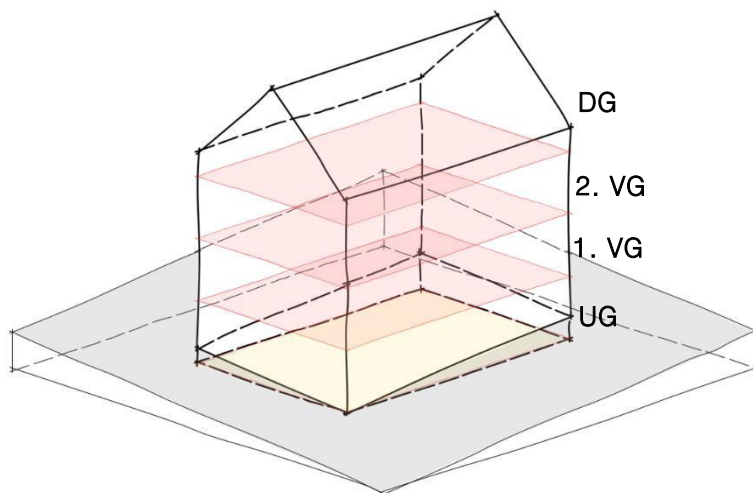


Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



Die Messweise gilt sinngemäss auch für anders aufgebaute Dächer, z.B. mit Zwischen-sparrendämmung.

Skizze Geschosse und Geschosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)

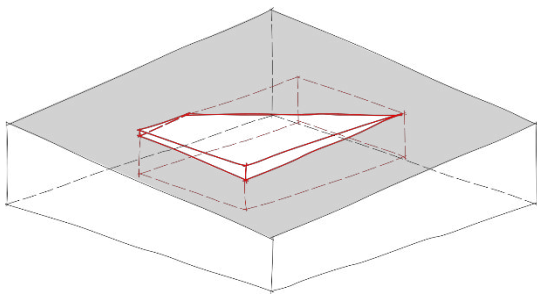


UG: Untergeschoss

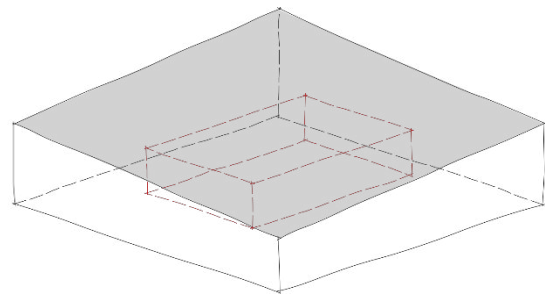
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

Skizze Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV) und unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV)

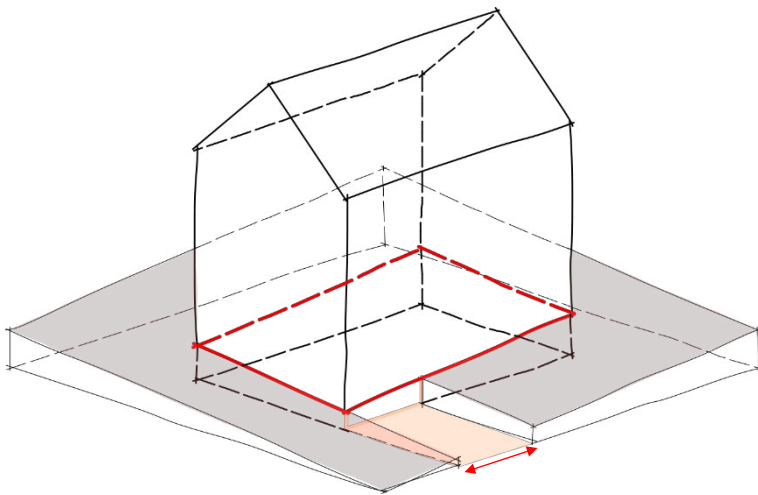


Unterniveaubaute



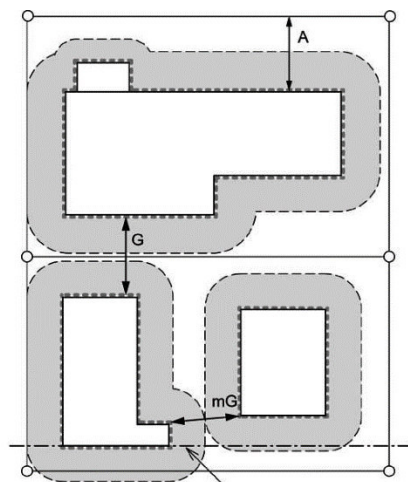
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

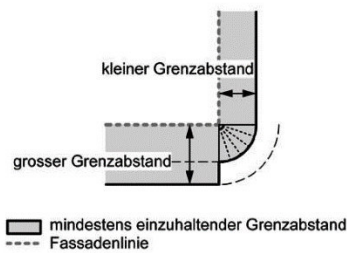


- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <6 m
- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >6 m

Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



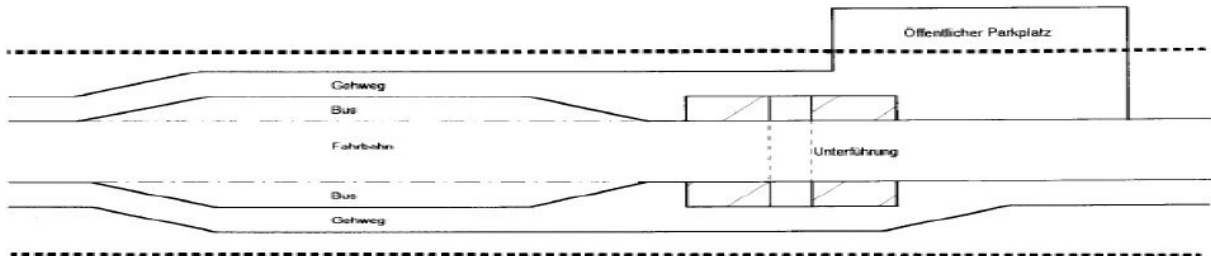
Kleiner und grosser Grenzabstand



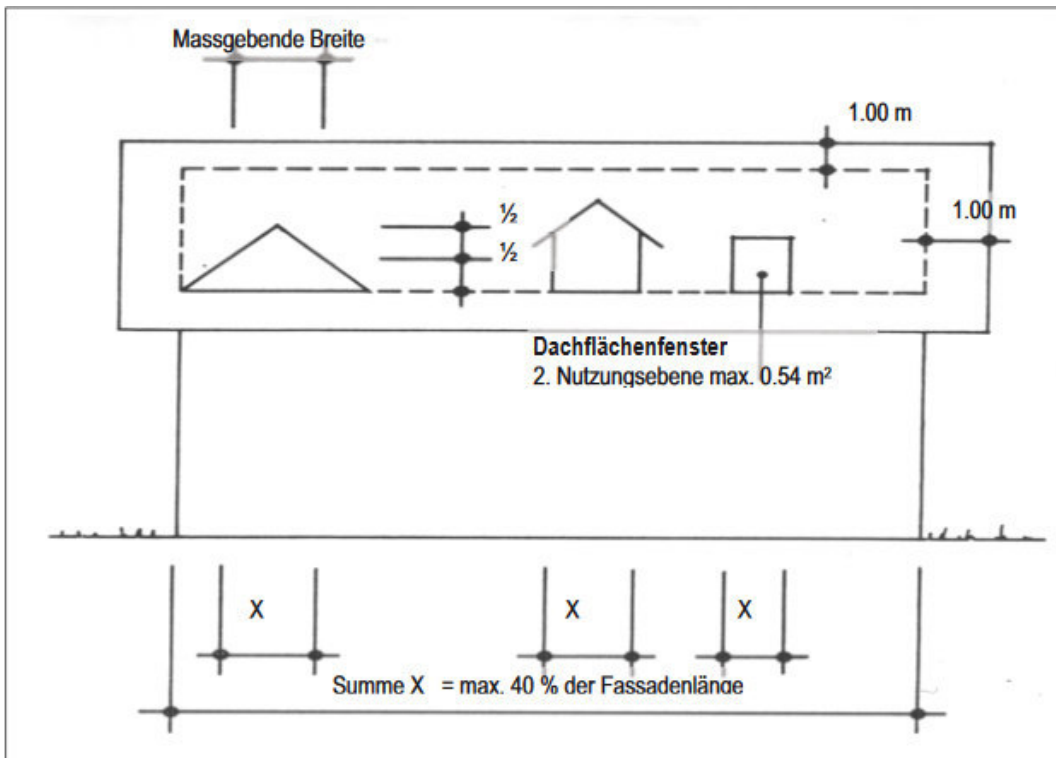
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Skizze Strassenabstand

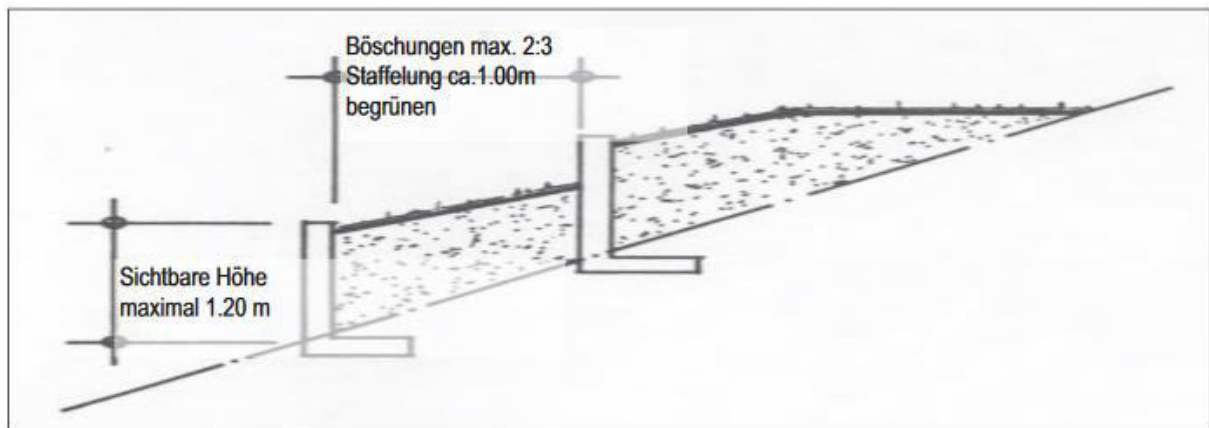
----- Bauabstandslinie



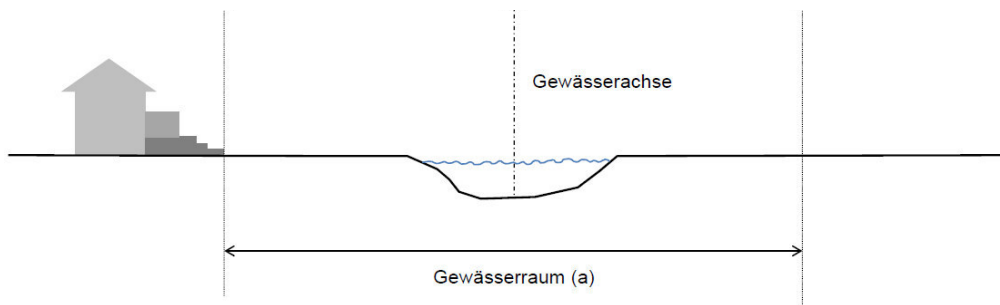
Skizze Dachaufbauten



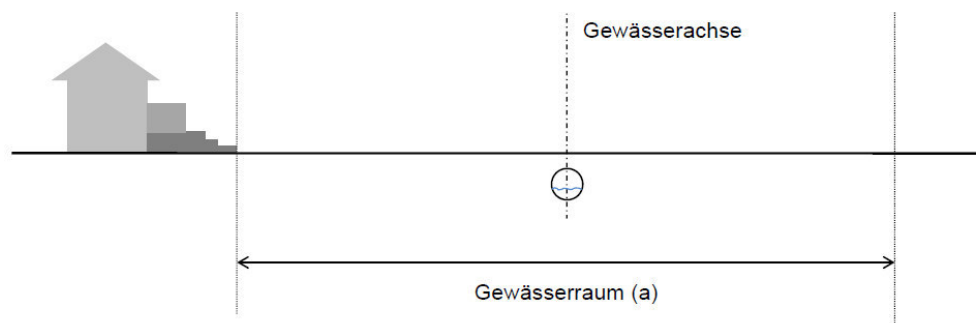
Skizze Stützmauern



Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Gesetze

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

A3 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Kantonsrecht: https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften zu den folgenden Themen von Bedeutung:

- Erschliessung
- Fahrzeugabstellplätze
- Naturgefahren
- Bauabstände
- Belichtung
- Energie
- Lärmschutz
- Umweltschutz
- Landwirtschaft
- Schutzobjekte- und Schutzgebiete

Änderung Art. 15 Baureglement Rumisberg

im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7/8 BauV

Änderungen in **rot**

Stand: **Genehmigung**

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 20.05.2021

Öffentliche Auflage vom 20.05.2021 bis 21.06.2021

Einspracheverhandlung am –

Erledigte Einsprachen –

Unerledigte Einsprachen –

Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 05.07.2021

Der Präsident: *h. Paul*

Die Gemeindegeschreiberin: *B. H. Ples*

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 15.07.2021

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rumisberg, den **- 5. Juli 2021**

Die Gemeindegeschreiberin: *B. H. Ples*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

W. H. H. H. H.

01. Feb. 2022



Art. 15 alt

Art. gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 06. Juli 2020

Planungszweck

1 In der ZPP 4 wird die Freihaltung des ortsbildprägenden Hanges mit der Erhaltung des darauf stehenden Hofstatt-Teiles, die Sicherstellung einer ortsbildgerechten Durchgrünung und eine einordnende Wohnüberbauung angestrebt.

Art und Mass der Nutzung

2 Die Art der Nutzung sowie Geschossflächenziffer oberirdisch, die Fassadenhöhe traufseitig und Vollgeschosszahl richten sich nach den Bestimmungen der zweigeschossigen Wohnzone W2.

Gestaltungsgrundsätze

3 Es gilt:

- Die in der Skizze dargestellten Grünbereiche sind zu erhalten und eine Verflechtung mit den umgebenden Grünbereichen sicherzustellen.
- Im Ostteil des Gebietes sind kleine Volumen vorzusehen. – Im Westteil sind grössere Volumen zulässig. Die Gebäude sind parallel zum Hang auszurichten.

4 Es gilt:

- Die Zufahrt erfolgt ab der Schützgasse.
- Die Parkierung ist zusammenzufassen.
- Für Fussgänger sind die Voraussetzungen für einen Anschluss an das Dorfzentrum sicherzustellen.

5 Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

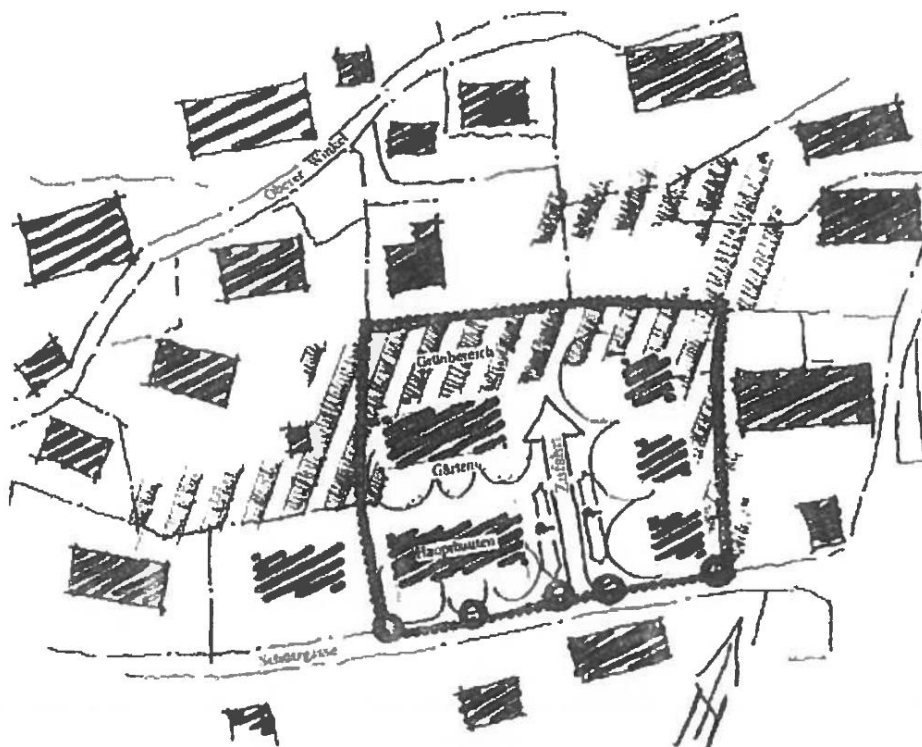


Abb.: Skizze ZPP 4

Art. 15 neu

- Planungszweck 1 In der ZPP 4 wird die Freihaltung des ortsbildprägenden Hanges mit der Erhaltung des darauf stehenden Hofstatt-Teiles, die Sicherstellung einer ortsbildgerechten Durchgrünung und eine einordnende Wohnüberbauung angestrebt.
- Art und Mass der Nutzung 2 Die Art der Nutzung sowie Geschossflächenziffer oberirdisch, die Fassadenhöhe traufseitig und Vollgeschosszahl richten sich nach den Bestimmungen der zweigeschossigen Wohnzone W2.
- Gestaltungsgrundsätze 3 Es gilt:
– Die in der Skizze **Richtprojekt** dargestellten Grünbereiche sind zu erhalten und eine Verflechtung mit den umgebenden Grünbereichen **ist** sicherzustellen.
– **In der ZPP 4 sind gemäss Skizze Richtprojekt drei Bauvolumen vorzusehen. Während zwei grössere Bauvolumen nahe der Schützgasse zu liegen kommen, ist in der zweiten Bautiefe ein drittes, etwas kleineres Bauvolumen vorzusehen.** Die Gebäude sind parallel zum Hang auszurichten.
- 4 Es gilt:
– Die Zufahrt erfolgt ab der Schützgasse.
– Die Parkierung ist zusammenzufassen.
– Für Fussgänger sind die Voraussetzungen für einen Anschluss an das Dorfzentrum sicherzustellen.
- 5 Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).



Abb.: Skizze **Richtprojekt** ZPP 4