Einwohnergemeinde Ursenbach

Baureglement	**23.05.2023**
Änderung	**01.06.2026**

Kanton Bern
Gemeinde Ursenbach

Baureglement (BauR)

Stand: 24.08.2022, Genehmigung

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

Version	Datum	Inhalt
7.0	24.08.2022	Beschlossenes Genehmigungsexemplar mit Änderungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe 1

1 Geltungsbereich 3

Art. 1 Geltungsbereich 3

Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtung 3

2 Nutzungszonen 3

2.1 Wohnzonen, gemischte Zonen und Gewerbezone 3

Art. 3 Art der Nutzung 3

Art. 4 Mass der Nutzung 4

Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse 5

Art. 6 Grenzabstand 5

Art. 7 Gebäudeabstand 6

Art. 8 Abstand von öffentlichen Strassen 6

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen 7

Art. 9 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) 7

Art. 10 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) 7

2.3 Nutzungszone im Nichtbaugebiet 8

Art. 11 Landwirtschaftszone 8

3 Besondere baurechtliche Ordnungen 8

Art. 12 Zonen mit Planungspflicht ZPP 8

Art. 13 ZPP 1 «Wystägen Gewerbe» 8

Art. 14 ZPP 2 «Sonnhalde» 9

Art. 15 ZPP 3 «Steinacher» 9

4 Qualität des Bauens und Nutzens 10

Art. 16 Gestaltungsgrundsatz 10

Art. 17 Beurteilungskriterien 10

Art. 18 Bauweise, Stellung der Bauten 11

Art. 19 Gestaltungsvorgaben Hangzone 11

Art. 20 Gestaltungsvorgaben Dorfzone 11

Art. 21 Dachgestaltung 12

Art. 22 Dachaufbauten 12

Art. 23 Aussenraumgestaltung 13

Art. 24 Gestaltungsspielraum 13

Art. 25 Fachberatung 13

Art. 26 Antennenanlagen 13

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen 14

Art. 27 Ortsbildschutzgebiete 14

Art. 28 Baudenkmäler 14

Art. 29 Historische Verkehrswege 14

Art. 30 Archäologische Schutzgebiete 14

Art. 31 Landschaftsschutzgebiete 15

Art. 32 Hecken, Feld- und Ufergehölze 15

Art. 33 Markante Bäume und Baumgruppen 15
Art. 34 Amphibienlaichstandorte 15
Art. 35 Aussichtspunkte 15
Art. 36 Gewässer 15
Art. 37 Bauen in Gefahrengebieten 16
6 Straf– und Schlussbestimmungen 17
Art. 38 Widerhandlungen 17
Art. 39 Inkrafttreten 17
Art. 40 Aufhebung von Vorschriften 17
Genehmigungsvermerke 18
Anhang 19
A1 Skizzen 19
A2 Baulinien und Gestaltungsgrundsätze für Parzelle Nr. 839 25
A3 Gesetze 26
A4 Wichtigste eidgenössische und kantonale Erlasse im Bauwesen 27

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 Baureglements aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Ursenbach bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung, dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Gewässerräume und Gefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan Siedlung 1:2'000	Im Zonenplan Siedlung 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.
Schutzzonenplan 1:5'000	Analog zum Zonenplan Siedlung sind im Schutzzonenplan alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Zonenplan Gewässerräume und Gefahren 1:5'000	Im Zonenplan Gewässerräume und Gefahren werden der Gewässerraum und die Gefahrengebiete dargestellt, die entsprechenden Bau- und Nutzungseinschränkungen sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Hinweise im Zonenplan	Als Orientierungsinhalt im Zonenplan und Schutzzonenplan sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden.
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BauR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen hingewiesen. Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. 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]
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.[2] In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.[3]

[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

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Schutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.[1]

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. [2]

Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht[3] 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.

Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonischen Werte gewährleistet sind.

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

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Ursenbach geregelt.[4] Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür im Organisationsreglement nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

[1] Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV
[2] Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV
[3] Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG
[4] Siehe Art. 66 BauG

1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht

Art. 1 Geltungsbereich

1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Mehrwertabgabe für öffentliche Zwecke, Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland

Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtung

1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG und dem kommunalen Mehrwertabgabereglement eine Mehrwertabgabe.

2 Die zonenkonforme Nutzung der Bauzone innerhalb des Planungshorizonts liegt im öffentlichen Interesse. Grundeigentümer haben anschliessend keinen Anspruch, dass ihre unüberbauten Grundstücke weiterhin in der Bauzone bleiben.

3 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt, kann im Rahmen der Nutzungsplanung für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung angeordnet werden. Die mit einer Bauverpflichtung belegten Grundstücke sind nachfolgend bezeichnet. Die Frist für die Bauverpflichtung beträgt 10 Jahre. Für den neu in die Gewerbezone eingezonte Parzellenteil der Parzelle Nr. 608 beträgt die Frist für die Bauverpflichtung 15 Jahre. Die Ermittlung der Lenkungsabgabe bei Nicht-Überbauung richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG. Die Bauverpflichtung wird ab Rechtskraft des Baureglements im Grundbuch angemerkt.

- Parzelle Nr. 608 (Neueinzonung Parzellenteil in die Gewerbezone)
- Parzellen Nrn. 202 und 718 (Neueinzonung; Dorfzone)
- Parzelle Nr. 864 (UeO Steinacher)
- Parzelle Nr. 728 (Wohnzone)
- Parzelle Nr. 750 (in der Dorfzone liegender unüberbauter Parzellenteil)
- Parzelle Nr. 839 (Wohnzone)
- Parzelle Nr. 893 (Wohnzone)

2 Nutzungszonen

2.1 Wohnzonen, gemischte Zonen und Gewerbezone

Nutzungsarten

Art. 3 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten:

Zone	Abk.	Nutzungsart
Wohnzone	W	▪ Wohnen[1] ▪ stilles Gewerbe[2]
Hangzone	H	▪ Wohnen ▪ stilles Gewerbe
Wohn- und Gewerbezone	WG	▪ Wohnen

[1] Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

[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).

		▪ stilles bis mässig störendes Gewerbe[1]
Zone	**Abk.**	**Nutzungsart**
Dorfzone	D	▪ Wohnen ▪ stilles bis mässig störendes Gewerbe, inkl. Landwirtschaft ▪ Gastgewerbe ▪ Für die Parzellen Nrn. 750, 202 und 718, die mit einer Bauverpflichtung gemäss Art. 2 Abs. 3 belegt sind, ist keine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.
Gewerbezone	G	▪ Nur Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten ▪ Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal

Baupolizeiliche Masse

Art. 4 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse[2] und Lärmempfindlichkeitsstufen[3]:

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	Fh g [m]	ES
Wohnzone	W	4.0	8.0	30.0	8.0	12.0	II
Hangzone[4]	H	5.0	10.0	15.0	5.0	9.0	II
Wohn- und Gewerbezone	WG	4.0	8.0	30.0	9.0	13.0	III
Dorfzone[5]	D	4.0	8.0	30.0	9.0	13.0	III
Gewerbezone	G	6.0	–	40.0	11.0	15.0	IV

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1; Messweisen gemäss BMBV):
kA = kleiner Grenzabstand
gA = grosser Grenzabstand
GL = Gebäudelänge
Fh t = Fassadenhöhe traufseitig
Fh g = Fassadenhöhe giebelseitig
ES = Lärmempfindlichkeitsstufe

2 Bei Bauten am Hang[6] ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe gestattet:
- Neigung mind. 10%: Mehrhöhe von max. 1.0 m
- Neigung mind. 20%: Mehrhöhe von max. 1.5 m

3 Für Parzelle Nr. 839 gelten die Baulinien und Gestaltungsgrundsätze gemäss Anhang A2.

4 Für die Parzellen Nrn. 385, 417 und 450 gilt eine Fh t von 14 m.

[1] Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
[2] Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.
[3] Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)
[4] Gestaltungsvorgaben Hangzone: siehe Art. 19
[5] Gestaltungsvorgaben Dorfzone: siehe Art. 20
[6] Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, gemessen in der Falllinie innerhalb der Fassadenlinie.

Weitere bau-polizeiliche Masse

Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse [1] [2]

(Skizzen im Anhang A1; Messweisen gemäss BMBV)

1 Anbauten, Kleinbauten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- / Gewächshäuser, etc.):
- Grenzabstand min. 2.0 m
- aGbF max. 60 m^2
- Fh t max. 4.5 m

2 Für kleinere Gebäude und Gebäudeteile mit einer max. Fh t von 3.0 m und einer max. aGbF von 60 m^2 gilt ein Grenzabstand von 3.0 m.

3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten:
- Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
- Grenzabstand min. 1.0 m

4 Vorspringende Gebäudeteile:
- zulässige Tiefe max. 2.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
- Dachvorsprünge: zulässige Ausladung: 2.5 m

5 Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile:
- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%

6 Gestaffelte Gebäude, Staffelung:
- in der Höhe: min. 1.5 m
- in der Situation: min. 3.0 m

7 Geschosse:
- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.6 m
- Attikageschoss in der Gewerbezone: muss auf mind. zwei Seiten um mind. 1.5 m zurückversetzt sein.

8 technisch bedingte Dachaufbauten[3]:
- zulässige Höhe max. 1.5 m

9 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Breite 5.0 m nicht überschreitet.[4]

Grosser und kleiner Grenzabstand

Art. 6 Grenzabstand

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 und Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2 Gebäude haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen. Es ist darauf zu achten, dass der gA vor die Fassade mit der grössten Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen zu liegen kommt.

---

[1] Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes, sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.

[2] aGbF: anrechenbare Gebäudefläche, Fh t: Fassadenhöhe traufseitig, Fh g: Fassadenhöhe giebelseitig

[3] z.B. Rauch- und Lüftungskamine

[4] Skizze Abgrabungen im Anhang A1

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.

4 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Gebäude und Gebäudeteile näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.[1]

5 Gegenüber der Landwirtschaftszone ist ein Abstand von 3.0 m einzuhalten.

Gebäudeabstand

Art. 7 Gebäudeabstand[2]

1 Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen.

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 den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen überschritten würden.

4 Durch die Einräumung von Näherbaurechten für Gebäude darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6.0 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 12.0 m verkürzt werden.

5 Benachbarte Grundeigentümer können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge für Gebäude und Anbauten bzw. die zulässige anrechenbare Gebäudefläche für Kleinbauten eingehalten wird.

Abstand von Kantons- und Gemeindestrassen

Art. 8 Abstand von öffentlichen Strassen

Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassengesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.[3]

---

[1] Es wird empfohlen, Näherbaurechte im Grundbuch eintragen zu lassen.

[2] Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. (Art. 23 BMBV)

[3] Gemäss Art. 80 Strassengesetz gelten folgende Abstände
an Kantonsstrassen fünf Meter ab Fahrbahnrand,
an Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeingebrauch sowie an selbstständigen Fuss- und Radwegen 3,60 Meter ab Fahrbahnrand.
Skizze Strassenabstand im Anhang

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Zone für öffentliche Nutzungen

Art. 9 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)

1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:[1]

Zweckbestimmung	Bez.	Überbauung und Gestaltung	ES
Gemeindehaus	ZöN A	Bestehend; Erweiterungen gemäss den baupolizeilichen Massen der Dorfzone	III
Kirche / Pfarrhaus	ZöN B	Bestehend; geschützte Gebäude, Anpassungen gemäss den baupolizeilichen Massen der Dorfzone in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege	III
Schule Hauptgebäude	ZöN C	Bestehend; Umbau und Erweiterung mit max. Gebäudelänge von 50.0 m und gemäss den übrigen baupolizeilichen Massen der Dorfzone sind zugelassen	III
Friedhof / Aufbahrungshalle	ZöN D	Bestehend; Erweiterungen gemäss den baupolizeilichen Massen der Dorfzone	III
Feuerwehr / Zivilschutz / Mehrzweckgebäude	ZöN E	Bestehend; Feuerwehrmagazin, Zivilschutzanlage und Mehrzweckgebäude für die Gemeinde. Der Aussenraum inklusive Sportplatz muss so gestaltet werden, dass die ganze Anlage möglichst gut in die Umgebung passt. Erweiterungen gemäss den baupolizeilichen Massen der Gewerbezone	III
Schwimmbad / Sportplatz / Abstellplatz	ZöN F	Bestehend; die Eingliederung in die Umgebung ist besonders zu berücksichtigen. Erweiterungen gemäss den baupolizeilichen Massen der Dorfzone	III
Energiezentrale / öffentlicher Parkplatz	ZöN G	Bestehend; Erweiterungen gemäss den baupolizeilichen Massen der Dorfzone	III

2 Die ZöN A – E und G liegen im Perimeter des Ortsbildschutzgebiets.

Ehemaliger Schulhausgarten

Art. 10 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:[2]

Zweckbestimmung	Bez.	Überbauung und Gestaltung[3]	ES
Familiengärten	ZSF 1	Bestehend; Kleinbauten von max. 16 m^2 aGbF und einer Fh t von max. 3.0 m; gestattet sind Pult-, Sattel- und Flachdächer.	III

[1] Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Die ZöN sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

[2] Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

[3] aGbF: anrechenbare Gebäudefläche, Fh t: Fassadenhöhe traufseitig, Fh g: Fassadenhöhe giebelseitig

2.3 Nutzungszone im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der Landwirtschafts–zone

Art. 11 Landwirtschaftszone

1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. [1]

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht

Art. 12 Zonen mit Planungspflicht ZPP

1 Zonen mit Planungspflicht erfordern eine detaillierte Planung in Gebieten, welche für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind.

2 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Über–bauungsordnung voraus.[2] Die Bestimmungen je Zone mit Planungspflicht sind für die Ausarbeitung der Überbauungsordnungen verbindlich.

3 Im Rahmen der Planungs– oder Realisierungsarbeiten ist auf einen sparsa–men Umgang mit dem Boden und der Energie, auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in das Orts– und Landschaftsbild sowie auf konzentrierte Erschliessungsanlagen zu achten.

4 Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen zieht der Gemeinderat die jeweiligen Grundeigentümer bei.

ZPP 1

Art. 13 ZPP 1 «Wystägen Gewerbe»

Planungszweck

1 Planungszweck richtet sich nach Art. 3 (Gewerbezone). Es sollen Gewerbe–bauten ermöglicht, die Parkierung auf Parzelle Nr. 429 für Parzelle Nr. 317 (Gemeindegebiet Madiswil) sowie deren Integration ins Orts– und Land–schaftsbild gesichert werden.

Art und Mass der Nutzung

2 Es gelten folgende Maximalmasse:

	aGbF	Fh t	Fh g
▪ Halle:	500 m^2	14.0 m	18.0
▪ Weitere Gewerbebauten:	750 m^2	11.0 m	15.0

3 Die Lage von An– und Kleinbauten ist durch die Überbauungsordnung fest–zulegen. Auf Parzelle 429 dürfen keine Gebäude, nur Parkplätze realisiert wer–den.

4 Gewässerraum: Es gilt der Gewässerraum gemäss Zonenplan Gewässer–räume und Gefahren.

5 Erschliessung: Die Einfahrten liegen auf Höhe der Parzellengrenze 430/783, eine zusätzliche Zufahrt ist ab der Eichholzstrasse für die Parkierung möglich.

6 Umgebung: Entlang den Bachläufen ist eine Uferbestockung zu erhalten resp. neu zu pflanzen. Der Strassenraum und die Parkierung sind mit hoch–stämmigen Bäumen auszustatten.

---

[1] Siehe Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der ein–schlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT–Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

[2] Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Hochwasserschutz

7 Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte müssen im Rahmen der Überbauungsordnung bzw. des Baugesuchs die vorgesehenen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadensminimierung stufengerecht aufgezeigt werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe

8 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

ZPP 2

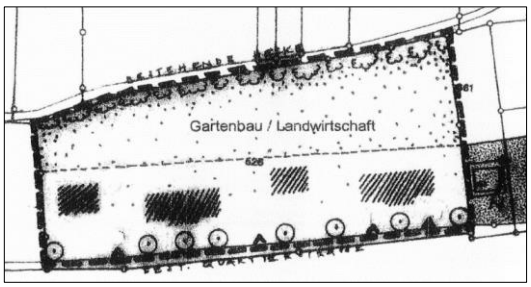
Art. 14 ZPP 2 «Sonnhalde»

Planungszweck

1 Planungszweck ist die nach einheitlichen Grundsätzen gestaltete Überbauung der ersten Bautiefe. Die steilere zweite Bautiefe ist von Bauten freizuhalten und hat dem Gartenbau / der Landwirtschaft zu dienen. Die bestehende Hecke soll erhalten und gepflegt werden.

Art und Mass der Nutzung

2 Für die bauliche Nutzung im Sinne der Wohnzone W steht ein 35.0 m breiter Streifen ab der Erschliessungsstrasse offen (vgl. Planskizze). Das übrige Areal bleibt der gartenbaulichen Nutzung vorbehalten. Innerhalb der Gärten sind zulässig: Sitzplätze, Pergolen, Kompoststellen und unbeheizte eingeschossige Kleinbauten bis 15 m^2 anrechenbare Gebäudefläche sowie befestigte Fusswege und geringfügige Terrassierungen.



Lärmempfindlichkeitsstufe

3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Erschliessung und Parkierung

4 Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Erschliessungsstrasse. Innerhalb des Areals sind keine Fahrwege zulässig, die über individuelle Hauszugänge hinausreichen. Die Bewohnerparkierung erfolgt individuell.

Gestaltungsgrundsätze

5 Die Bebauung ist hangparallel auszurichten (Ost–West Orientierung). Die Bauten sind gegenüber der Erschliessungsstrasse sichtbar zu staffeln. Die Überbauungsordnung regelt jeweils die südliche Baulinie zwingend (Baulinie mit Anbaupflicht).

6 Böschungen, Stützmauern und ähnliches sind sorgfältig in die bestehende Hanglage zu integrieren. Stützmauern grösser als 1.6 m sind nicht zulässig.

7 Die Überbauungsordnung regelt Pflege und Unterhalt der bestehenden Hecke. Innerhalb des Planungsgebiets sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Entlang der Erschliessungsstrasse sind mindestens 5 hochstämmige Bäume zu pflanzen.

ZPP 3

Art. 15 ZPP 3 «Steinacher»

Planungszweck

1 Planungszweck ist die Integration der Überbauung und deren Erschliessung in die exponierte Hangsituation. Erschliessung und Parkierung sind mit der Überbauungsordnung zu definieren.

Art und Mass der Nutzung

2 Das Areal ist im Sinne einer Wohnzone zu nutzen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Erschliessung und Parkierung

4 Die Erschliessung hat ab bestehender Zufahrtsstrasse von Osten zu erfolgen. Die in der Überbauungsordnung festzulegende Fahrerschliessung hat die Dienstbarkeiten auf GB 141 zu berücksichtigen (v.a. Wegrechte). Die Fahrerschliessung ist so anzulegen, dass keine Aufschüttungen oder Abgrabungen grösser als 1.6 m entstehen. Die Bewohnerparkierung erfolgt individuell.

Gestaltungsgrundsätze

5 Die Bebauung ist hangparallel auszurichten (Ost–West Orientierung).

6 Es ist eine sorgfältige Integration und Gestaltung von Böschungen, Stützmauern und ähnlichem zu gewährleisten. Häuser und Umgebungsgestaltung müssen ein aufeinander abgestimmtes Ganzes ergeben. Stützmauern dürfen nicht höher als 1.6 m sein.

7 Die Bepflanzung ist ein wesentliches Element zur Einbettung der Überbauung in den Hang und soll ausschliesslich mit einheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen.

8 Die bestehende Hecke sowie der schützenswerte Baum sind zu erhalten. Die Überbauungsordnung regelt deren Pflege und Unterhalt.

Verfahren

9 Die Überbauungsordnung ist der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) zur Stellungnahme einzureichen.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

Art. 16 Gestaltungsgrundsatz

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die haushälterische Nutzung des Bodens, eine ökologische Bauweise unter Verwendung erneuerbarer Energien und gemeinsamer Anlagen der Energieerzeugung ist anzustreben.[1]

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

Art. 17 Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:[2]

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

---

[1] Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

[2] Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. (Siehe auch Art. 15ff. BewD).

offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten

Art. 18 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 6 bis Art. 8 BauR einzuhalten.[1]

2 Der Zusammenbau von Gebäuden innerhalb der zulässigen Gebäudelänge ist gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in sich unmittelbar folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung von Brandmauern ist – ausgenommen bei eingeschossigen Bauten – nicht erlaubt.

3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.[2]

Gestaltungsvorgaben Hangzone

Art. 19 Gestaltungsvorgaben Hangzone[3]

1 Die Farbgestaltung und Gestaltung der Bauten unterstehen einer sorgfältigen ästhetischen Beurteilung durch die Baubehörde. Anbauten sind nur möglich, wenn sie sich harmonisch direkt an das bestehende Gebäude einbinden lassen. Damit die bauliche Einheit nicht gestört wird, sind solche Bauten unter dem verlängerten Dach des Hauptgebäudes anzuordnen.

2 Die Gebäudestellung inkl. Firstrichtung hat sich nach der bestehenden Bauweise zu richten.

3 Die bestehenden Baumgruppen sind zu erhalten und bei einer allfälligen Fällung zu ersetzen. Im Falle eines neuen Baugesuchs ist ein Umgebungsgestaltungsplan miteinzureichen. Die ausgeschiedene Hecke und das Feldgehölz im Gebiet Weinstegen sind geschützt und zu erhalten.

4 Abtreppungen mittels Natursteinen oder Waschbetonmauern sind gestattet, falls die Mauerhöhe nicht mehr als 0.6 m und der Mauerabstand nicht unter 2.0 m sind. Ebenfalls sind kurze, in die Architektur des Gebäudes einbezogene Mauern, zulässig. Als Einfriedung ist nur ein leichter Drahtzaun (max. 1.0 m) verbunden mit einem Lebhag oder einzelnen Büschen gestattet.

Gestaltungsvorgaben Dorfzone

Art. 20 Gestaltungsvorgaben Dorfzone

1 Allfällige Ersatz-, Neu-, und Umbauten müssen bezüglich Massstab und Proportionen auf die traditionellen Bauten eingehen. Die Dorfzone ist im Perimeter des Ortsbildschutzgebiets integriert. Für Bauten innerhalb des Ortsbildschutzgebiets muss eine Fachberatung gemäss Art. 25 beigezogen werden.

2 Gebäude müssen allseitig einen Dachvorsprung von mind. 0.6 m, An- und Kleinbauten einen solchen von mind. 0.2 m aufweisen.

3 Wo die heute bestehenden Bauten reglementarische Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten, kann im gleichen Umfang ein Neubau erstellt werden, wenn er die ästhetischen Bedingungen einer guten Gesamtwirkung im Ortsbild erfüllt und damit keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

4 Die Gestaltungsfreiheit im Sinne von Art. 75 BauG ist ausgeschlossen.

---

[1] Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

[2] Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

[3] Dachgestaltung, Dachaufbauten Hangzone: siehe Art. 21 Abs. 6 und Art. 22 Abs. 4

Dachgestaltung

Art. 21 Dachgestaltung

1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen–, Quartier– oder Ortsbild prägen. Auf die traditionellen Ortsteile ist besonders Rücksicht zu nehmen.

2 Die Hauptgebäude sind mit Schrägdächern zu versehen. In der Gewerbezone ist die Wahl der Dachform frei.

3 Bei An– und Kleinbauten sind neben Schrägdächern auch Flachdächer zulässig, wenn sie sich unauffällig in das Bestehende einordnen lassen.

4 Auf Flachdächern in der Gewerbezone darf ein Attikageschoss erstellt werden.

5 Die Dachneigung muss im folgenden Wertebereich liegen:
- Schrägdach: zwischen 15° und 45°
- Pultdach: zwischen 10° und 26°
- Dächer in der Gewerbezone: zwischen 15° und 35° (mit Ausnahme der Flachdächer)

6 In der Hangzone sind nur asymmetrische Satteldächer mit verschieden langen Falllinien zugelassen. Der Dachneigungswinkel muss beidseitig gleich sein. Die minimale Dachneigung beträgt 24° und die max. Dachneigung beträgt 40°.

Dachaufbauten

Art. 22 Dachaufbauten

1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50% der Gebäudelänge des obersten Geschosses.

2 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20% der jeweiligen Dachfläche.

3 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens– und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K–Objekten nicht zulässig.

4 In der Hangzone sind ausser Kaminen, Lüftungsrohren und dgl. nur folgende Dachaufbauten gestattet:
- Schleppgauben sind nur bei den heute bereits bestehenden Gebäuden mit Schleppgauben möglich. Ihre Gesamtbreite darf max. 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses betragen. Sie müssen mind. 0.3 m von der Fassadenfläche zurückgesetzt werden und dürfen mit keinem Teil näher als 1.0 m an die Firstlinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mind. 2.0 m betragen.
- Dachflächenfenster: Die Lichtfläche darf pro Fenster max. 1.5 m^2 betragen. Die gesamte Lichtfläche darf 8% der Dachfläche, in welcher die Fenster angeordnet sind, nicht übersteigen. Fensterstütze oder Fensterbänke müssen die gleichen Höhenkoten aufweisen. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 2.0 m an die Firstlinie bzw. 1.8 m in die Traufe heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mind. 2.0 m betragen. Zwischen den einzelnen Fenstern ist ein minimaler Abstand von 1.2 m einzuhalten.

Grundsätze für die Umgebungsgestaltung

Art. 23 Aussenraumgestaltung

1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

Art. 24 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 16 bis Art. 23 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

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

Art. 25 Fachberatung

1 Die Baubewilligungsbehörde kann ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen.[1]

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:[2]

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmälern;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

3 Die Kosten werden dem Gesuchsteller überbunden.

Beschränkung für Antennenanlagen

Art. 26 Antennenanlagen[3]

1 Antennenanlagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Für die Bewilligung bedarf es einer Interessenabwägung[4].

2 In Schutzgebieten und bei Schutzobjekten nach Art. 27 bis Art. 36 sind Antennenanlagen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann in Absprache mit der zuständigen Fachstelle dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und gut in das Orts- und Landschaftsbild integriert sind.

---

[1] Bei K-Objekten des Bauinventars (kantonale Objekte: Siehe Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

[2] Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 16 BauR entsprechen.

[3] Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und optisch wahrgenommen werden. Sie dienen dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- oder kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk und ähnlichem. Die Vorschriften des BewD über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.

[4] Die Anforderungen der Umweltschutz und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Um eine Interessenabwägung der Baubewilligungsbehörde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller neben dem geplanten Standort Alternativstandorte zur Abdeckung des fraglichen Perimeters zu bezeichnen. Eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen ist in jedem Fall zu prüfen und darzulegen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Ortsbildschutz-gebiete

Art. 27 Ortsbildschutzgebiete

1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.

2 Die Perimeter der Ortsbildschutzgebiete umfassen das traditionelle Dorf und die Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar.

3 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

4 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

Baudenkmäler

Art. 28 Baudenkmäler

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

2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.[2]

Erhaltung von historischen Verkehrswegen

Art. 29 Historische Verkehrswege

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten. [3]

2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen. [4]

Archäologische Schutzgebiete

Art. 30 Archäologische Schutzgebiete

1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.[5]

2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

---

[1] Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Ursenbach von 2019; das Bauinventar ist behördenverbindlich.

[2] Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

[3] Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Siehe auch Art. 2 und 3 VIVS.

[4] Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV.

[5] Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

Landschaftsschutzgebiete

Art. 31 Landschaftsschutzgebiete

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert.

2 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen ist gewährleistet.

3 Betrieblich notwendige Anlagen sowie landwirtschaftliche An- und Kleinbauten sind gestattet, sofern deren Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden und eine sorgfältige Abstimmung mit den bestehenden Gebäuden erfolgt.

4 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Art. 32 Hecken, Feld- und Ufergehölze

1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.

2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.

3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

Schutz von Bäumen, Baumgruppen und -reihen

Art. 33 Markante Bäume und Baumgruppen

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten markanten Bäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.[1]

2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.

Amphibienlaichstandorte

Art. 34 Amphibienlaichstandorte

Die im Schutzzonenplan bezeichneten Amphibienlaichstandorte sind Lebensräume geschützter Tiere. Sie dürfen nicht verändert werden, Pflege und Unterhalt sind erlaubt.

Weitere Schutzobjekte

Art. 35 Aussichtspunkte

Die im Schutzzonenplan bezeichneten Aussichtspunkte sind zu erhalten und frei zu halten. Der Erhaltung dienende Nutzungen und Massnahmen sind zulässig.

Gewässerraum

Art. 36 Gewässer

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:
- die natürliche Funktion der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

---

[1] Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässerräume und Gefahren als gepunktete Überlagerung festgelegt.[1] [2]

3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.[3]

4 In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.[4]

5 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.[5]

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

Art. 37 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

5 Sämtliche bauliche Änderungen/ Nutzungen und weitergehende (Erschliessungs)massnahmen für die Parzellen Nr. 698, 732, 347, 167 und 608 dürfen erst vorgenommen werden, wenn die Massnahmen zur Gefahrenabwehr am Ursenbach erfüllt sind.

---

[1] Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

[2] Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

[3] Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

[4] Zuständig für den Entscheid ob dicht überbaut ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde (das AGR erstellt einen Amtsbericht).

[5] Siehe Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen

Art. 38 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

Inkrafttreten

Art. 39 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Gewässerräume und Gefahren und dem Schutzzonenplan tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.[1]

Aufhebung von Vorschriften

Art. 40 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- Baurechtliche Grundordnung bestehend aus Zonenplan, Schutzzonenplan und Baureglement vom 27.07.1992 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen
- Richtplan Verkehr A und B vom 27.07.1992
- Richtplan Dorf vom 27.07.1992
- Überbauungsordnung Weinstegen vom 09.03.1977 (Revisionen: 30.10.1995, 28.08.2013)
- Überbauungsordnung Gerberain vom 13.07.1977 (Revision: 27.07.1992)
- Überbauungsordnung Rain vom 03.04.1981
- Überbauungsordnung Spitzimatte vom 10.07.1986 (Revisionen: 15.12.2003, 16.02.2000)
- Überbauungsordnung Nr. 3 Oberdorf vom 24.02.1993 (Revisionen: 20.08.1993, 10.11.1994, 17.05.1995).

[1] Vorzeitige Baubewilligungen: Siehe Art. 37 BauG

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 16.03.2018 bis 16.04.2018
Kantonale Vorprüfung	am 15.07.2019
Publikation im amtlichen Anzeiger	am 29.04.2021, 06.05.2021, 10.06.2021 sowie am 16.06.2022
Publikation im Amtsblatt	am 28.04.2021, 09.06.2021 sowie am 15.06.2022
Öffentliche Auflage	vom 28.04.2021 bis 31.05.2021
1. Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG	vom 10.06.2021 bis 09.07.2021
2. Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG	vom 16.06.2022 bis 18.07.2022
Einspracheverhandlungen	am 31.05.2021
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	8
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 31.05.2021 und 16.05.2022
Öffentliche Bekanntmachung nach Art. 122 Abs 8 BauV am 19.01.2023 AGR(SCC) 17.05.2023

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 07.06.2021

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Ursenbach, den 28.9.22

Der Gemeindeschreiber: .....

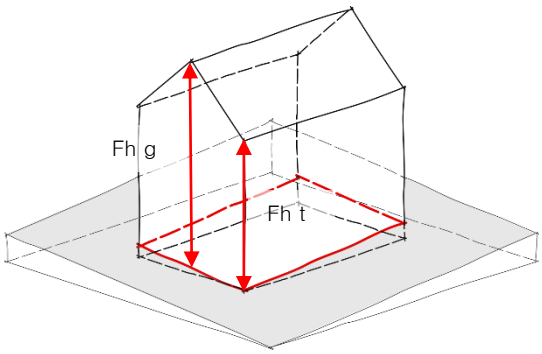
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 23. Mai 2023

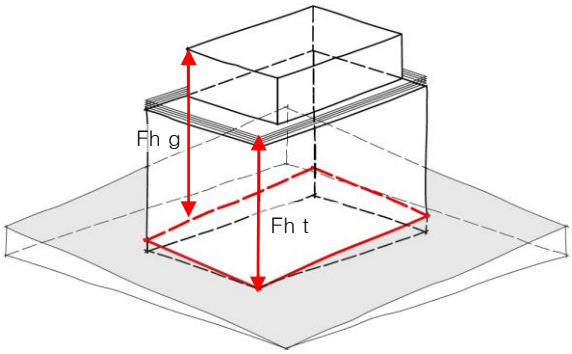
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Anhang

A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig Fh t und Fassadenhöhe giebelseitig Fh g (Art. 15 BMBV):

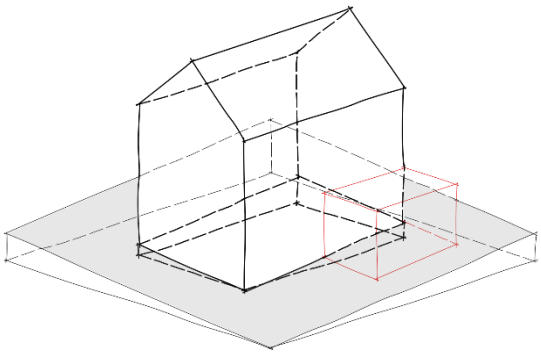


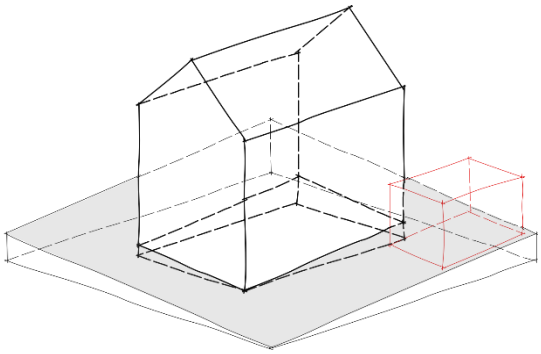


Fassadenlinie

Massgebendes Terrain

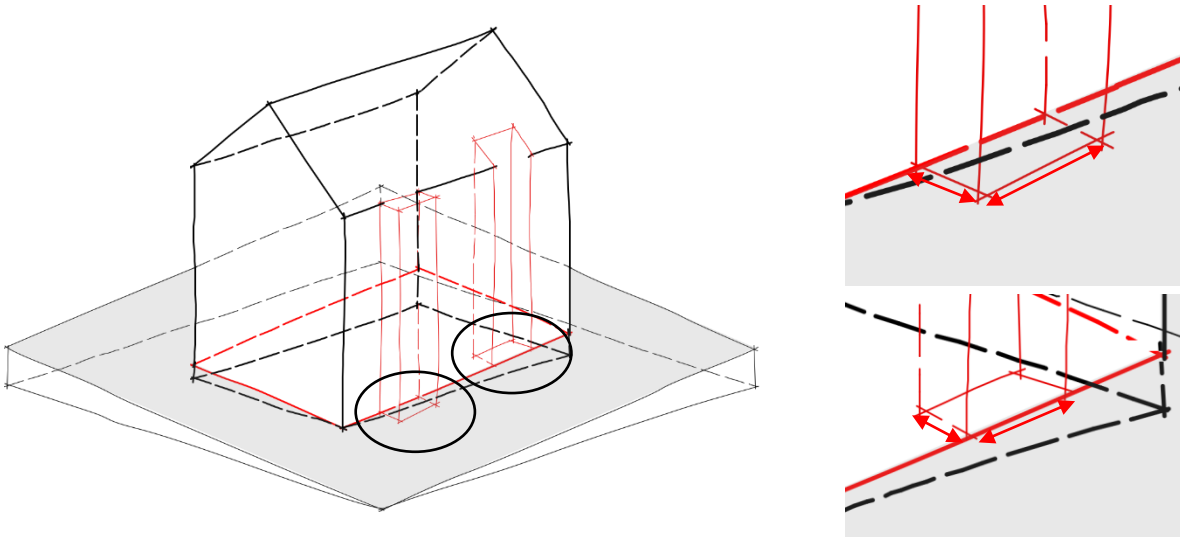
Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)





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)

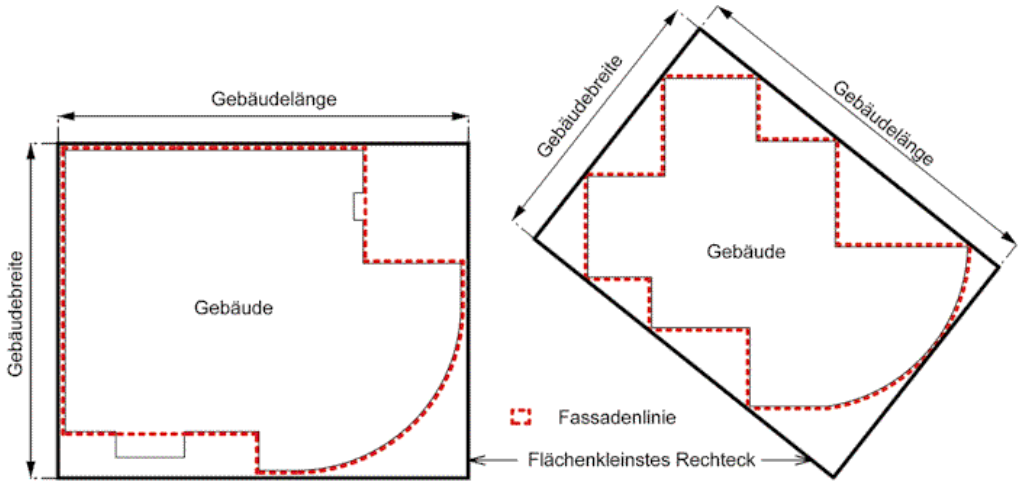


Anteil Fassadenabschnitt und Vor–/Rücksprung

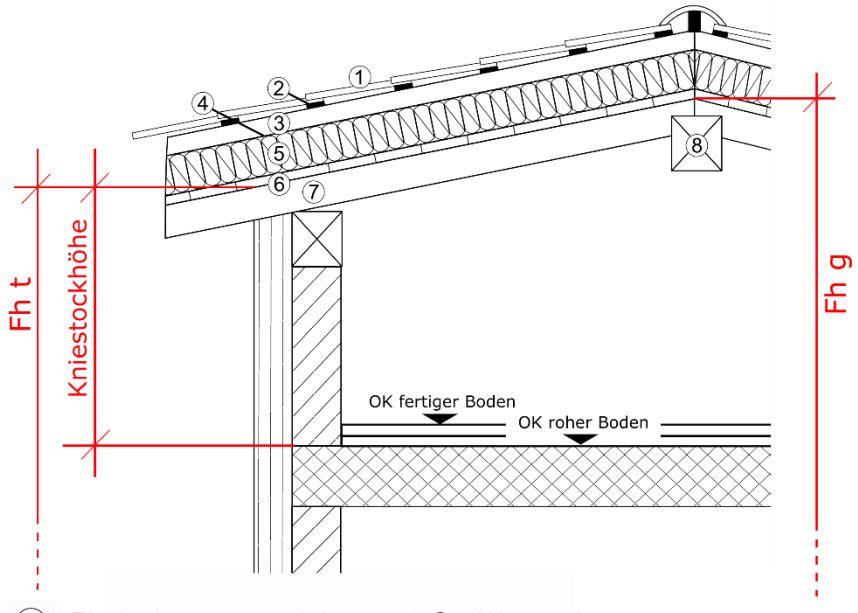
Fassadenlinie

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)



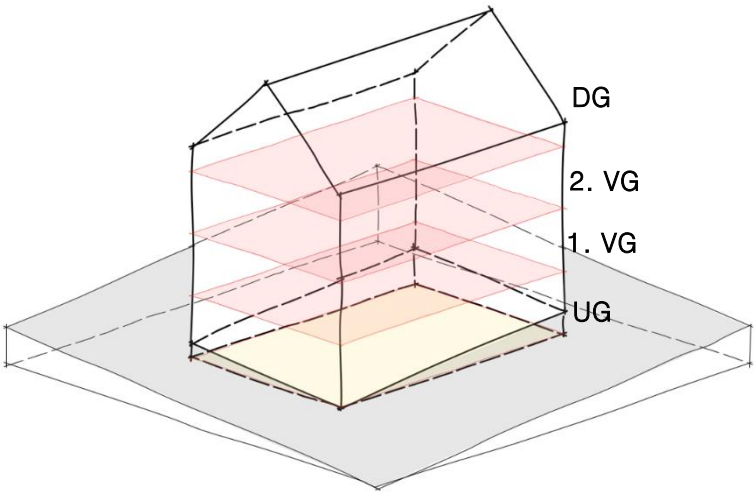
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



①	Eindeckungsmaterial	⑤	Wärmedämmung
②	Ziegellattung	⑥	Dachschalung
③	Konterlattung	⑦	Dachsparren
④	Unterdach	⑧	Firstpfette

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

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

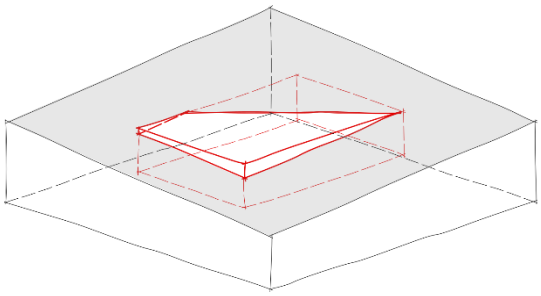


UG: Untergeschoss

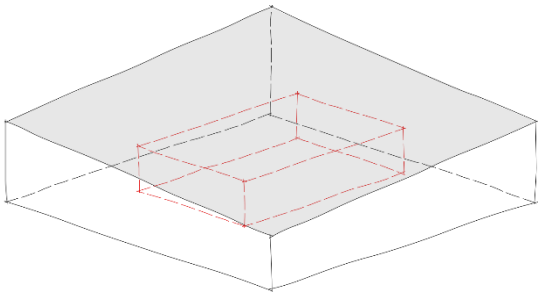
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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

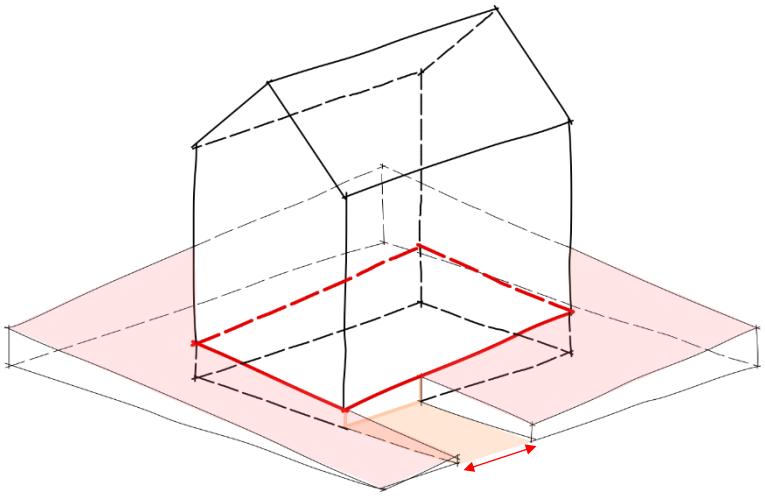


Unterniveaubaute



Unterirdische Baute

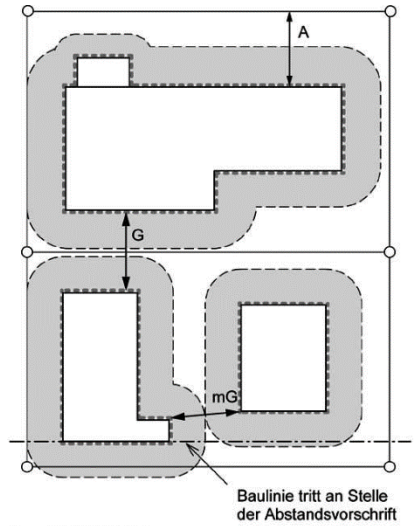
Skizze Abgrabungen

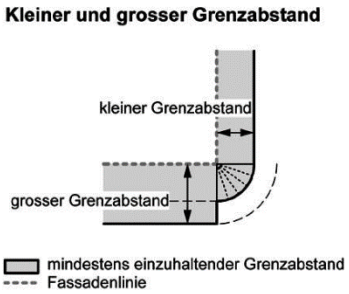


Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung < 5.0 m

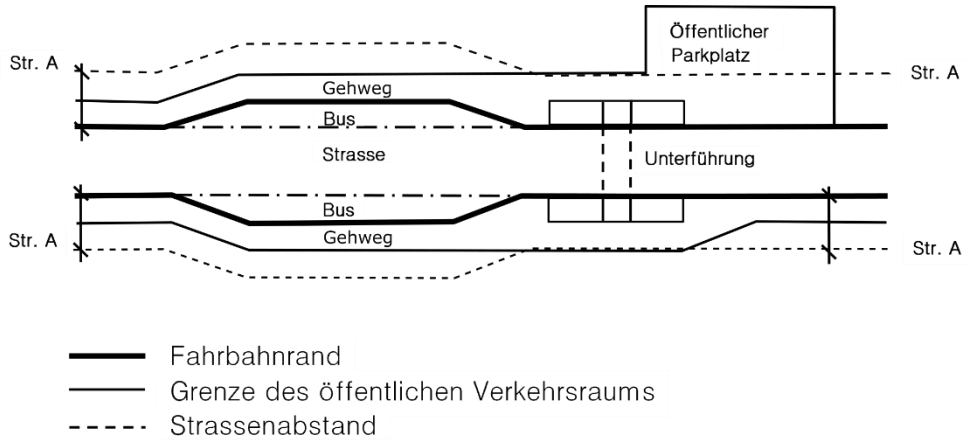
Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung > 5.0 m

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

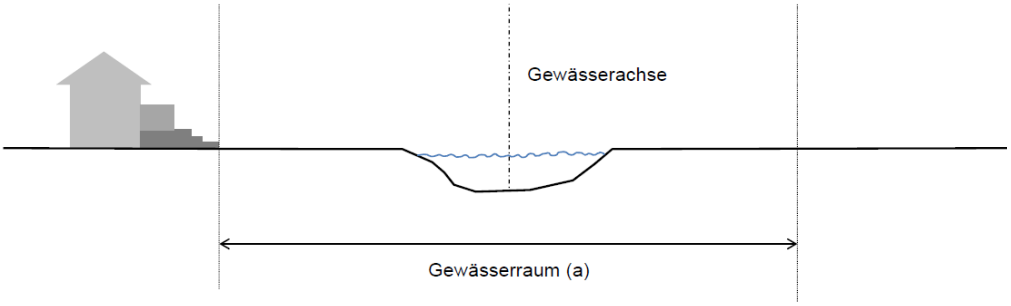




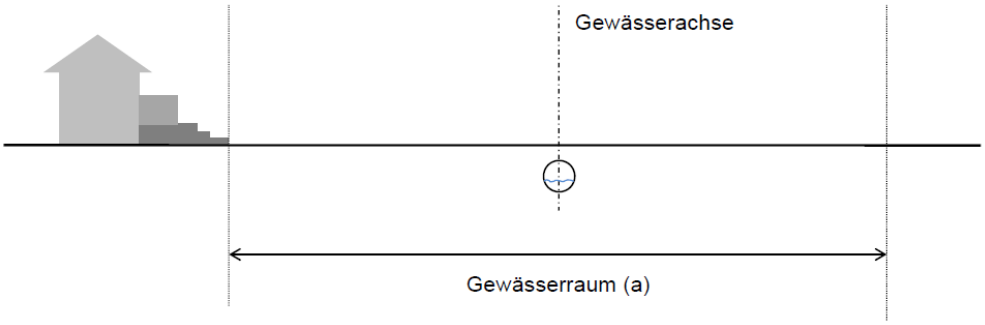
Skizze Strassenabstand



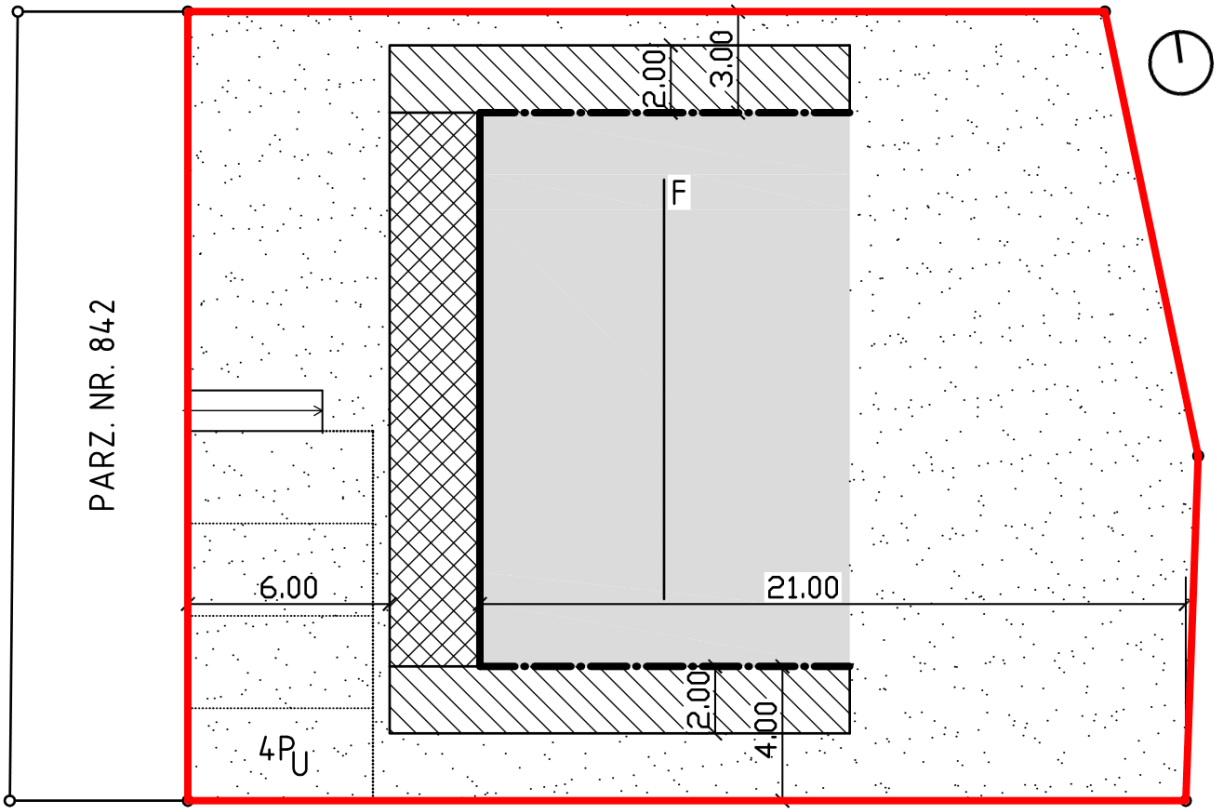
Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Baulinien und Gestaltungsgrundsätze für Parzelle Nr. 839



Parzelle Nr. 839

Baulinie mit teilweiser Anbaupflicht: mindestens 50% der Gebäudelänge muss auf der Baulinie liegen

Baulinie

F Firstrichtung

Anbaubereich für Anbauten (max. zweigeschossig)

Anbaubereich für Anbauten (eingeschossig)

A3 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

A4 Wichtigste eidgenössische und kantonale 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

Gemeinde Ursenbach

georegio
atelier für raumentwicklung

Änderung Baureglement (BauR)
ZPP1: «Wystägen Gewerbe»

Im gemischt-geringfügigen Verfahren nach
Art. 122 Abs. 7/8 BauV

~~Rot~~: Streichungen

Blau: Ergänzungen

Juni 2026

georegio ag ▪ Bahnhofstrasse 35 ▪ 3400 Burgdorf ▪ T 034 423 56 38 ▪ info@georegio.ch ▪ www.georegio.ch

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	18.03.2026
Öffentliche Auflage vom	18.03.2026 bis 20.04.2026
Einspracheverhandlung am	-
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 01.06.2026

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 18.06.2026

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ursenbach, den 28.07.2026

Die Gemeindeschreiberin: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

.....

- 4. Sep. 2026

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Änderung Baureglement

ZPP 1

Art. 13 ZPP 1 «Wystägen Gewerbe»

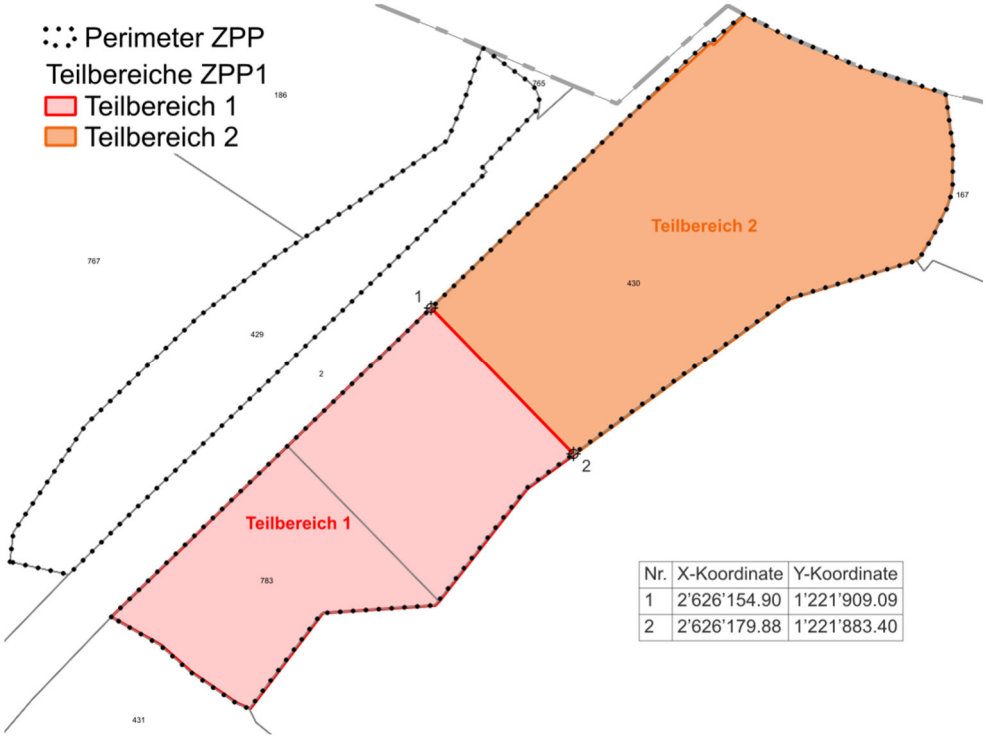
Planungszweck

1 Planungszweck richtet sich nach Art. 3 (Gewerbezone). Es sollen Gewerbebauten ermöglicht, die Parkierung auf Parzelle Nr. 429 für Parzelle Nr. 317 (Gemeindegebiet Madiswil) sowie deren Integration ins Orts- und Landschaftsbild gesichert werden.

Art und Mass der Nutzung

2 Es gelten folgende Maximalmasse:

	aGbF	Fh t	Fh g
~~Halle~~	~~500 m²~~		
Teilbereich 1	300 m²	14.0 m	18.0 m
~~Weitere Gewerbebauten~~	~~750 m²~~		
Teilbereich 2	900 m²	11.0 m	15.0 m



Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	2'626'154.90	1'221'909.09
2	2'626'179.88	1'221'883.40

3 Die Lage von An- und Kleinbauten ist durch die Überbauungsordnung festzulegen. Auf Parzelle 429 dürfen keine Gebäude, nur Parkplätze realisiert werden.

4 Gewässerraum: Es gilt der Gewässerraum gemäss Zonenplan Gewässerräume und Gefahren.

5 Erschliessung: Die Einfahrten liegen auf Höhe der Parzellengrenze 430/783, eine zusätzliche Zufahrt ist ab der Eichholzstrasse für die Parkierung möglich.

6 Umgebung: Entlang den Bachläufen ist eine Uferbestockung zu erhalten resp. neu zu pflanzen. Der Strassenraum und die Parkierung sind mit hochstämmigen Bäumen auszustatten.

Hochwasserschutz

7 Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte müssen im Rahmen der Überbauungsordnung bzw. des Baugesuchs die vorgesehenen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadensminimierung stufengerecht aufgezeigt werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe

8 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.