



## BAUREGLEMENT

Einwohnergemeinde Deisswil b.M. | Kanton Bern  
8. März 2003

Mit den Änderungen: Teil-Revision der Ortsplanung vom 24. September 2021  
Geringfügige Änderung Art. 21 vom 18. August 2023

Das rechtsverbindliche Baureglement kann auf der  
Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>4</b>
Art. 1 Geltungsbereich	4
Art. 2 Vorbehalt eidg., kantonaler und kommunaler Vorschriften	4
Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht	4
Art. 4 Besitzstandsgarantie	4
<b>B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG</b>	<b>5</b>
Art. 5 Baubewilligungspflicht und Baubeginn	5
Art. 6 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung der Baubewilligung	5
<b>C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN</b>	<b>6</b>
Art. 7 Grenzabstände; Allgemeines	6
Art. 8 Gebäudeabstand	6
Art. 9 Bauabstand für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	6
Art. 10 Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen	7
Art. 11 Bauabstand vom Wald	7
Art. 12 Bauabstand von der Landwirtschaftszone	7
Art. 13 Fassadenhöhe traufseitig	8
Art. 14 Vollgeschosse	8
Art. 15 Grundsatz	9
Art. 16 Gebäudestellung, Firstrichtung	9
Art. 17 Dachgestaltung	9
Art. 18 Umgebungsgestaltung	10
<b>D ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>11</b>
Art. 19 Bedeutung	11
Art. 20 Wohn- und Gewerbezone	11
Art. 21 Arbeitszone	11
Art. 22 Zone mit Planungspflicht Kieswerkareal	12
Art. 23 Zone für Landwirtschafts-, Arbeits- und Wohnnutzung	12
Art. 24 Zone für Sport und Freizeit A, Reithalle	13

Art. 25	Zone für Sport und Freizeit B, Pferdesport	13
Art. 26	Freihaltezone	13
Art. 27	Landwirtschaftszone	13
Art. 28	Baupolizeiliche Masse	14
Art. 29	An- und Kleinbauten	14
Art. 30	Kleinere Gebäude	14
Art. 31	Bewohnte 1-geschossige Gebäudeteile	15
Art. 32	Vor- und Rückspringende Gebäudeteile	15
Art. 33	Schützenswerte bauliche Objekte	16
Art. 34	Erhaltenswerte bauliche Objekte	16
Art. 35	Ortsbildschutzgebiet	16
Art. 36	Bauerngärten	16
Art. 37	Landschaft: Allgemeine Bestimmungen	17
Art. 38	Bäume	17
Art. 39	Obstgärten	18
Art. 40	Gewässer und Uferbereiche	18
Art. 41	Archäologische Objekte	20
Art. 42	Naturgefahren	20

**E SCHLUSSBESTIMMUNGEN, ZUSTÄNDIGKEITEN, ÜBERGANGS- UND STRAFBESTIMMUNGEN** **21**

Art. 43	Gemeinderat	21
Art. 44	Widerhandlungen	21
Art. 45	Inkrafttreten	22
Art. 46	Aufhebung von Vorschriften	22

**GENEHMIGUNGSVERMERKE** **23**

**GENEHMIGUNGSVERMERKE DER ÄNDERUNGEN** **24**

**ANHANG** **25**

# A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

## **Art. 1 Geltungsbereich**

Das Baureglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

## **Art. 2 Vorbehalt eidg., kantonaler und kommunaler Vorschriften**

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungsbestimmungen bleiben vorbehalten.

## **Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht**

Im Verhältnis unter Nachbarn und Nachbarinnen sind Eigentumsbeschränkungen, die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des Bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

## **Art. 4 Besitzstandsgarantie**

Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

## B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

### Art. 5 Baubewilligungspflicht und Baubeginn

Die Baubewilligungspflicht und der Baubeginn richten sich nach den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung (Art. 1 BauG, Art. 4ff BewD).

### Art. 6 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung der Baubewilligung

<sup>1</sup> Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.

<sup>2</sup> Insbesondere müssen sie:

- a. die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b. den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und der Umweltschutzgesetzgebung (USG, LSV und VO) entsprechen;
- c. den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, 12 ff BauV);
- d. über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 BauV) verfügen.

<sup>3</sup> Die Baupolizei ist befugt:

- a. von der Bauträgerschaft alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);
- b. die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);
- c. die Bauträgerschaft zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihr gemäss Abs. 2 obliegenden Vorkehrung anzuhalten;
- d. zur Beurteilung von Baugesuchen auf Kosten der gesuchstellenden Person eine neutrale Fachinstanz beizuziehen (vgl. Anhang).

# C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

## Bauabstände

### Art. 7 Grenzabstände; Allgemeines

- <sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die im BR festgesetzten Grenzabstände zu wahren.
- <sup>2</sup> Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
- <sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.
- <sup>4</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10 % länger als die andern und bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag der baugesuchstellenden Person. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.
- <sup>5</sup> Vorspringende offene Gebäudeteile wie Vortreppen, Balkone (auch abgestützte und solche mit Seitenwänden) dürfen höchstens 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen.
- <sup>6</sup> Die Unterschreitung des Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegenehmigung nach Art. 26 BauG oder der schriftlichen Zustimmung des betroffenen Nachbarn/der betroffenen Nachbarin (Näherbaurecht). Der reglementarische Gebäudeabstand muss eingehalten werden.

### Art. 8 Gebäudeabstand

- <sup>1</sup> 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. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen in Art. 29.
- <sup>2</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.
- <sup>3</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

### Art. 9 Bauabstand für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

- <sup>1</sup> Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten dürfen bis 1.0 m an die Parzellengrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn direkt an die Grenze gebaut werden.
- <sup>2</sup> Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstung, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.
- <sup>3</sup> Unterniveaubauten sind Gebäude, die im Mittel aller Fassaden um höchstens 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen.

#### **Art. 10 Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen**

Die Abstände von Gebäuden und baulichen Einrichtungen zu öffentlichen Strassen richten sich nach Art. 80f des Strassengesetzes (SG), soweit nicht in anderen Planungsinstrumenten abweichende Abstände festgelegt sind. Längs Kantonsstrassen ist ein Abstand von mind. 5.0 m einzuhalten, entlang von Gemeindestrassen der Basis- und Detailerschliessung gilt ein Bauabstand von 3.6 m und längs Fuss- und Radwegen mindestens 2.0 m.

#### **Art. 11 Bauabstand vom Wald**

Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz.

#### **Art. 12 Bauabstand von der Landwirtschaftszone**

Gebäude und bauliche Einrichtungen müssen gegenüber der Zonengrenze zur Landwirtschaftszone einen Bauabstand von 5.0 m einhalten.

## Messweise

### Art. 13 Fassadenhöhe traufseitig

- <sup>1</sup> Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Fassadenhöhe wird traufseitig gemessen. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten auf max. einer Fassadenseite, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.0 m beträgt werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.
- <sup>2</sup> Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahmen der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Fallinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses (Fassadenlinie) wenigstens 10.0 % beträgt.
- <sup>3</sup> Die zulässige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

### Art. 14 Vollgeschosse

- <sup>1</sup> Als Vollgeschosse zählen alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.
- <sup>2</sup> Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn
  - a. die Grundfläche der hier untergebrachten wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume mehr als 60 % der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses ausmacht; oder
  - b. es im Mittel aller Fassaden bis oberkant des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel um mehr als 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt.
- <sup>3</sup> Der volle Dachausbau ist gestattet und zählt nicht als Vollgeschoss, sofern eine Kniestockhöhe von max. 1.5 m nicht überschritten wird.



## Baugestaltung

### Art. 15 Grundsatz

- <sup>1</sup> Bauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Überbauung und der umgebenden Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Beurteilung gilt es insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:
  - > Standort, Volumen, Stellung, Proportionen und Dimensionen des Gebäudes oder der Anlage;
  - > Gestaltung in Form, Farbe und Material von Fassaden und Dach;
  - > Gestaltung des Aussenraumes (Zufahrt, Parkierung, Aufenthaltsbereiche etc.).
  - > Einpassung ins Gelände unter den Aspekten Orts- und Landschaftsbild, Objektgestaltung, Erschliessung.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen, welche die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen, sind nicht baubewilligungsfähig. Dies auch in dem Falle, wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

### Art. 16 Gebäudestellung, Firstrichtung

- <sup>1</sup> Neubauten sind parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.
- <sup>2</sup> Am Hang sind die Gebäude parallel zum Hang zu stellen.
- <sup>3</sup> Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.
- <sup>4</sup> Wo es architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.

### Art. 17 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Für Hauptgebäude sind ausschliesslich symmetrisch geneigte Steildächer zu verwenden, die eine min. Dachneigung von 20.0° sowie eine max. von 45.0° nicht unter- resp. überschreiten.
- <sup>2</sup> Die Verwendung glänzender oder auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt.
- <sup>3</sup> Orts-, Strassen- und Landschaftsbild störende Dachaufbauten sind untersagt. Dachaufbauten dürfen gesamthaft nicht mehr als 2/3 der darunter liegenden Fassadenlänge aufweisen. Dacheinschnitte und übereinanderliegende Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- <sup>4</sup> In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern sind Dachaufbauten und Dachflächenfenster auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt max. 1/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses.

- <sup>5</sup> Die Dächer von An- und Kleinbauten sind so zu gestalten, dass sie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und die Hauptgebäude in ihrem Ausdruck nicht konkurrenzieren.
- <sup>6</sup> Nebst Satteldächer sind für An- und Kleinbauten auch Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 30° und Flachdächer zugelassen.

## **Art. 18 Umgebungsgestaltung**

- <sup>1</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sie sich ins ländliche Dorfbild einfügt und mit dem Gebäude respektive der Anlage ein gutes Gesamtbild entsteht.
- <sup>2</sup> Verkehrsflächen und Abstellplätze auf privatem Grund sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten (Schotterrasen, Kies- oder Mergelbelag u.ä.)
- <sup>3</sup> Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten.
- <sup>4</sup> Es dürfen nur standortheimische Bäume, Sträucher und Hecken sowie Pflanzen ohne schädliche Zwischenwirte gepflanzt werden. Auf dem gesamten Gemeindegebiet ist das Pflanzen von Wachholder (als Träger von Birnengitterrost) und von hochwachsendem Cotonneaster und weiteren Pflanzen gem. den kantonalen Weisungen verboten.
- <sup>5</sup> Bei Neugestaltung der Umgebung ist der Baubewilligungsbehörde mit den Baugesuchsakten ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser Plan gibt insbesondere Auskunft über das massgebendes und das projektierte Terrain der Parzelle und über die Anschlüsse an die Nachbarparzellen.

## D ZONENVORSCHRIFTEN

### Art. 19 Bedeutung

Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Mass der gemäss Zonenplan vorgesehenen baulichen Nutzung.

### Zonen

### Art. 20 Wohn- und Gewerbezone

Die Wohn- und Gewerbezone ist der Wohnnutzung und nicht störendem Kleingewerbe und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten.

### Art. 21 Arbeitszone

<sup>1</sup> Mit der Arbeitszone wird das Areal Moos einer geordneten industriellen Entwicklung zugeführt.

<sup>2</sup> Über das gesamte Areal gilt:

- > Erschliessung: Die Fahrzeugschliessung erfolgt über die Lyssstrasse. Die Kosten für Bau-, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und -eigentümer oder Bauberechtigten dieser Zone.
- > Art der Nutzung: Die Zone dient industriellen und gewerblichen Zwecken.
- > Mass der Nutzung: Gegenüber dem Planungssperimeter ist für oberirdische Bauten und Anlagen ein Mindestabstand von 8.0 m einzuhalten. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen bis 1.0 m an den Perimeter gebaut werden. Die Fassadenhöhe traufseitig ist auf 10.0 m beschränkt.
- > Gestaltungsgrundsatz: Die Bauten und Anlagen sind parallel oder rechtwinklig zur Autobahn anzuordnen. Die Gebäudevolumen sind zurückhaltend und einfach auszubilden. Es sind Pult-, Sattel- oder Flachdächer zugelassen. Auffällige Farben und Materialien sind nicht zugelassen. Leuchtreklamen sind an den Nordfassaden und auf den nördlich orientierten Flächen der Dächer (Richtung Dorf) unzulässig. Das Ortsbild von Deisswil darf nicht eingeschränkt werden. Die Gestaltung der Aussenanlagen hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Es sind einheimische und standortheimische Pflanzen zu verwenden.
- > Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.

<sup>3</sup> Auf dem Grundstück GB 125 ist die Schlachthofnutzung ausgeschlossen.

Hinweis: Die Fleischverarbeitung ist auf dem Grundstück GB 125 weiterhin zulässig.

## **Art. 22 Zone mit Planungspflicht Kieswerkareal**

- <sup>1</sup> Mit der Zone mit Planungspflicht (gemäss Zonenplan) wird das bewilligte Kiesabbauareal östlich der Zuzwilstrasse einer Zone für Kiesverarbeitung und Deponie zugeführt. Die Umsetzung der Zone mit Planungspflicht in Überbauungsordnungen kann in Etappen erfolgen.
- <sup>2</sup> Nicht planungspflichtig ist der Abbau, die Verarbeitung und die Rückfüllung aufgrund der bisherigen Bewilligungen und Konzessionen. Deponien oder Auffüllungen, welche von der bestehenden Abbaubewilligung abweichen, sowie bauliche und betriebliche Erweiterungen im Werkareal sind planungspflichtig.
- <sup>3</sup> Die Fahrzeuerschliessung auf das öffentliche Strassennetz und die Verarbeitung des Materials erfolgt über die bestehenden baulichen Anlagen. Das Material aus Wiggiswil wird über Förderbänder zum Werk in Deisswil befördert.
- <sup>4</sup> Art der Nutzung: Die Zone mit Planungspflicht dient der Verarbeitung von Kies und Deponiematerial. Die Rückführung in die landwirtschaftliche Nutzung ist zwingend.
- <sup>5</sup> Mass der Nutzung: Das Mass der Nutzung wird durch die Endgestaltung des Deponiestandortes bestimmt. Diese grenzt an den massgebenden Terrainverlauf entlang der Zone oder an Flächen, die gemäss den bestehenden Bewilligungen rekultiviert sind. Innerhalb der Zone ist eine Erhöhung des ursprünglichen Geländeverlaufs unter Berücksichtigung des Gestaltungsgrundsatzes zulässig (siehe Plan Vorstudie in Anhang 6). Der Anhang 6 ist richtungsweisend.
- <sup>6</sup> Gestaltungsgrundsatz: Die Endgestaltung übernimmt die angrenzenden Geländeformen (insbesondere den Verlauf des Flurwegs an der Grenze zu Wiggiswil sowie den Wechsel von flachen Hügelkuppen und steilen Böschungen), um sich harmonisch in die bestehende Landschaft einzupassen.
- <sup>7</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.

## **Art. 23 Zone für Landwirtschafts-, Arbeits- und Wohnnutzung**

- <sup>1</sup> Die Zone für Landwirtschafts-, Arbeits- und Wohnnutzung bezweckt die geordnete Entwicklung des Dorfes Deisswil. Die Erhaltung der bäuerlichen Dorfstruktur und die zweckmässige Erneuerung der bestehenden Gebäude steht dabei im Vordergrund.
- <sup>2</sup> Die Zone für Landwirtschafts-, Arbeits- und Wohnnutzung dient der Landwirtschaft. Bestehende Gebäude können zudem für Landwirtschafts- und Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe genutzt werden.
- <sup>3</sup> Neubauten als Haupt-, An- und Kleinbauten für die Landwirtschaft sind zugelassen (Ausnahmen siehe Abs. 4). Ersatzbauten für Nutzungen gemäss Abs. 2 sind zugelassen, sofern sie sich an den Standort, die Geschosshöhe und an die Abmessungen des bestehenden Baukörpers halten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die baulichen Schutzobjekte.

<sup>4</sup> Anbauten, welche nicht der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, sind in der Zone für Landwirtschafts-, Arbeits- und Wohnnutzung zugelassen, soweit sie das Ortsbild und das Gebäude nicht beeinträchtigen.

<sup>5</sup> Baugesuche in der Zone für Landwirtschafts-, Arbeits- und Wohnnutzung müssen der kantonalen Denkmalpflege vorgelegt werden. Die Bauvoranfrage wird empfohlen.

#### **Art. 24 Zone für Sport und Freizeit A, Reithalle**

<sup>1</sup> Die Zone für Sport und Freizeit dient der Nutzung für den Pferdesport und für Nutzungen, die damit in Zusammenhang stehen (Büro für Administration etc.).

<sup>2</sup> Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 28.

<sup>3</sup> Bei baulichen Veränderungen ist der Eingliederung in Form, Material und Farbe grosse Beachtung zu schenken. Die Voranfrage wird empfohlen.

#### **Art. 25 Zone für Sport und Freizeit B, Pferdesport**

<sup>1</sup> Das ausgeschiedene Areal dient dem Pferdesport als Springgarten und für die Dressur (Dressurviereck). Bewilligungsfreie Bauten gemäss Baubewilligungsdekret, welche dem Pferdesport dienen, sind ohne Baubewilligung zugelassen. Weitere bauliche Anlagen sind im Interesse des Ortsbildschutzes nicht zugelassen.

<sup>2</sup> Stören baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen die öffentliche Ordnung, so ordnet die Baubewilligungsbehörde die erforderlichen baupolizeilichen Massnahmen an, insbesondere im Interesse der Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung sowie des Ortsbild- und Landschaftsschutzes.

#### **Art. 26 Freihaltezone**

<sup>1</sup> Die Freihaltezone dient dem Ortsbildschutz. Sie bezweckt die Sicherstellung der hohen Freiraumqualitäten, Durchblicke und Trenngürtel. Das Areal ist vor zusätzlichen Bauten und Anlagen freizuhalten.

<sup>2</sup> Es gilt ein Bauverbot für Haupt- und Kleinbauten.

#### **Art. 27 Landwirtschaftszone**

<sup>1</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über Raumplanung (Art. 16, 22 und 24) und des Baugesetzes (Art. 80 ff).

<sup>2</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III der Lärmschutzverordnung.

## Art. 28 Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup> Soweit die vorangegangenen Bestimmungen nicht bereits Masse enthalten, gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kGA	gGA	FHtr	GL	VG	ES
WG2	4.0 m	8.0 m	7.0 m	20.0 m	2	III
Zone für Landwirtschafts-, Arbeits- und Wohnnutzung	5.0 m	5.0 m	8.0 m Silo: 13.5 m	-	-	III
Zone für Freizeit und Sport A, Reithalle	4.0 m	8.0 m	8.0 m	60.0 m	-	III

kGA = kleiner Grenzabstand

gGA = grosser Grenzabstand

FHtr = Fassadenhöhe traufseitig

GL = Gebäudelänge ohne Anbauten

VG = Vollgeschosszahl

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe

WG2 = Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig

## Art. 29 An- und Kleinbauten

<sup>1</sup> Anbauten sind mit einem Gebäude zusammengebaut und es gelten die folgenden Masse:

- a. Grenzabstand: 2.0 m
- b. anrechenbare Gebäudefläche: 40.0 m<sup>2</sup>
- c. Fassadenhöhe traufseitig: 3.0 m

<sup>2</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude und es gelten die folgenden Masse:

- a. Grenzabstand: 2.0 m
- b. anrechenbare Gebäudefläche: 40.0 m<sup>2</sup>
- c. Fassadenhöhe traufseitig: 3.0 m

<sup>3</sup> Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar/die Nachbarin zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nachbarsgebäude angebaut werden kann.

## Art. 30 Kleinere Gebäude

Kleinere Gebäude umfassen Hauptnutzflächen und sind freistehende Gebäude (z.b. Stöckli). Es gelten die folgenden Masse:

- a. Grenzabstand: 3.0 m
- b. anrechenbare Gebäudefläche: 60.0 m<sup>2</sup>
- c. Fassadenhöhe traufseitig: 6.0 m

### **Art. 31 Bewohnte 1-geschossige Gebäudeteile**

Bewohnte 1-geschossige Gebäudeteile umfassen Hauptnutzflächen und sind mit einem Gebäude zusammengebaut. Es gelten die folgenden Masse:

- a. Grenzabstand: 3.0 m
- b. anrechenbare Gebäudefläche: 20.0 m<sup>2</sup>
- c. Fassadenhöhe traufseitig: 3.0 m

### **Art. 32 Vor- und Rückspringende Gebäudeteile**

<sup>1</sup> Vorspringende Gebäudeteile:

- a. zulässige Tiefe: max. 2.0 m
- b. pro Vollgeschoss zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts:  
max. 50 %; mehrere vorspringende Gebäudeteile im gleichen Fassadenabschnitt dürfen gesamthaft (addiert) dieses Mass nicht überschreiten.
- c. Vordächer, zulässige Ausladung: max. 2.5 m

<sup>2</sup> Rückspringende Gebäudeteile:

- a. zulässige Tiefe: max. 2.0 m
- b. zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts: max. 50 %

## Schutzbestimmungen

### Art. 33 Schützenswerte bauliche Objekte

- <sup>1</sup> Als schützenswert eingestufte Objekte zeichnen sich durch besondere Schönheit oder kulturgeschichtliche Bedeutung aus. Sie gelten als schutzwürdige Objekte gemäss Art. 10aff BauG sowie Art. 13ff BauV.
- <sup>2</sup> Sie sind in ihrer Struktur, Substanz und in ihrem äusseren Erscheinungsbild zu erhalten. Veränderungen sind möglich, sofern ihr kulturgeschichtlicher und architektonischer Wert nicht geschmälert wird.
- <sup>3</sup> Bei Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen an diesen Objekten sowie geplanten baulichen Veränderungen in deren Umfeld ist eine frühzeitige Absprache mit der kant. Denkmalpflege zwingend.

### Art. 34 Erhaltenswerte bauliche Objekte

- <sup>1</sup> Als erhaltenswert eingestufte Objekte sind für das Orts- und Landschaftsbild von wesentlicher Bedeutung. Sie gelten als schutzwürdige Objekte gemäss Art. 10aff BauG sowie Art. 13ff BauV.
- <sup>2</sup> Sie sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen, die sich einordnen und Erweiterungen, die auf die bestehende erhaltenswerte Baustruktur und Bausubstanz Rücksicht nehmen, sind möglich. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität mit Sorgfalt geprüft werden.
- <sup>3</sup> Bei Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen an diesen Objekten sowie geplanten baulichen Veränderungen in deren Umfeld ist eine frühzeitige Absprache mit der kant. Denkmalpflege wünschenswert. Da alle erhaltenswerten Bauten als Objekte des kantonalen Inventars gelten, muss bei einem Bauvorhaben die Baubewilligungsbehörde die kant. Denkmalpflege in jedem Fall anhören.

### Art. 35 Ortsbildschutzgebiet

- <sup>1</sup> Das Ortsbildschutzgebiet gemäss Zonenplan gilt als schutzwürdig gemäss Art. 9 BauG.
- <sup>2</sup> Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins jeweilige Ortsbild gut einzufügen. Schützenswerte und erhaltenswerte Bausubstanz ist zu schonen.
- <sup>3</sup> Zur Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Ortsbildschutzgebiete betreffen, zieht die Baubewilligungsbehörde die kant. Denkmalpflege bei.

### Art. 36 Bauerngärten

- <sup>1</sup> Bauerngärten in der Zone für Landwirtschafts-, Arbeits- und Wohnnutzung sind in ihrer Struktur geschützt. Die Struktur beinhaltet den Grundriss, die Begrenzung der Anlage mit Mäuerchen und Zäunen sowie Kleinbauten und Anlagen innerhalb der Bauerngärten.



- <sup>2</sup> Alle Veränderungen (auch Bauvorhaben, die gemäss Bauverordnung bewilligungsfrei sind) zur Erhaltung oder Aufwertungen der Bauergärten (Pergola, Sitzplatz, kleiner Gartenpavillon) bedürfen einer Baubewilligung und sind mit der kant. Denkmalpflege abzusprechen.

### **Art. 37 Landschaft: Allgemeine Bestimmungen**

- <sup>1</sup> Für die von Bund und Kanton bezeichneten Gebiete gelten die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung oder des Regierungsratsbeschlusses und zusätzlich – soweit zutreffend – die nachfolgenden Bestimmungen.
- <sup>2</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete und Objekte (gemäss Art. 9a BauG) bezwecken den Schutz von wertvollen Naturressourcen, Landschaftselementen sowie Lebensräumen von seltenen und gefährdeten Pflanzen und Tieren und dienen zudem dem ökologischen Ausgleich.
- <sup>3</sup> Naturschutzgebiete und Schutzobjekte sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie sollen gepflegt und, sofern nötig, aufgewertet werden. Die Gemeinde regelt die Nutzung, die Pflege, den Unterhalt und die Aufwertung mit öffentlichrechtlichen Verträgen, sofern die Wahrung des Schutzzweckes nicht bereits durch Schutzbestimmungen ausreichend geregelt ist.
- <sup>4</sup> Bei Schutzobjekten sind alle Tätigkeiten und Nutzungen, die den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, untersagt.
- <sup>5</sup> Auf einem Streifen von mindestens 3.0 m entlang von Gewässern, Feuchtgebieten, Trockenstandorten, Waldrändern, Hecken-, Feld- und Ufergehölzen ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.
- <sup>6</sup> Über Ausnahmen von Schutzbestimmungen entscheidet die zuständige kantonale Instanz (Art. 41 Abs. 3 NSG).

### **Art. 38 Bäume**

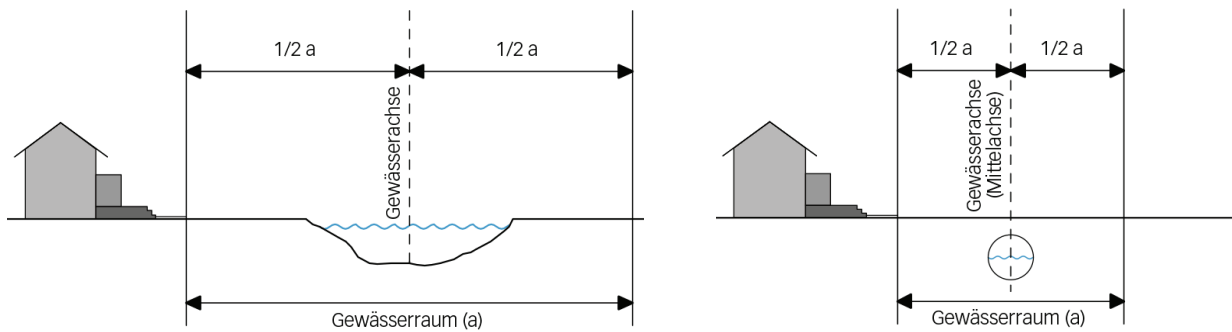
- <sup>1</sup> Einzelbäume sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Geschützt sind die im Zonenplan bezeichneten Bäume sowie alle Bäume innerhalb der Bauzone mit einem Stammdurchmesser von 0.5 m und mehr.
- <sup>2</sup> Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen und Versiegelungen sind nicht gestattet. Fällungen sind zulässig, wenn ein Sicherheitsrisiko besteht oder unzumutbare Einschränkungen geltend gemacht werden können. Fällungen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates.
- <sup>3</sup> Für abgegangene oder gefällte Bäume sind Ersatzpflanzungen an derselben Stelle bzw. in deren Nähe vorzunehmen.

### Art. 39 Obstgärten

- <sup>1</sup> Obstgärten prägen das Orts- und Landschaftsbild von Deisswil. Sie sind zu erhalten und allfällige Abgänge sind zu ersetzen.
- <sup>2</sup> Wo an Stelle der Obstgärten Bauten und Anlagen entstehen, wird die Baubewilligungsbehörde im Baugesuchsverfahren Auflagen bezüglich Ersatzpflanzungen festlegen.

### Art. 40 Gewässer und Uferbereiche

- <sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
  - a. die natürlichen Funktionen der Gewässer
  - b. Schutz vor Hochwasser



#### c. Gewässernutzung

- <sup>2</sup> Für die Gewässer gelten folgende Gewässerräume:
  - > Woolibach: 12.0 m
  - > Übrige Fliessgewässer: 11.0 m
  - > Eingedolte Gewässer: 11.0 m
  - > Der Gewässerraum wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.
  - > Stehendes Gewässer Grossmatt: 15.0 m; Abstand ab Uferlinie.

- <sup>3</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- <sup>4</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

*Hinweise:*

- Abs. 1* Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GschV, Art. 11 BauG Art. 48 WBG sowie die AHOP Raumbedarf Fliessgewässer 2015.  
Messweisen siehe Anhang A1 A131 und A132.  
Bei den Gewässern nach Art. 1 SFV gilt zudem das See- und Flussufergesetz SFG.
- Abs. 2* Variante für Gemeinden mit einfachen Gewässernetzen.  
Sofern bei eingedolten Gewässern ein Gewässerraum festgelegt wird, beträgt er mind. 11 Meter.
- Abs. 3* Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.  
Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WbG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut.  
– Im Planerlassverfahren das AGR  
– Im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht
- Abs. 4* Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fliessgewässer und Quellen.  
Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV  
Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. B GSchV

*Messweise des Gewässerraums, vgl. Art. 41a GSchV*

*Messweise bei eingedolten Gewässern*

## Art. 41 Archäologische Objekte

Treten bei Bauvorhaben archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

## Art. 42 Naturgefahren

- <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- <sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- <sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- <sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

*Hinweise:*

*Abs. 1 Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.*

*Abs. 2 Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.*

*Abs. 4 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).*

# E SCHLUSSBESTIMMUNGEN, ZUSTÄNDIGKEITEN, ÜBERGANGS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

## Art. 43 Gemeinderat

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Aufgaben wahr, die nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.
- <sup>2</sup> Er beschliesst insbesondere:
- a. über die Erteilung von ordentlichen Baubewilligungen, soweit nicht übergeordnete Organe zuständig sind;
  - b. über die Erteilung von Ausnahmen entsprechend Art. 26 BauG;
  - c. über die Erteilung der kleinen Baubewilligungen im Rahmen der Vorschriften des Baubewilligungsdekretes;
  - d. über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 37 BauG), und über die Aufrechterhaltung derartiger von anderen Gemeindeorganen erhobenen Einsprachen;
  - e. über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 BauG;
  - f. über den Erlass von Überbauungsordnungen aufgrund einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) nach Art. 88ff BauG oder für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen nach Art. 66 BauG.

## Art. 44 Widerhandlungen

- <sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes (Art. 50ff) richterlich geahndet.
- <sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.
- <sup>3</sup> Dem Gemeinderat obliegen insbesondere:
- a. die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen.
  - b. Die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

#### **Art. 45 Inkrafttreten**

- <sup>1</sup> Der neue Zonenplan und die Änderungen im Baureglement (2004) treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
- <sup>2</sup> Die Änderungen im Baureglement (2020) treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

#### **Art. 46 Aufhebung von Vorschriften**

Der Zonenplan 2004 und die Überbauungsordnung Deponie Riedgraben werden aufgehoben.

## GENEHMIGUNGSVERMERKE


Mitwirkung	17. Februar bis 9. März 2003
Vorprüfung	19. Mai 2003
Publikation im Amtsanzeiger Fraubrunnen	26. September 2003
Publikation im Amtsblatt (Nr. 39)	24. September 2003
Öffentliche Auflage	26. September bis 27. Oktober 2003
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	1
Rechtsverwahrungen:	0

**Beschlossen durch den Gemeinderat 8. September 2003**

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung 1. Dezember 2003**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident



Die Gemeindeschreiberin



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Deisswil b.M., den 28. Januar 2004

Die Gemeindeschreiberin



**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung 8. März 2004**

**08. März 2004**



# GENEHMIGUNGSVERMERKE DER ÄNDERUNGEN TEIL-OP (BMBV)

Mitwirkung	12. Juli 2019 bis 12. August 2019
1. Vorprüfung	17. Dezember 2019
2. Vorprüfung	18. August 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger	30. April 2021
Öffentliche Auflage vom	30. April bis 31. Mai 2021
Nachträgliche Publikation nach Art. 60 BauG	06. August bis 6. September 2021
Einspracheverhandlung	keine
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Rechtsverwahrungen:	-

**Beschlossen durch den Gemeinderat** 21. Januar 2021

Namens der Einwohnergemeinde:  
Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Deisswil b.M., den

Die Gemeindeschreiberin

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am**

**24. Sep. 2021**





# GENEHMIGUNGSVERMERKE DER GERINGFÜGIGEN ÄNDERUNGEN 2023

Publikation im amtlichen Anzeiger 7. April 2023

Öffentliche Auflage vom 5. April bis 4. Mai 2023

Einspracheverhandlung keine  
Erledigte Einsprachen 0  
Unerledigte Einsprachen 0  
Rechtsverwahrungen 0

**Beschlossen durch den Gemeinderat 22. Mai 2023**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident



Die Gemeindeverwalterin



**Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV 9. Juni 2023**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Deisswil b.M., den 25.07.2023

Die Gemeindeverwalterin



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

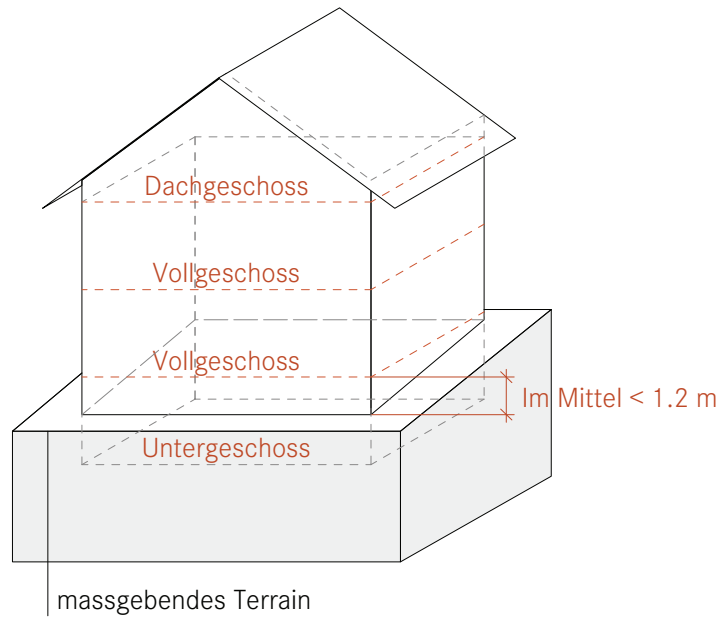
**18. Aug. 2023**



## ANHANG

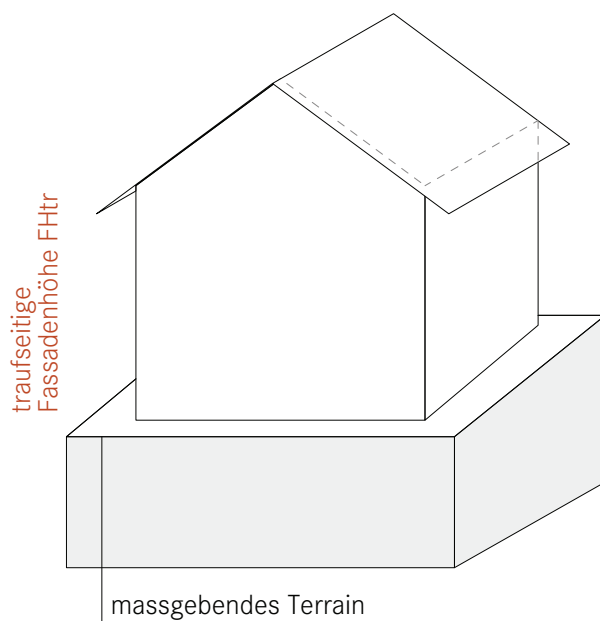
- 01 Vollgeschosszahl
- 02 Fassadenhöhe traufseitig
- 03 Fassadenhöhe bei Fassaden mit Abgrabungen
- 04 Dachaufbauten
- 05 Grenz und Gebäudeabstände
- 06 Projizierte Fassadenlinie
- 07 Gebäudelänge und Gebäudebreite
- 08 Schutzwürdige Bauten
- 09 Mass der Nutzung Kieswerkareal, Terraingestaltung

## 01 Vollgeschosszahl



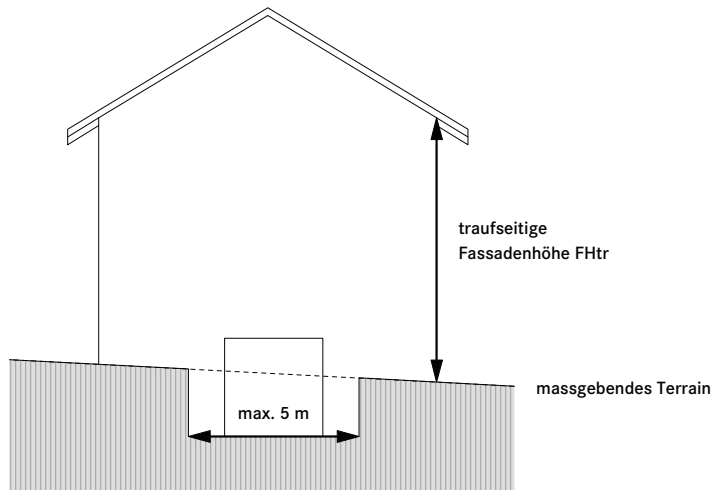
vgl. Art. 18 BMBV

## 02 Gebäudehöhe



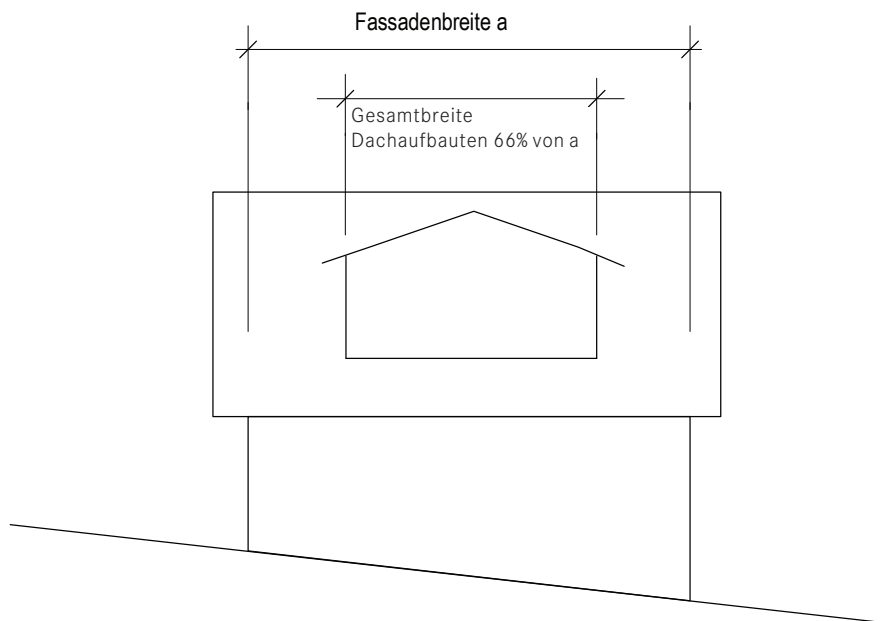
vgl. Art. 15 BMBV

### 03 Fassadenhöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

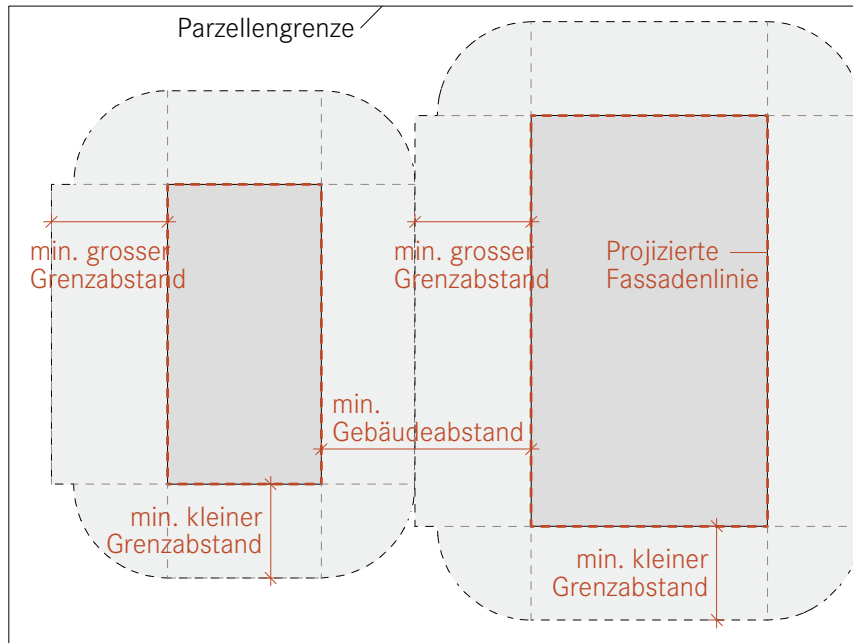


### 04 Dachaufbauten

Maximale Breite der Dachaufbauten nach GBR

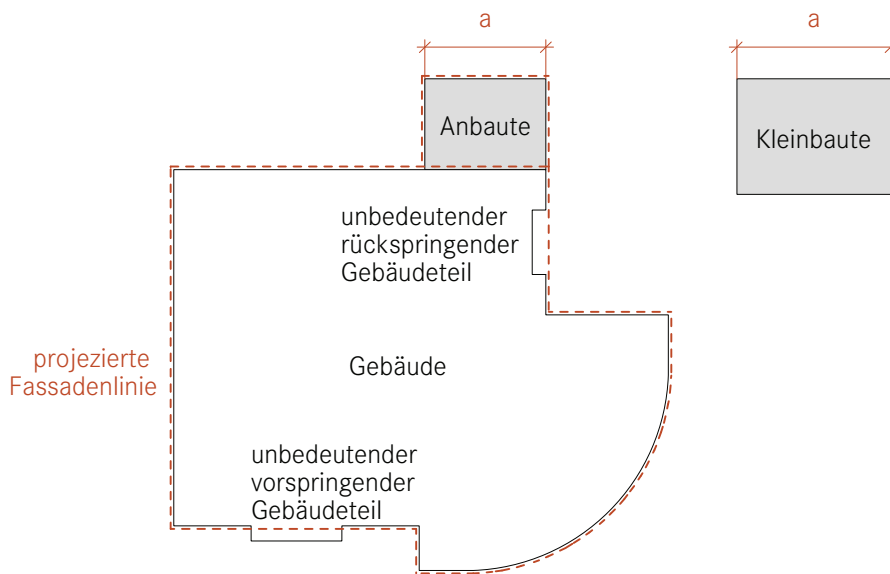



05 Grenz und Gebäudeabstände



vgl. Art. 22 und 23 BMBV

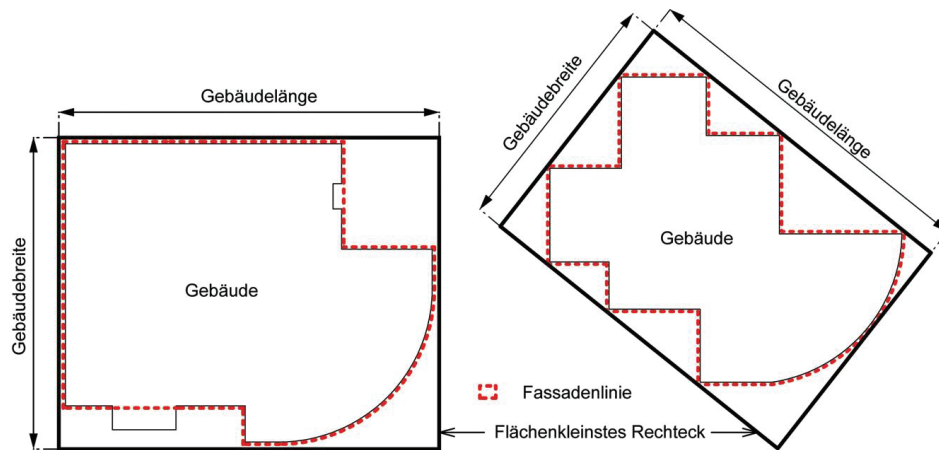
06 Projizierte Fassadenlinie



 Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt

vgl. Art. 9 BMBV

## 07 Gebäudelänge und Gebäudebreite



vgl. Art. 12 und 13 BMBV

## 08 Schutzwürdige Bauten

Ort	Gebäudenummer	Baugattung	Bewertung / K-Objekt
Deisswil	1	Bauernhaus	erhaltenswert K
Deisswil	1 a	Stöckli/Oekono- mieteil	erhaltenswert K
Deisswil	2	Bauernhaus	schützenswert K
Deisswil	3	Bauernhaus	schützenswert K
Deisswil	3a	Ofenhaus/Stöckli	schützenswert K
Deisswil	4	Bauernhaus	schützenswert K
Deisswil	4b	Ofenhaus/Stöckli	schützenswert K
Deisswil	5	Bauernhaus	schützenswert K
Deisswil	5a	Ofenhaus/Stöckli	schützenswert K
Deisswil	6	Bauernhaus	schützenswert K
Deisswil	6a	Ofenhaus/Stöckli	schützenswert K
Deisswil	8	Käserei	schützenswert K
Deisswil	9	Bauernhaus	erhaltenswert K
Deisswil	10	Bauernhaus	schützenswert K
Deisswil	10a	Ofenhaus/Stöckli	schützenswert K
Deisswil	11	Bauernhaus	schützenswert K
Deisswil	12	Bauernhaus	schützenswert K
Deisswil	12a	Stöckli	schützenswert K



