



Gemeinde Wichtrach

Aktualisierung der Ortsplanung

Baureglement (BR)

Genehmigung

Schwarze Schrift:

Übernahme aus altem Baureglement

Blaue Schrift:

technisch geänderte Inhalte (BMBV / MBR)

Rote Schrift:

materiell geänderte Inhalte

Bern, 17. Januar 2022

1803_371_BR_Wichtrach_GN_220117.docx

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Wichtrach
Stadelfeldstrasse 20
3114 Wichtrach

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard, Projektleiter
Moritz Iseli, Sachbearbeiter

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	5		
1 Geltungsbereich	9		
Art. 1 Geltungsbereich sachlich	9		
Art. 2 Geltungsbereich räumlich	9		
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen.....	9		
2 Nutzungszonen	10		
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	10		
Art. 4 Art der Nutzung	10		
Art. 5 Mass der Nutzung.....	11		
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen ...15			
Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	15		
Art. 7 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF).....	16		
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	16		
Art. 8 Zone für Bahnbauten und -anlagen.....	16		
Art. 9 Bestandeszone (BZ).....	16		
Art. 10 Gartenbauzone (GB) A und B	18		
Art. 11 Zone für Dienstleistungen „Herrlichkeit“	18		
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	19		
Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ)	19		
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	20		
3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	20		
Art. 13 ZPP 1 “Lochweg“	20		
Art. 14 ZPP 3 “Dorfplatz“	21		
Art. 15 ZPP 4 “Chäsereiweg“	22		
Art. 16 ZPP 5 “Chäsereiweg Oberdorfstrasse“	24		
Art. 17 ZPP 7 “Hagacher“	25		
Art. 18 ZPP 8 “Vorderdorf“	27		
Art. 19 ZPP 10 “Underi Au“	28		
Art. 20 ZPP 11 “Sunnrain West“	29		
Art. 21 ZPP 12 “Sägeweg“	30		
Art. 22 ZPP 13 “Bahnhof Süd“	32		
3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	34		
Art. 23 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen.....	34		
4 Qualität des Bauens und Nutzens	36		
4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung	36		
Art. 24 Gestaltungsgrundsatz	36		
Art. 25 Bauweise, Stellung der Bauten	37		
Art. 26 Fassadengestaltung.....	37		
Art. 27 Dachgestaltung a) Allgemein.....	38		
Art. 28 Dachgestaltung b) Dachaufbauten / Dachflächenfenster.....	39		
Art. 29 Aussenraumgestaltung	39		
Art. 30 Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen	40		
Art. 31 Alters- und behindertengerechte Wohnformen	40		
Art. 32 Gestaltungsspielraum	40		
4.2 Qualitätssicherung	41		
Art. 33 Fachberatung.....	41		
4.3 Energie und Ökologie	42		
Art. 34 Energie.....	42		
Art. 35 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	42		
Art. 36 Siedlungsentwässerung.....	43		

5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	44
5.1	Ortsbildpflege	44
	Art. 37 Ortsbildschutzgebiete	44
5.2	Pflege der Kulturlandschaft.....	44
	Art. 38 Baudenkmäler.....	44
	Art. 39 Archäologische Schutzgebiete	45
	Art. 40 Einzelbäume.....	45
	Art. 41 Gewässerraum für Fließgewässer	45
	Art. 42 Freihaltebereich Gewässer.....	46
5.3	Schutz der naturnahen Landschaft.....	47
	Art. 43 Landschaftsschutzgebiete.....	47
	Art. 44 Naturschutzgebiet „Täli“.....	47
	Art. 45 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere.....	47
5.4	Ersatz- und Fördermassnahmen	48
	Art. 46 Ersatzmassnahmen	48
	Art. 47 Fördermassnahmen.....	48
5.5	Gefahrengebiete.....	49
	Art. 48 Bauen in Gefahrengebieten	49
6	Straf- und Schlussbestimmungen	50
	Art. 49 Widerhandlungen.....	50
	Art. 50 Inkrafttreten	50
	Art. 51 Aufhebung von Vorschriften	51
	Genehmigungsvermerke	53
	Anhang.....	55
	Anhang 1 Definition und Messweisen	55
	A1.1 Gebäudemasse	55
	A1.2 Bauabstände.....	56

A1.3	Nutzungsziffern	59
A1.4	Altrechtliche Nutzungsziffern.....	59

Anhang 2 Erlasse im Bauwesen..... 61

A2.1	Bau- und Planungsrecht.....	61
A2.2	Strassenbau, Eisenbahnen und Luftfahrt.....	62
A2.3	Wasser	62
A2.4	Energie- und Leitungswesen.....	62
A2.5	Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz.....	63
A2.6	Land- und Forstwirtschaft.....	64
A2.7	Gewerbe, Arbeitnehmerschutz	64
A2.8	Feuerpolizei	64
A2.9	Privates Bau- und Pflanzenrecht.....	64
A2.10	Militär, Zivilschutz.....	65
A2.11	Gemeindewesen.....	65
A2.12	Verfahren; Rechtspflege	65

Beilagen

B1 Erläuterungen und Hinweise

B1.1	Bauinventar (behördenverbindlich).....	66
B1.2	Archäologisches Inventar (behördenverbindlich)	67
B1.3	Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan.....	68
B1.4	Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung	68
B1.5	Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich)	69
B1.6	Grundwasserschutzzone (grundeigentümerverbindlich).....	69

B2 Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB..... 70

*Normativer Inhalt**Hinweise***Einleitung**Baurechtliche
Grundordnung

Das Baureglement (BR) der Gemeinde Wichtrach bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Landschaft und dem Zonenplan Gewässer die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Überbauungsordnungen und andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem Gemeindebaureglement vor.

Die Grundordnung bildet zusammen mit dem Verkehrsrichtplan, dem Landschaftsrichtplan sowie den übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Bau-, Planungs- und Umweltvorschriften die Grundlage für die Entwicklung und den Schutz des Gemeindegebietes.

Zonenplan
Siedlung

Im Zonenplan Siedlung sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbildpflege und Archäologie, sowie die Festlegung der Waldgrenze nach Art. 10 BauG mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Die Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen können auch in einem separaten Schutzzonenplan dargestellt sein.

Vgl. Kapitel 5.

Zonenplan
Landschaft

Im Zonenplan Landschaft sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insbes. Abstandsvorschriften) dienen. Weiter sind im Zonenplan Landschaft die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe eingetragen. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Der Zonenplan Landschaft dient der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümergebundenen geschützten Gebieten und Objekten stehen.

Vgl. Kapitel 5

Vgl. Erläuterungen zu den Hinweisen in der Beilage B1.

Zonenplan Gewässer

Im Zonenplan Gewässer sind die Gewässerachsen, die Gewässerräume (als Korridor), die Freihaltegebiete und die dicht überbauten Gebiete dargestellt.

Hinweise

Die Hinweise in der rechten Spalte des Baureglements dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hin-

*Normativer Inhalt**Hinweise*

weise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind weder vollständig noch verbindlich.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Hinweispalte hingewiesen.

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

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 Minimalchutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;

Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand.

Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGzZGB.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

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.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Vgl. Art. 7 BewD.

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Normativer Inhalt

Hinweise

Besitzstandgarantie

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

Vgl. Art. 3 und 11 BauG.

Normativer Inhalt

Hinweise

Qualitätssicherung

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

Vgl. Art. 32.

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

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung der Gemeinde Wichtrach geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG und die Gemeindeordnung (GO) der Gemeinde Wichtrach.

Normativer Inhalt

Hinweise

1 Geltungsbereich

**Geltungsbereich
sachlich**

Art. 1

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

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich in den Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 23).

**Geltungsbereich
räumlich**

Art. 2

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

**Ausgleich von
Planungsvorteilen**

Art. 3

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 08.06.2017.

Normativer Inhalt

Hinweise

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art. 4

Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Nach dem Aufbau des Musterbaureglements beinhaltet Art. 4 keine Gestaltungsvorgaben mehr. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete müssen deshalb zwingend mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert werden (Art. 37 und Art. 38).

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • stilles Gewerbe • kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungen mit geringem Publikumsverkehr 	II	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Wohn- und Arbeitszonen	WA	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • stille bis mässig störende Gewerbe • Dienstleistungsbetriebe • Emissionsarme Werkstätten 	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Kernzonen	K	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • Büro • Stille bis mässig störende Gewerbe • Dienstleistungen • Gastgewerbe • Verkauf <p>Untersagt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reine Lagerbetriebe • Tankstellen 	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Kernzone soll ein traditionelles Nebeneinander von typischen Kernnutzungen wie Verkauf, publikumsorientierte Dienstleistungen, Gastwirtschaft, kleingewerblicher Produktion und Wohnen ermöglichen. Durch die Nutzungseinschränkungen der Charakter des Ortskerns und die Qualität des Wohnens geschützt werden.
Arbeitszonen	A	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsnutzungen²⁾ 	IV	Die Arbeitszonen sind für die Arbeitsnutzung bestimmt.

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

²⁾ Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

Normativer Inhalt

Hinweise

Mass der Nutzung

Art. 5

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr (m) ⁶⁾	Fh a (m) ⁶⁾	VG ¹⁾	ÜZ	GZ
Wohnzone 1	W1	4,0 ²⁾	8,0 ²⁾	20,0	6,0 ^{3,5)}	8,5	1	-	-
Wohnzone 2	W2	4,0 ²⁾	8,0 ²⁾	30,0	7,5 ^{3,5)}	10,0	2	-	-
Wohnzone 3	W3	6,0	12,0	40,0	11,0 ³⁾	13,5	3	-	0,3
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	4,0 ²⁾	8,0 ²⁾	30,0	7,5 ^{3,4)}	10,0	2	-	0,3
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	6,0	12,0	40,0	11,0 ^{3,4)}	13,5	3	-	0,2
Kernzone	K	4,0	8,0	35,0	7,5 ³⁾	10,0	2	-	-
Arbeitszone 2	A2	4,0	4,0	-	9,0 ³⁾	11,5	-	0,6	-
Arbeitszone 3	A3	4,0	4,0	-	13,0 ³⁾	15,5	-	0,6	-

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 32.

kA = kleiner Grenzabstand
Vgl. Anhang 1 Art. A2.

gA = grosser Grenzabstand
Vgl. Anhang 1 Art. A3.

GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV)

Fh = Fassadenhöhe (vgl. Art. 15 BMBV)

Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig (gilt auch für Flachdachbauten inkl. Brüstung)

Fh a = Fassadenhöhe Attika
Vgl. Anhang 1 Art. A1.

VG = Vollgeschoss (vgl. Art. 18 BMBV)

ÜZ = Überbauungsziffer (vgl. Art. 30 BMBV)

GZ = Grünflächenziffer (vgl. Art. 31 BMBV)

Zu ¹⁾: Dazu gehören u.a.: An- und Kleinbauten, landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, gedeckte Sitzplätze, Garagen und Carports, Ateliers, usw.

¹⁾ Neue Hauptbauten haben die vorgegebene Geschosshöhe aufzuweisen.

Ausgenommen sind Gebäude, die keine Wohn- und Arbeitsräume aufweisen.

²⁾ Für Gebäude von über 15,0 m Länge erhöht sich der Grenzabstand auf den Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge.

³⁾ Vorbehalten bleiben Abweichungen im Falle von Grundwasserproblemen bis max. 0,5 m.

⁴⁾ Zugunsten eines Gewerbebetriebs kann in begründeten Fällen die Fassadenhöhe bis zu 1 m überschritten werden.

⁵⁾ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1,00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

⁶⁾ ~~Giebfelder und~~ Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, die sich auf eine Fassadenseite beschränken und deren Breite gesamthaft nicht mehr als 5 m beträgt, werden nicht angerechnet.

*Normativer Inhalt**Hinweise*

Weitere Masse

² Zudem gelten die folgenden Masse:

- | | | |
|--|---|--|
| a) vorspringende Gebäudeteile | <ul style="list-style-type: none"> • zulässige Tiefe max. 2,0 m • zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40% • Vordächer: zulässige Ausladung 2,50 m | <p><i>Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch den Grenzabstand)</i></p> <p><i>Art. 79b EGzZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</i></p> |
| b) unbedeutend rückspringende Gebäudeteile | <ul style="list-style-type: none"> • zulässige Tiefe max. 2,0 m • zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40% | <p><i>Vgl. Art. 11 BMBV</i></p> |
| c) Kleinere Gebäude | <ul style="list-style-type: none"> • Grenzabstand (A) min. 3,0 m • anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 30 m² • traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 4,0 m | <p><i>Kleinere Gebäude sind bewohnt.</i></p> |
| d) eingeschossige Gebäudeteile | <ul style="list-style-type: none"> • Grenzabstand (A) min. 3,0 m • anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 30 m² • traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 4,0 m | <p><i>Eingeschossige Gebäudeteile sind bewohnt.</i></p> |
| e) Kleinbauten | <ul style="list-style-type: none"> • Grenzabstand (A) min. 2,0 m • anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m² • traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 4,0 m | <p><i>Vgl. Art. 3 und 30 Abs. 2 BMBV</i></p> <p><i>Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.</i></p> <p><i>anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).</i></p> |
| f) Anbauten | <ul style="list-style-type: none"> • Grenzabstand (A) min. 2,0 m • anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) ma. 60 m² • traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 4,0 m | <p><i>Vgl. Art. 4 und 30 Abs. 2 BMBV</i></p> <p><i>anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).</i></p> |
| g) Unterirdische Bauten | <ul style="list-style-type: none"> • Grenzabstand (A): min. 1,0 m | <p><i>Vgl. Art. 5 BMBV</i></p> |
| h) Unterniveaubauten | <ul style="list-style-type: none"> • über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m • Grenzabstand (A) min. 1,0 m | <p><i>Vgl. Art. 6. BMBV</i></p> |
| i) Strassen und Parkplätze | <ul style="list-style-type: none"> • Bauten und Anlagen, welche den Boden nicht überragen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1 m zu wahren. | |

*Normativer Inhalt**Hinweise*

- Näherbau / Grenzanbau
- 3 [Bezüglich dem Näherbau resp. Grenzanbau gelten folgende Bestimmungen:](#)
- [Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 5 Abs. 1 BR untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung und ohne Ausnahmegewilligung regeln. Vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 4 BR.](#)
 - [Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.](#)
- Gebäudeabstand
- 4 [Bezüglich Gebäudeabstand gelten folgende Bestimmungen:](#)
- [Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischen liegenden für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen.](#)
 - [Die Baubewilligungsbehörde kann innerhalb der Kernzone sowie des Ortsbildschutzgebietes im Interesse der Ortsbildpflege und der Erhaltung des Dorfes und Kernzonencharakters einen geringeren Gebäudeabstand bewilligen.](#)
 - [Die Baubewilligungsbehörde kann den Gebäudeabstand von kleineren Gebäuden, eingeschossigen Gebäudeteilen, Klein- und Anbauten gegenüber Bauten auf demselben Grundstück auf 2,0 m verkürzen.](#)
 - [Gegenüber Bauten, die aufgrund früheren Rechts einen kleineren Grenzabstand aufweisen, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.](#)
 - [Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand bis auf 6,0 m verkürzt werden. Liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, beträgt der Gebäudeabstand minimal 10,0 m.](#)
 - [Für eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude kann der Gebäudeabstand bis auf 4,0 m reduziert werden. Für An- und Kleinbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.](#)

Normativer Inhalt

- Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG) ⁵ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des **Baugesetzes** sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.
- Staffelung ⁶ **Gestaffelte Gebäude; Staffelung:**
- in der Höhe: min. **1,5 m**
 - in der Situation: min. **2,0 m**
- Geschosse ⁷ Es gelten die folgenden Masse für Geschosse:
- a) Untergeschoss
- Die Oberkante des fertigen Bodens des **1. Vollgeschosses darf im Mittel max. 1,50 m über die Fassadenlinie herausragen.**
- b) Dachgeschoss
- zulässige **Kniestockhöhe max. 1,50 m**
- c) Attikageschoss
- Das Attikageschoss muss **gegenüber dem darunter liegenden Geschoss** allseitig um 2 m zurückversetzt sein (Ausnahme: Treppenhäuser, Lift, Vordächer bis zu jeweils einem Viertel der Fassadenlänge).
 - **Alternativ kann auf der dem grossen Grenzabstand gegenüberliegenden Seite einseitig auf die Rückversetzung verzichtet werden, wenn dafür auf der Seite des grossen Grenzabstandes die Rückversetzung 3 Meter beträgt.**
- Abstände gegenüber Zonengrenzen ⁸ Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die Grenzabstände der jeweiligen Nutzungszone einzuhalten.
- Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen ⁹ Gegenüber selbstständigen Fuss- und Radwegen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 2.0 m, gemessen ab Wegrand, einhalten.

Hinweise

Vgl. Art. 75 BauG; Art. 24 und Art. 37ff.

Definition Vollgeschosse vgl. Art. 18 BMBV

*Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.
Gemäss BMBV: Erdgeschoss = neu 1. Vollgeschoss*

Vgl. Art. 16 und 20 BMBV

Vgl. Anhang 1 Art. A1

Gegenüber der Landwirtschaftszone wird die Regelung eines Abstandes dringend empfohlen. Ohne einen solchen Abstand kann die Umgebung eines Gebäudes nicht in der oftmals gewünschten Art gestaltet werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig.

Normativer Inhalt

Hinweise

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 6

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

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

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 37ff.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Bezeichnungen	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Schulanlage	ZöN A	Primarschule und Kindergarten	kA: 4 m; Fh tr: 13 m; GL: 30 m, max. GL für Schulhaus und Turnhalle: 50 m	II
Kirche	ZöN B	Kirche und Friedhof	kA: 4 m; Fh tr: 12 m; GL: 50 m	II
Schulanlage	ZöN C	Einrichtungen im Zusammenhang mit Bildung, Kultur sowie sozialen Aufgaben und weiteren Tätigkeiten der Gemeinde im Interesse der Öffentlichkeit.	kA: 4 m; Fh tr: 11 m; GL: 30 m	II
Kirchgemeindehaus	ZöN D	Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus und alte Kochschule	kA: 4 m; gA: 8 m; Fh tr: 8 m; GL: 40 m	II
Schulanlage	ZöN E	Oberstufenzentrum	kA: 4 m; Fh tr: 13 m; GL: 80 m	II
Gemeindeverwaltung	ZöN F	Primarschule, Gemeindeverwaltung, Zivilschutz, Feuerwehr, Werkhof	kA: 4 m; Fh tr: 13 m; GL: 80 m	II
Schulanlage	ZöN G	Kindergarten	kA: 4 m; Fh tr: 8 m; GL: 30 m	II
Schützenhaus	ZöN H	Schützenhaus	kA: 4 m; Fh tr: 6 m; GL: 15 m	IV
Werkhof	ZöN I	Werkhof	kA: 4 m; Fh tr: 8,5 m; GL: 30 m	III
Schulanlage	ZöN K	Kindergarten	kA: 4 m; Fh tr: 8 m; GL: 20 m	II

*Normativer Inhalt**Hinweise***Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)****Art. 7**

- ¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 37ff.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Zone	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Stadelfeld	ZSF	Bestehende Sport- und Freizeitanlage	Erneuerung, Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Anlage. Hochbauten (Garderobengebäude u.ä.) dürfen nur am westlichen Zonenrand erstellt werden. Sie weisen maximal ein Vollgeschoss auf. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: GA: 4 m; Fh tr: 4.5 m; GL: 30 m	III

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet**Zone für Bahnbauten und -anlagen****Art. 8**

- ¹ Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.
- ² Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Wohn- und Arbeitszone WA2.

Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Geleiseanlagen, Stationen und Umschlagsflächen. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff. EBG).

Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

Bestandeszone (BZ)**Art. 9**

- ¹ Die Bestandeszone dient der Erhaltung traditionell entstandener Siedlungsstrukturen und der zeitgemässen Nutzung der bestehenden Gebäude.
- ² Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- ³ Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleis-

Die Bestandeszone ermöglicht die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen im Siedlungsgebiet. Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe.

Bauernhäuser können vollständig für nichtlandwirtschaftliches Wohnen und Gewerbe umgenutzt werden. Ökonomiegebäude oder Kleinbauten können nur umgenutzt werden, wenn das Gebäude für die vorgesehene Nutzung geeignet ist. Für Wohnen geeignet sind z.B. Wohn- und Bauernhäuser; nicht geeignet sind in der Regel Schuppen und freistehende Stallbauten.

Vgl. Art. 12

*Normativer Inhalt**Hinweise*

tungsnutzungen sind zulässig, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen. Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. Wohnraum kann nur in dafür geeigneten Bauten geschaffen werden.

- 4 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.
- 5 Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind für bestehende Nutzungen einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der **bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen** zulässig.
- 6 Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.
- 7 An- und Kleinbauten sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.
- 8 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.
- 9 Es gelten die Vorschriften der ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)

*Normativer Inhalt**Hinweise***Gartenbauzone (GB)
A und B****Art. 10**

- 1 Die Gartenbauzone dient der Erhaltung und Erweiterung der angestammten Gartenbaubetriebe.
- 2 Zulässig sind alle Formen des Gartenbaus und die dazu dienenden Bauten und Anlagen.
- 3 Wohnnutzungen sind ausschliesslich für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zulässig.
- 4 In der Gartenbauzone A ist der Verkauf von Pflanzen aus der Gärtnerei gestattet. In der Gartenbauzone B ist das Betreiben eines Verkaufslokals (z.B. Gartencenter) untersagt.
- 5 Bauten und Anlagen sind möglichst unauffällig in das Landschaftsbild zu integrieren und mit einer Randbepflanzung zu versehen.
- 6 Mit dem Baugesuch ist ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept einzureichen.
- 7 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Zone für Dienstleistungen „Herrlichkeit“**Art. 11**

- 1 Die Zone für Dienstleistungen „Herrlichkeit“ ist für Wohn- und Dienstleistungsnutzung sowie mässig störende Arbeitsnutzung bestimmt.
- 2 Die Errichtung zusätzlicher Hauptgebäude ist nicht gestattet. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Arbeitszone WA2.
- 3 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Zugelassen sind mässig störende Gewerbe wie Dienstleistungsbetriebe, emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Normativer Inhalt

Hinweise

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Landwirtschaftszone (LWZ)

Art. 12

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

- ² Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Intensivlandwirtschaftszonen für Tierhaltung und Pflanzenbau können durch den Erlass einer Überbauungsordnung festgelegt werden. Sie bedürfen der Zustimmung der Gemeindeversammlung (Art. 66 Abs. 2 BauG). Mögliche Standorte richten sich nach dem Landschaftsrichtplan und dem Siedlungsentwicklungskonzept.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)

Normativer Inhalt

Hinweise

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

- 1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.
- 2 In Ergänzung zu den allgemein verbindlichen Inhalten des BR gelten für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) die nach genannten Bestimmungen (Art. 13 bis Art. 22 BR). Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze beschliesst der Gemeindeart über die jeweilige Überbauungsordnung.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus, welche den ZPP-Bestimmungen nicht widersprechen darf und vom Gemeinderat erlassen wird. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
- das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.

Art. 13

ZPP 1 "Lochweg"

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

- 2 Sicherstellung eines Ergänzungsgebäudes auf der Parzelle Nr. 281 sowie der erforderlichen Parkplätze. Das Gebäude Nr. 4 ist zu erhalten, das Gebäude Nr. 2 hingegen darf abgebrochen werden.

Art der Nutzung

- 3 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone K.

Mass der Nutzung

- 4 Die zulässige GFZo beträgt 0.75. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt 2 und die traufseitige Fassadenhöhe misst 7,5 m. Gemäss Art. 5 Abs. 1 Fussnote 3 BR und Art. 5 BR kann von der Fh_{tr} abgewichen werden (Mehrhöhe Grundwasser/Hangneigung).

GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer, vgl. Art. A7 BR

*Normativer Inhalt**Hinweise*

- 5 Die internen Gebäudeabstände sind in Anlehnung an die Dorfstruktur zu wählen.
- Gestaltungsgrundsätze 6 Analog den traditionellen Bauten in der Kernzone muss das Ergänzungsgebäude ein einfaches Bauvolumen von angemessener Grösse aufweisen.
- 7 Es wird eine saubere, zeitgemässe Architektur verlangt. Die Fassaden sind streng zu gliedern und nicht mit zu vielen Elementen zu überladen.
- 8 Verlangt werden klar ablesbare und gut zugeordnete Aussenräume. Die im Gestaltungsrichtplan Dorfzonen dargestellte Bepflanzung ist richtungsweisend.
- Erschliessung/
Parkierung 9 Die Zufahrt muss ab Lochweg über die Parzelle Nr. 43 erfolgen. Die Parkierung ist für das ganze Areal gemeinsam zu lösen, und zwar:
- beim Abbruch des Gebäudes Nr. 2 oberirdisch auf der Parzelle Nr. 43
 - ohne Abbruch des Gebäudes Nr. 2 unterirdisch auf der Parzelle Nr. 281 mit überdachter Abfahrtsrampe.
- Lärmempfindlichkeits-
stufe 10 ES III
- Art. 14**
- ZPP 3 "Dorfplatz" 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 gelten die folgenden Bestimmungen:
- Planungszweck 2 Sicherstellung einer der Kernzone angepassten Überbauung auf der Parzelle Nr. 529, eines gegen die Hauptstrasse orientierten öffentlichen Dorfplatzes für Fussgänger mit einigen Besucherparkplätzen für Autos und Velos. Das Gebäude Nr. 11 ist zu erhalten. Die im Gestaltungsrichtplan Dorfzonen festgehaltenen Wegverbin-

*Normativer Inhalt**Hinweise*

dungen samt dem öffentlichen Dorfplatz sind richtungsweisend.

Art der Nutzung

- ³ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone K.

Mass der Nutzung

- ⁴ Die zulässige **GFZo beträgt 0.75. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt 2 und die traufseitige Fassadenhöhe misst 7,5 m.** Gemäss Art. 5 BR kann von der **Fh tr** abgewichen werden (Mehrhöhe Hangneigung).
- ⁵ Die dem öffentlichen Dorfplatz zustehende Nutzung kann auf die verbleibende Fläche der Parzelle Nr. 529 umgelagert werden.

GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer, vgl. Art. A7 BR

Gestaltungsgrundsätze

- ⁶ Erwartet wird eine zeitgemässe Architektur, die auf die Struktur und Proportionen der Altbauten eingeht.
- ⁷ Eine sorgfältige Behandlung erfordern der Platzbereich in Richtung Hauptstrasse sowie der Vorplatzbereich entlang der Vorderdorfstrasse.
- ⁸ Die Aussenräume sind mit Kleinbauten, Hecken und einheimischen Laubbäumen ablesbar zu gliedern.

Erschliessung/
Parkierung

- ⁹ Die Erschliessung erfolgt ab Vorderdorfstrasse.
- ¹⁰ Ausser für Besucher ist die Parkierung unterirdisch zu lösen. Die Rampen zur Einstellhalle sind sorgfältig zu gestalten und zu überdachen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- ¹¹ ES III

Art. 15

ZPP 4 "Chäsereiweg"

- ¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

- ² Sicherstellung einer den dörflichen Verhältnissen angepassten Überbauung und des im Gestaltungsrichtplan Dorfzonen dargestellten Fussweges und des Gehweges entlang dem Chäsereiweg.

*Normativer Inhalt**Hinweise*

Art der Nutzung	3	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone K.	
Mass der Nutzung	4	Die zulässige GFZo beträgt 0.7. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt 2 und die traufseitige Fassadenhöhe misst 7,5 m. Gemäss Art. 5 BR kann von der Fh tr abgewichen werden (Mehrhöhe Hangneigung).	GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer, vgl. Art. A7 BR
Gestaltungsgrundsätze	5	Es sind einfache Gebäudevolumen und Dachformen zu wählen. Die Bauten auf der Parzelle Nr. 773 sollen mit der Bebauung auf dem benachbarten Gebiet ZPP Nr. 5 ein Ganzes bilden.	
	6	Verlangt wird eine zeitgemässe Architektur. Die Fassaden sind streng zu gliedern und nicht mit zu vielen Elementen zu überladen.	
	7	Die Aussenräume sind auf die Bedürfnisse der Bewohner auszurichten und gegenüber dem öffentlichen Bereich (z.B. Fussweg) mit geeigneten Massnahmen abzuschliessen (Bepflanzung, Holzwand etc.).	
Erschliessung	8	Die Erschliessung erfolgt ab Chäsereiweg.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	9	ES III	

*Normativer Inhalt**Hinweise*

ZPP 5 “Chäsereiweg Oberdorfstrasse“	<p>Art. 16</p> <p>¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 5 gelten die folgenden Bestimmungen:</p>	
Planungszweck	<p>² Sicherstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> • einer sorgsam in die Dorfstruktur eingepassten Überbauung • alters- und behindertengerechter Wohnformen • des im Gestaltungsrichtplan Dorfzonen dargestellten Fussweges zwischen dem Gebäude Nr. 2 und dem Schulhaus samt Grünbereich • des Gehweges entlang des Chäsereiwegs. 	
Art der Nutzung	<p>³ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA2.</p>	
Mass der Nutzung	<p>⁴ Die zulässige GFZo beträgt 0.7. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt 2 und die traufseitige Fassadenhöhe misst 7,5 m. Gemäss Art. 5 Abs. 1 Fussnote 4 BR kann von der Fh tr abgewichen werden (Mehrhöhe Gewerbe).</p> <p>⁵ Die dem Grünbereich zustehende Nutzung kann auf die verbleibende Fläche der Parzelle Nr. 993 oder auf die Parzelle Nr. 753 umgelagert werden.</p> <p>⁶ Mit der Überbauung der Parzelle 993 Oberdorf sind alters- und behindertengerechte Wohnformen zu fördern. Der Anteil an alters- und behindertengerechten Wohnformen ist im Rahmen der Erarbeitung der UeO festzulegen.</p>	GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer, vgl. Art. A7 BR

*Normativer Inhalt**Hinweise*

Gestaltungsgrundsätze	<p>⁷ Der Ersatzbau für das Bauernhaus auf der Parzelle 993 richtet sich bezüglich Stellung und Volumen nach dem bestehenden Gebäude. Die Bauten auf der Parzelle Nr. 753 sollen mit der Bebauung auf dem benachbarten Gebiet der ZPP Nr. 4 ein Ganzes bilden.</p> <p>⁸ Die Aussenräume sind ihrer Nutzung entsprechend als halböffentliche und private Bereiche zu gestalten. Die Zugangsbereiche sind mit entsprechender Bepflanzung ablesbar zu machen.</p> <p>⁹ Verlangt wird eine zeitgemässe Architektur. Die Fassaden sind klar und harmonisch zu gliedern.</p>
Erschliessung	<p>¹⁰ Die Erschliessung erfolgt für die Parzelle Nr. 753 ab Chäsereiweg, für die Parzelle Nr. 993 ab Oberdorfstrasse bzw. Schmittenweg.</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>¹¹ ES III</p>
ZPP 7 "Hagacher"	<p>Art. 17</p> <p>¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 7 gelten die folgenden Bestimmungen:</p>
Planungszweck	<p>² Sicherstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> • einer Bebauung in neuzzeitlicher Architektur, die sowohl der im Osten angrenzenden Kernzone wie der im Westen anschliessenden W1 Rechnung trägt • alters- und behindertengerechter Wohnformen • des im Gestaltungsrichtplan Dorfzonen dargestellten Fussweges • des Grünbereichs als wichtiges Gliederungselement zwischen alter und neuer Bebauung • des Hochwasserschutzes und Vorbeugen von Schäden durch Naturgefahren.
Art der Nutzung	<p>³ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA2.</p>

*Normativer Inhalt**Hinweise*

Mass der Nutzung	<p>4 Die zulässige GFZo beträgt 0.7. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt 2 und die traufseitige Fassadenhöhe misst 7,5 m. Gemäss Art. 5 Abs. 1 Fussnoten 3 & 4 BR kann von der Fh tr abgewichen werden (Mehrhöhe Grundwasser/Gewerbe).</p> <p>5 Die dem Grünbereich zustehende Nutzung kann auf die verbleibende Fläche der Parzelle Nr. 903 umgelagert werden.</p> <p>6 Mit der Überbauung der Parzelle 903 Hagacher sind alters- und behindertengerechte Wohnformen zu fördern. Der Anteil an alters- und behindertengerechten Wohnungen ist im Rahmen der Erarbeitung der UeO festzulegen.</p>	GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer, vgl. Art. A7 BR
Gestaltungsgrundsätze	<p>7 Wahl von einfachen, klar erfassbaren Gebäudevolumen und Dachformen.</p> <p>8 Strenge, harmonisch wirkende Gliederung der Fassaden, klar ablesbare und gut zugeordnete Aussenräume, die auf die Bedürfnisse der Bewohner eingehen.</p> <p>9 Bepflanzung mit hochstämmigen einheimischen Laubbäumen und Hecken.</p>	
Naturgefahren	<p>10 Auf der Parzelle Nr. 903 dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn durch Hochwasserschutzmassnahmen sichergestellt werden kann, dass das Gebiet der ZPP 7 mindestens in ein Gefahrengebiet mit geringerer Gefährdung (gelb) zurückgestuft werden kann.</p>	
Erschliessung/ Parkierung	<p>11 Die Erschliessung erfolgt ab Lochweg. Die Zugangsbereiche sind mit entsprechender Bepflanzung ablesbar zu machen. Bei unterirdischer Parkierung ist die Rampe zur Einstellhalle zu überdachen. Für Besucher sind einige oberirdische Parkplätze bereitzuhalten.</p>	
Lärmempfindlichkeits- stufe	<p>12 ES III</p>	

Normativer Inhalt

Hinweise

ZPP 8 „Vorderdorf“	<p>Art. 18</p> <p>¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 8 gelten die folgenden Bestimmungen:</p>	
Planungszweck	<p>² Sicherstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> • einer den dörflichen Verhältnissen angepassten Überbauung • alters- und behindertengerechter Wohnformen • der Verkehrssicherheit • der erforderlichen Parkplätze zum Gasthof Löwen • der öffentlichen Parkplätze entlang der Vorderdorfstrasse • einer Multisammelstelle. 	<p><i>Die ZPP 8 „Vorderdorf“ liegt gemäss kantonalem Bauinventar innerhalb einer Baugruppe und befindet sich zudem im Ortsbildschutzgebiet der Gemeinde. Gemäss Art. 37 und Art. 38 BR ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen.</i></p>
Art der Nutzung	<p>³ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone K.</p>	
Mass der Nutzung	<p>⁴ Die zulässige GFZo beträgt mindestens 0.75, maximal 0.8. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt 2 und die traufseitige Fassadenhöhe misst 7,5 m.</p> <p>⁵ Weiter kann die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) maximal um 1.0 m erhöht werden, wenn im Rahmen eines Verfahrens zur Qualitätssicherung die gestalterische und betriebliche Qualität der Überbauung sichergestellt wird.</p> <p>⁶ Die dem Grünbereich zustehende Nutzung kann auf die verbleibende Fläche der Parzelle Nr. 1062 umgelagert werden.</p>	<p><i>GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer, vgl. Art. A7 BR</i></p> <p><i>Solche Verfahren sind Studienaufträge, Ideen-, Projekt-, und Gesamtleistungswettbewerbe nach SIA-Ordnung 142/143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie sogenannte Workshop- und Gutachterverfahren.</i></p>
Gestaltungsgrundsätze	<p>⁷ Bei einem Ersatz des Gebäudes an der Bernstrasse Nr. 40 ist zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Sichtverhältnisse eine Verschiebung erwünscht. Der Situationswert des neuen Gebäudes im Strassenraum und Ortsbild ist zu berücksichtigen.</p> <p>⁸ Bei einem Ersatz des Gebäudes Nr. 4 an der Vorderdorfstrasse muss der Neubau giebelständig zur Strasse stehen.</p> <p>⁹ Erwartet wird eine zeitgemässe Architektur, die auf die Struktur, Proportionen und Aussenräume der Altbauten eingeht.</p>	

*Normativer Inhalt**Hinweise*

- ¹⁰ Eine sorgfältige Behandlung verlangen die Vorplatzbereiche und die Parkplätze.
- ¹¹ Die Aussenräume sind mit Kleinbauten, Hecken und hochstämmigen einheimischen Laubbäumen zu gliedern. Zugangsbereiche zu Plätzen und Gebäuden sind mit entsprechender Bepflanzung ablesbar zu machen.
- ¹² Die Erschliessung erfolgt ab der Bernstrasse bzw. ab der Vorderdorfstrasse. Rampen zu allfälligen Einstellhallen sind sorgfältig zu gestalten und in die Umgebung zu integrieren.

Erschliessung/
ParkierungLärmempfindlichkeits-
stufe

- ¹³ ES III

Art. 19**ZPP 10 "Underi Au"**

- ¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 10 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

- ² Ergänzung des bestehenden Wohngebietes, Sicherstellung des Lärmschutzes sowie Gestaltung des Siedlungsrandes.

Art der Nutzung

- ³ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W.

Mass der Nutzung

- ⁴ Die zulässige **GFZo beträgt 0.95. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt 3 und die traufseitige Fassadenhöhe misst 11 m.** Gemäss Art. 5 Abs. 1 Fussnote 3 BR kann von der **Fh tr** abgewichen werden (Mehrhöhe Grundwasser).

GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer, vgl. Art. A7 BR

Gestaltungsgrundsätze

- ⁵ Für die Parzelle Nr. 337 sind Massnahmen für den Lärmschutz vorzusehen, damit die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden können. Zwischen der Lärmquelle (Autobahn A6) und den lärmempfindlichen Wohnräumen sind mit geeigneten Massnahmen

*Normativer Inhalt**Hinweise*

folgende Schallpegeldifferenzen sicherzustellen:

- Wohnen: Tag 36 dBA; Nacht 38 dBA

6 Im Rahmen der Ausarbeitung der UeO bzw. des Baugesuches ist die Einhaltung der geforderten Schallpegeldifferenzen nachzuweisen.

7 Zur Gestaltung des Siedlungsrandes sind im Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone einheimische Laubbäume zu pflanzen.

Erschliessung/
Parkierung

8 Die Parzellen 996, 1001, und 1027 werden über den Rütliweg erschlossen.

9 Die Parzelle 337 wird über den Birken- bzw. Brückenweg erschlossen.

10 Die Parkierung erfolgt unterirdisch.

Lärmempfindlichkeits-
stufe

11 ES II

Art. 20

ZPP 11 “Sunrain West“

1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 11 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

2 Sicherstellung

- einer verdichteten Überbauung unter Berücksichtigung der bestehenden Quartierstruktur
- alters- und behindertengerechter Wohnformen
- einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
- einer zweckmässigen Erschliessung
- der öffentlichen Fuss- und Veloverbindung
- der Hecke am östlichen Rand des Baugebietes.

Art der Nutzung

3 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W.

*Normativer Inhalt**Hinweise*

Mass der Nutzung	<p>4 Die zulässige GFZo beträgt 0.6 und die Anzahl Vollgeschosse beträgt 2. <i>GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer, vgl. Art. A7 BR</i></p> <p>5 Die traufseitige Fassadenhöhe beträgt 7 m. Ausgenommen hiervon sind Gebäude mit Geschosswohnungen im südwestlichen Teil der Überbauung, welche eine max. traufseitige Fassadenhöhe von 8 m aufweisen können.</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p>6 Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Überbauungskonzept.</p> <p>7 Die bestehende Quartierstruktur ist zu berücksichtigen.</p> <p>8 Die Hecke am östlichen Rand der ZPP bleibt erhalten (inkl. Krautsaum). Jegliche Bauten und Anlagen müssen 5 m vom Fuss der Hecke entfernt sein.</p>
Erschliessung/ Parkierung	<p>9 Für die Überbauung wird eine gemeinsame Erschliessung erstellt. Die Parkierung ist gemeinsam und unterirdisch vorzusehen.</p>
Lärmempfindlichkeits- stufe	<p>10 ES II</p>
Energie	<p>11 Sofern es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, soll zusammen mit der Schule eine zentrale, sparsame sowie umweltschonende Wärmeversorgungsanlage errichtet und betrieben werden. Der Bezug einer Energiefachstelle wird verlangt.</p>
Art. 21	
ZPP 12 "Sägeweg"	<p>1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 12 gelten die folgenden Bestimmungen:</p>
Planungszweck	<p>2 Sicherstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> • des Lärmschutzes und Berücksichtigung der Erschütterungsproblematik • alters- und behindertengerechter Wohnformen.

*Normativer Inhalt**Hinweise*

Art der Nutzung	<p>3 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA.</p>	
Mass der Nutzung	<p>4 Die zulässige GFZo beträgt 0.95. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt 3 und die traufseitige Fassadenhöhe misst 11 m. Gemäss Art. 5 Abs. 1 Fussnoten 3 & 4 BR kann von der Fh tr abgewichen werden (Mehrhöhe Grundwasser/Gewerbe).</p> <p>5 Die internen Gebäudeabstände sind in Anlehnung an die Dorfstruktur zu wählen.</p> <p>6 Mit der Überbauung Sägeweg sind alters- und behindertengerechte Wohnformen zu fördern. Der Anteil an alters- und behindertengerechten Wohnungen ist im Rahmen der Erarbeitung der UeO festzulegen.</p>	<p>GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer, vgl. Art. A7 BR</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p>7 Entlang der Eisenbahnlinie sind Massnahmen für den Lärmschutz vorzusehen, damit innerhalb der gesamten Überbauung die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden können. Zwischen der Lärmquelle (Eisenbahnlinie) und den lärmempfindlichen Räumen sind folgende Schallpegeldifferenzen sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen: Tag 18 dBA; Nacht 24 dBA • Büronutzung: Tag 13 dBA <p>8 Im Rahmen der Ausarbeitung der UeO bzw. des Baugesuches ist die Einhaltung der geforderten Schallpegeldifferenzen nachzuweisen.</p> <p>9 Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung und im Baubewilligungsverfahren ist der Erschütterungsproblematik Rechnung zu tragen.</p>	
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>10 ES III</p>	

Normativer Inhalt

Hinweise

Art. 22

ZPP 13 “Bahnhof Süd“

¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 13 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

- ² Sicherstellung
- des Lärmschutzes
 - des Schutzes vor nichtionisierender Strahlung
 - einer Fuss- und Radwegverbindung zwischen Hofackerweg und Bahnhof

Berücksichtigung

- der Erschütterungsproblematik
- der Interessengrenze SBB ab geplanter Gleisachse

Art der Nutzung

³ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA.

Mass der Nutzung

- ⁴ Die zulässige **GFZo beträgt 0.95. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt 3 und die traufseitige Fassadenhöhe misst 11 m.** Gemäss Art. 5 Abs. 1 Fussnoten 3 & 4 BR kann von der **Fh tr** abgewichen werden (Mehrhöhe Grundwasser/Gewerbe).
- ⁵ Die internen Gebäudeabstände sind in Anlehnung an die Dorfstruktur zu wählen.

GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer, vgl. Art. A7 BR

*Normativer Inhalt**Hinweise*

Gestaltungsgrundsätze

- 6 Entlang der Eisenbahn und der Bahnhofstrasse sind Massnahmen für den Lärmschutz vorzusehen, damit innerhalb der gesamten Überbauung die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden können. Zwischen den Lärmquellen (Eisenbahnlinie und Bahnhofstrasse) und den lärmempfindlichen Räumen sind folgende Schallpegeldifferenzen sicherzustellen:
- eisenbahnseitig
- Wohnen: Tag 23 dBA; Nacht 29 dBA
 - Büronutzung: Tag 18 dBA
- strassenseitig
- Wohnen: Tag 15 dBA; Nacht 13 dBA
 - Büronutzung: Tag 10 dBA
- 7 Im Rahmen der Ausarbeitung der UeO bzw. des Baugesuches ist die Einhaltung der geforderten Schallpegeldifferenzen nachzuweisen.
- 8 Zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung sind in einem Bereich von 43.5 m ab Achse der 132 kV-Leitung der BKW u. SBB Bauten und Anlagen mit empfindlichen Nutzungen gemäss NISV nur erlaubt, wenn die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 der Verordnung eingehalten sind.
- 9 Die Festlegung einer Fuss- und Radwegverbindung zwischen Bahnhof und Hofackerweg erfolgt im Rahmen der Ausarbeitung der UeO.
- 10 Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung und im Baubewilligungsverfahren ist der Erschütterungsproblematik Rechnung zu tragen.
- 11 Zur Sicherstellung des 4-Spur Ausbaus muss ab der Achse des geplanten Gleises ein 5 m breiter Streifen (Interessengrenze SBB) von jeglicher Überbauung freigehalten werden. In Zusammenarbeit mit der SBB ist im Rahmen der Ausarbeitung der UeO die Interessengrenze grundeigentümerverschuldet festzulegen

Gemäss NISV (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung) gelten als Orte mit empfindlicher Nutzung:

- a) *Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten*
- b) *Öffentliche oder raumplanungsrechtlich festgelegte Kinderspielplätze*

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 12 ES III

Normativer Inhalt

Hinweise

3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 23

¹ Die folgenden baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Die gültigen Überbauungsordnungen werden zur besseren Übersicht im Baureglement aufgeführt. Innerhalb ihres Geltungsbereichs gehen sie den Bestimmungen des Baureglements vor.

UeO = Überbauungsordnung

USP = Uferschutzplan

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Zonen mit besonderen
baurechtlichen
Ordnungen

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung	Datum Änderungen	Beschluss	ES
UeO „Untere Hauptstrasse“ ehem. Niederwichtlach	UeO Nr. 1	12.10.1988	15.10.1991; 27.6.1994; 23.5.2005	Gemeindeversammlung	III
UeO „Chäsereiweg – Dorfplatz“, ehem. Niederwichtlach	UeO Nr. 2	2.4.1993		Gemeinderat	III
UeO „Dorfplatz“ ehem. Niederwichtlach	UeO Nr. 3 (ZPP Nr. 3)	24.7.2001	20.12.2004	Gemeinderat	III
UeO „Chäsereiweg- Oberdorfstrasse“ ehem. Niederwichtlach	UeO Nr. 5 (ZPP Nr. 5)	23.9.1998	30.1.2015	Gemeinderat	III
UeO „Chäsereiweg- Oberdorfstrasse Teil Ost“ ehem. Niederwichtlach	UeO Nr. 5 (ZPP Nr. 5)	30.1.2015		Gemeinderat	III
UeO „Fure-Lercheberg“ ehem. Niederwichtlach		15.4.1982	1.5.1986; 18.4.1988	Gemeindeversammlung	II
UeO „Fuhren“ ehem. Niederwichtlach	UeO Nr. 6	23.8.1995	8.12.1997; 15.1.1999; 28.5.1999; 7.9.2006	Gemeindeversammlung	II
UeO „Hagacher“	UeO Nr. 7 (ZPP Nr. 7)	29.4.2005		Gemeinderat	III
UeO „Vorderdorf“	UeO Nr. 8 (ZPP Nr. 8)	5.5.2017		Gemeinderat	III
UeO „Wasserweg“ ehem. Niederwichtlach	UeO Nr. 9	27.5.2002		Gemeinderat	III

*Normativer Inhalt**Hinweise*

UeO „Underi Au“ ehem. Oberwichtlach	UeO Nr. 10 (ZPP Nr. 10, vormals ZPP A)	15.2.1995	Gemeinderat	II
UeO „Sanierung Alte Thalgutstrasse“ ehem. Oberwichtlach		4.2.1997	Gemeindeversammlung	III
UeO „Christiliches Zentrum Thalgut Wichtrach“ ehem. Oberwichtlach	CZTC	19.2.2003	Gemeindeversammlung	III
USP „Niederwichtlach“		21.2.1994	Gemeindeversammlung	III
USP „Oberwichtlach“		21.2.1994	Gemeindeversammlung	III
UeO «Leuere»		20.12.2018	Gemeinderat	III
UeO «Sunnrain West»		25.4.2018	Gemeinderat	II

Normativer Inhalt

Hinweise

4 Qualität des Bauens und Nutzens

4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 24

Gestaltungsgrundsatz

- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Gebäude, **die ausschliesslich Nebennutzflächen aufweisen**, haben sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterzuordnen.
- ³ Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz wird durch detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung durch (Art. 25 – Art. 31) ergänzt.

Beurteilungskriterien

- ⁴ **Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:**
 - a) **die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,**
 - b) **die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,**
 - c) **Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,**
 - d) **die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,**
 - e) **die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,**
 - f) **die Aspekte der Sicherheit für Frauen, Kinder, alte und behinderte Menschen,**
 - g) **die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.**
- ⁵ **Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.**

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, 1. Vollgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

Vgl. auch Art. 25.

Vgl. auch Art. 26, Art. 27 und Art. 28.

Vgl. auch Art. 29.

Vgl. Art. 37 ff.

*Normativer Inhalt**Hinweise***Bauweise,
Stellung der Bauten****Art. 25**

- 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
Vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 5 BR.
- 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- 3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 4 An Hängen sind Bauten in der Regel parallel zum Hang zu stellen.

Vgl. Art. 5.

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

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 32.

Fassadengestaltung**Art. 26**

Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

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

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 32.

Normativer Inhalt

Hinweise

Dachgestaltung
a) Allgemein

Art. 27

- ¹ Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zugelassen:

Zone	Zulässige Dachform	Min. Neigung	Max. Neigung
Ausserhalb Ortsbilschutzgebiet			
W1, W2, W3, WA2, WA3, A2, A3, LWZ, Gartenbauzone, ZöN A und D-K	Schrägdach	25°	45°
	Pultdach	6°	25°
	Flachdach, Tonnendach		
Innerhalb Ortsbilschutzgebiet			
K, WA2, ZöN B und C, Bestandeszone, LWZ	symmetrisches Schrägdach	30°	42°

Ausnahmen

- ² Nicht als Hauptgebäude zählen kleinere Gebäude, eingeschossige Gebäudeteile, Anbauten, Kleinbauten, gedeckte Sitzplätze, landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, Garagen, Carports, Ateliers, usw.

Flachdach

- ³ Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden (vgl. Art. 5 BR). **Technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. ~~rauch- und Lüftungskamine~~, Oblichter, Energiegewinnungsanlagen und Liftaufbauten) bis zu ~~1,0~~ 1,5 m Höhe und Kamine, welche das Mindestmass gemäss den Richtlinien des Bundesamtes für Umwelt einhalten, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.**

Die Dachlandschaft ist für das Ortsbild von entscheidender Bedeutung. In den besonders empfindlichen Dorfteilen wird deshalb an den traditionellen Dachformen festgehalten. Innerhalb des Ortsbilschutzgebietes sind ausschliesslich symmetrische Schrägdächer erlaubt.

Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).

Flachdachbegrünung vgl. Art. 35 zum ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet.

Normativer Inhalt

Hinweise

Dachgestaltung
b) Dachaufbauten /
Dachflächenfenster
Art. 28

- 1 Dachaufbauten, **Dacheinschnitte** und Dachflächenfenster sind zulässig, sofern sie gestalterisch gut in der Dachfläche integriert sind.
- 2 Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50% der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses. Energiegewinnungsanlagen werden für die Berechnung der Länge der Dachaufbauten nicht berücksichtigt.
- 3 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig.**
- 4 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten. **Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.**
- 5 Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 1.0 m an eine First- oder Gratlinie heranreichen.
- 6 Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenstern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.
- 7 Über Dachaufbauten sind nur Firstoblichter und Dachflächenfenster gestattet.
- 8 **Technisch bedingte Dachaufbauten bis 1.5 m Höhe bleiben unberücksichtigt.**

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Mit einer Festsetzung eines minimal einzuhaltenden Abstands von Dachaufbaute zu der First- Grat- und Trauflinie des Dachs kann eine Beruhigung der Dachflächen erreicht werden.

Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 37.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 32.

Vgl. auch Anhang A1, A1.11(Attikageschoss)

Aussenraumgestaltung**Art. 29**

- 1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in Siedlung und Landschaft ergibt.
- 2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder 1. Vollgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 32.

*Normativer Inhalt**Hinweise***Terrainveränderungen,
Stützmauern,
Böschungen****Art. 30**

- ¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in die bestehende Umgebung integrieren und sich dem natürlichen Gelände anpassen.
- ² Wenn es die Ortsbildsituation erfordert, kann die Baubewilligungsbehörde bezüglich Gestaltung und Staffelung der Stützmauern oder Böschungen Auflagen formulieren.

Für die Integration eines Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist das Ausgestalten der Stützmauern und Böschungen von entscheidender Bedeutung.

**Alters- und behindertengerechte
Wohnformen****Art. 31**

- ¹ Die Gemeinde erlässt Vorschriften, Weisungen und Richtlinien für die Förderung alters- und behindertengerechter Wohnformen.
- ² Bei grösseren Bauvorhaben oder Umbauten kann die Gemeinde den Beizug einer Fachstelle verlangen.

Gestaltungsspielraum**Art. 32**

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 25 – Art. 31 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Vgl. Art. 33; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 25 – Art. 31 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 24 entsprechen.

*Normativer Inhalt**Hinweise***4.2 Qualitätssicherung**

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 37 sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).

Fachberatung**Art. 33**

- ¹ **Der Gemeinderat kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.**
- ² **Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:**
 - a) **Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;**
 - b) **Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;**
 - c) **Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;**
 - d) **Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;**
 - e) **Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;**
 - f) **Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.**

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

Vgl. Art. 32.

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.

Vgl. Art. 75 BauG.

Normativer Inhalt

Hinweise

4.3 Energie und Ökologie

Art. 34

Energie

- ¹ Die Gemeinde kann Vorschriften sowie Energiekonzepte, Weisungen und Richtlinien für den sorgsamem Umgang mit den Energieressourcen erlassen
- ² Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.
- ³ Bei grösseren Bauvorhaben kann die Gemeinde die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes unter Beizug einer Energiefachstelle verlangen.
- ⁴ Wo es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, können zentrale Wärmeversorgungsanlagen und die Verwendung oder der Anschluss bestimmter Energiearten vorgeschrieben werden.
- ⁵ Fördermassnahmen der Gemeinde werden in einem separaten Reglement festgeschrieben.
- Anzustreben sind:*
- die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonnenenergie und Umgebungswärme,
 - die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen,
 - Massnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs.
- Die Gemeinde kann in einem separaten Reglement finanzielle Beiträge festlegen, welche zur Förderung erneuerbarer Energiequellen und von Massnahmen zur Verminderung des Energieverbrauchs eingesetzt werden können.*

Art. 35

Ökologischer
Ausgleich im
Siedlungsgebiet

- ¹ Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens
- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 30 m² übersteigt, zu begrünen;
 - und auf vorhandene Bäume und Hecken ist bei Überbauungen Rücksicht zu nehmen. Die Baubewilligungsbehörde kann Ersatzpflanzungen verlangen, wenn dies für das Ortsbild und/oder vom ökologischen Standpunkt erforderlich ist.
- ² Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.
- Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG.*
- Vgl. Art. 17 KEnG; keine unnötige Behinderung von Solaranlagen.*
- Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG.*
- Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Tümpel, Trockenmauern etc.*

Normativer Inhalt

Hinweise

Art. 36

- Siedlungsentwässerung**
- ¹ Die Oberflächenentwässerung hat nach den Anweisungen und Richtlinien des kantonalen Amtes für Wasser und Abfall (AWA) zu erfolgen.
 - ² In der Zone V4 gemäss GEP (Aareebene westlich Stadelfeldstrasse/ Bahnlinie) sind aufgrund der hohen Grundwasserstände zudem die Vorgaben der generellen Entwässerungsplanung der Gemeinde (GEP) zu beachten.

Normativer Inhalt

Hinweise

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

5.1 Ortsbildpflege

Art. 37

Ortsbilschutzgebiete

- 1 [Ortsbilschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.](#)
- 2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile sowie die Erhaltung, Gestaltung und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.
- 3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- 4 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer Baugruppe liegen, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen. Das Einreichen einer Voranfrage wird empfohlen.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des kantonalen Bauinventars für die Gemeinde Wichtrach, bzw. die Beschriebe im ISOS.

Für das Ortsbild prägend sind insbesondere

- die strassenraum- und platzbildende Stellung und Abfolge der Bauten,
- die charakteristischen Vorplätze, Hofräume und Gartenbereiche,
- die harmonische und weitgehend intakte Dachlandschaft,
- die überlieferten Elemente dörflicher Kultur wie z.B. Speicher, Vorplätze, Brunnen, Bodenbeläge, Baumbestände,
- in der Kernzone die Nutzungsmischung mit Ladenlokalen im Erdgeschoss.

Art. 10c BauG

5.2 Pflege der Kulturlandschaft

Art. 38

Baudenkmäler

- 1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.
- 2 Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung regelt das kantonale Recht.
- 3 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren
 - schützenswerte Baudenkmäler oder
 - erhaltenswerte Baudenkmäler, die innerhalb eines Ortsbilschutzperimeters oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Wichtrach; das Bauinventar ist behördenverbindlich.

Das Bauinventar kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es erklärt und kommentiert die Schutzwürdigkeit der einzelnen Bauten und deren Umgebung gemäss kantonaler Baugesetzgebung.

Schützenswerte Bauten sollen aufgrund ihres besonderen Wertes (Denkmäler) für die Zukunft bewahrt werden. Erhaltenswerte Bauten sollen wegen ihrer ansprechenden und charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

*Normativer Inhalt**Hinweise*

ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

Im Umgang mit Schutzobjekten empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung bzw. der kantonalen Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen, um die Möglichkeiten und Einschränkungen abzuklären, die mit diesen Objekten verbunden sind.

Archäologische Schutzgebiete**Art. 39**

- ¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- ² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

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

Einzelbäume**Art. 40**

- ¹ Die im Zonenplan Landschaft eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- ² Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Einzelbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.
- ³ Gefällte Einzelbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

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

(Vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)

Gewässerraum für Fliessgewässer**Art. 41**

- ¹ **Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:**
 - a) **Die natürlichen Funktionen der Gewässer;**
 - b) **Schutz vor Hochwasser;**
 - c) **Gewässernutzung.**
- ² **Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässer als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).**

Vgl. Art 36a GschG, Art. 41a ff. GschV, Art. 11 BauG, Art 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum (2015).

Normativer Inhalt

- 3 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 unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 4 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 Der im Zonenplan Gewässer gekennzeichnete Abschnitt gilt als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV. In den im Zonenplan Gewässer bezeichneten «dicht überbauten» Gebieten ist der Gewässerraum reduziert ausgeschieden. Im Gewässerraum können weitere zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die «dicht überbauten» Gebiete werden in der Gemeinde Wichtrach nicht abschliessend festgelegt.
- 6 Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV.

Art. 42

- 1 Der Freihaltebereich bezweckt folgende Massnahmen:
- Gewässerumlegung
 - Revitalisierungsmassnahmen
- 2 Der Freihaltebereich wird für die Realisierung der vorgesehenen Massnahmen beansprucht. Innerhalb dieser Bereiche sind alle übrigen Vorhaben zurückzustellen oder zu koordinieren.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb dieses Raumes müssen den vorgesehenen Massnahmen wenn nötig weichen.
- 4 Bis zur Umsetzung der wasserbaulichen Massnahmen gelten keine landwirtschaftlichen Nutzungseinschränkungen.

Hinweise

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

Vgl. Art. 11 BauG

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.

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. B GSchV

Für Gemeinden, welche im Sinne des Bundesrechts Teile des Gewässerraums in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen als „dicht überbaute Gebiete“ festlegen (Art. 5b Abs. 3 WBG), entfällt im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens die Beurteilung „dicht überbaut“ durch das AGR (Amtsbericht).

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBV nötig ist.

**Freihaltebereich
Gewässer**

Normativer Inhalt

Hinweise

5.3 Schutz der naturnahen Landschaft**Art. 43****Landschafts-
schutzgebiete**

- 1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälernte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.
- 2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind – mit Ausnahme einfacher Tierunterstände auf Weiden - nicht zugelassen.
- 3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.
- 4 Terrainveränderungen, Abbau- und Ablagerungsgebiete, technische Anlagen (z.B. Freileitungen) sowie Neuaufforstungen und Baumschulen sind nicht zugelassen. Terrainveränderungen, welche im Zusammenhang mit Hochwasserschutzmassnahmen stehen, sind zugelassen.

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).

Art. 44**Naturschutzgebiet „Täli“**

- 1 Das im Zonenplan **Landschaft** bezeichnete Feuchtgebiet Täli ist geschützt. Die bestehende Feuchtwiese sowie der angrenzende natürliche Waldrand sind zu erhalten und zu pflegen.
- 2 Der Wasserhaushalt des Feuchtgebietes (z.B. Entwässerung) darf auf Dauer nicht verändert werden. Jegliche Bauvorhaben, Aufforstung und Terrainveränderungen sind nicht zugelassen.
- 3 Die Anwendung von Dünger oder Pestiziden ist untersagt.

Art. 45**Gebietsfremde und
schädliche Pflanzen /
Tiere**

Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV

Normativer Inhalt

Hinweise

5.4 Ersatz- und Fördermassnahmen

Art. 46

Ersatzmassnahmen

- ¹ Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- ² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG.

Zuständigkeit: Regierungsratspräsidentin bzw. Regierungsratspräsident für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

Art. 47

Fördermassnahmen

Fördermassnahmen der Gemeinde zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft sind in einem separaten Reglement geregelt.

Siehe Reglement über Beitragszahlungen der Gemeinde für ökologische Massnahmen.

Normativer Inhalt

Hinweise

5.5 Gefahrengebiete

Art. 48

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 («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

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 Landschaft verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

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

Normativer Inhalt

Hinweise

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Widerhandlungen

Art. 49

- 1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.
- 2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Bussen bis zu Fr. 5'000.- bestraft.

Vgl. Art. 50 BauG.

Inkrafttreten

Art. 50

- 1 Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.
- 2 Die Teilrevision der baurechtliche Grundordnung, bestehend aus Änderungen des Baureglements und dem neuen Zonenplan Gewässer, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Vgl. Art. 110 BauV

Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).

Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).

*Normativer Inhalt**Hinweise***Aufhebung von
Vorschriften****Art. 51**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Niederwichtlach, genehmigt am 6. April 1994
- Schutzzonenplanung der Gemeinde Niederwichtlach bestehend aus Schutzzonenplan und Baureglement Teil D3: Schutzgebiete, Schutzobjekte, genehmigt am 17. August 1994
- Richtplan Verkehr A (Öffentlicher Verkehr, Strassenplan) der Gemeinde Niederwichtlach, genehmigt am 6. April 1994
- Richtplan Verkehr B (Fahrradrouten) der Gemeinde Niederwichtlach, genehmigt am 6. April 1994
- Richtplan Verkehr C (Fussgängerverbindungen) der Gemeinde Niederwichtlach, genehmigt am 6. April 1994
- Richtplan Landschaft (Niederwichtlach), genehmigt am 17. August 1994
- Natur- und Landschaftsschutzkonzept (Niederwichtlach), genehmigt am 17. August 1994
- Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Getreidezentrum Wichtlach“ der Gemeinde Niederwichtlach, genehmigt am 14. Januar 1975
- Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Oberwichtlach, genehmigt am 7. April 1994
- Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Wohn- und Geschäftshaus“ auf Parz. Nr. 772 der Gemeinde Oberwichtlach, genehmigt am 24. Februar 1978
- Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Parzellen Nr. 784 und 76“ der Gemeinde Oberwichtlach, genehmigt am 9. Juni 1976

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 27. August 2018 bis 26. September 2018
Kantonale Vorprüfung	vom 26. August 2019
1. Öffentliche Auflage	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 8. und 15. Oktober 2020
Öffentliche Auflage	vom 12. Oktober bis 10. November 2020
Einspracheverhandlung	am 19. November 2020
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0
2. Öffentliche Auflage, ZP Gewässer	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 17. und 24. Dezember 2020
Öffentliche Auflage	vom 17. Dezember 2020 bis 18. Januar 2021
Einspracheverhandlung	keine
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
3. Öffentliche Auflage, ZP Gewässer	
Publikation im Amtsblatt	vom 10. Februar 2021
Öffentliche Auflage	vom 10. Februar bis 12. März 2021
Einspracheverhandlung	keine
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 5. Oktober 2020

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung

am 2. Dezember 2020

4. Öffentliche Auflage, BR

Publikation im amtlichen Anzeiger

vom 25. November und 2. Dezember 2021

Öffentliche Auflage

vom 25. November 2021 bis 10. Januar 2022

Einspracheverhandlung

keine

Erledigte Einsprachen

0

Unerledigte Einsprachen

0

Rechtsverwahrungen

0

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 17. Januar 2022

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

am 20. Januar 2022

Namens der Einwohneremeinde Wichtrach:

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin

Wichtrach,

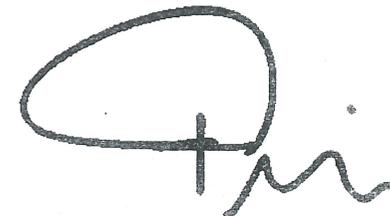
01.04.2022



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am

25. Aug. 2022



Anhang

Anhang 1 Definition und Messweisen

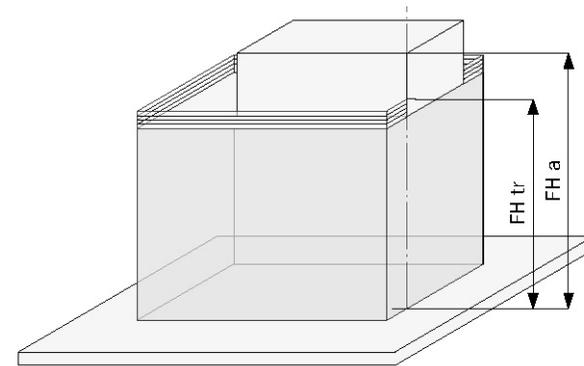
Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

A1.1 Gebäudemasse

Art. A1

Attikageschoss

- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss. Bei Gebäuden mit Attikageschoss darf die Fassadenhöhe Attika (Fh a) nicht überschritten werden (vgl. Art. 5).
- 2 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1,5 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
- 3 Das Attikageschoss muss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss allseitig um 2 m zurückversetzt sein (Ausnahme: Treppenhäuser, Lift, Vordächer bis zu jeweils einem Viertel der Fassadenlänge).
- 4 Alternativ kann auf der dem grossen Grenzabstand gegenüberliegenden Seite einseitig auf die Rückversetzung verzichtet werden, wenn dafür auf der Seite des grossen Grenzabstandes der Rücksprung 3 Meter beträgt.
- 5 Attikageschosse werden nicht an die Geschosszahl angerechnet, jedoch an die zulässige Fassadenhöhe Attika (Fh a).
- 6 Bei Attiken mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.



A1.2 Bauabstände

Art. A2

**Kleiner
Grenzabstand kA**

- ¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (projizierte Fassadenlinie) von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- ¹ Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

Art. A3

**Grosser
Grenzabstand gA**

- ¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (projizierte Fassadenlinie) auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- ² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt die Baugesuchstellerin / der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

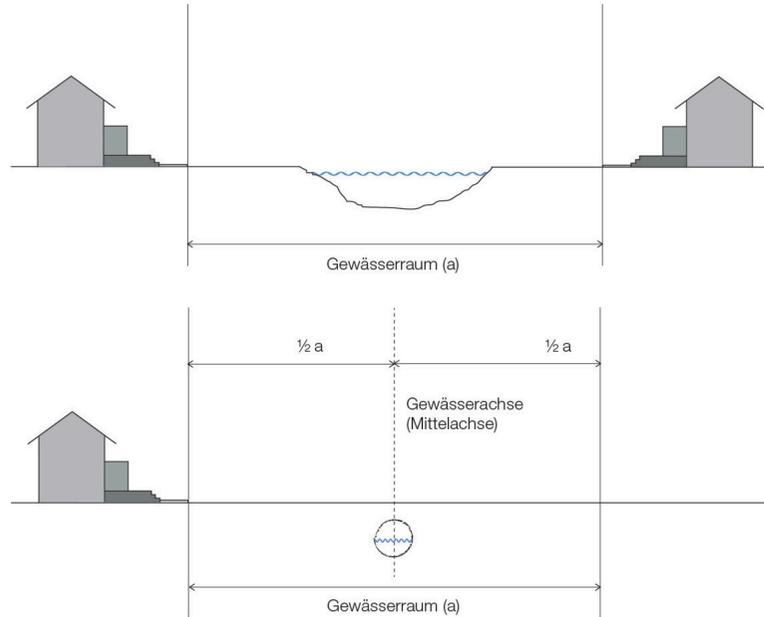
Art. A4

Gebäudeabstand

- ¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Gewässerraum für
Fließgewässer

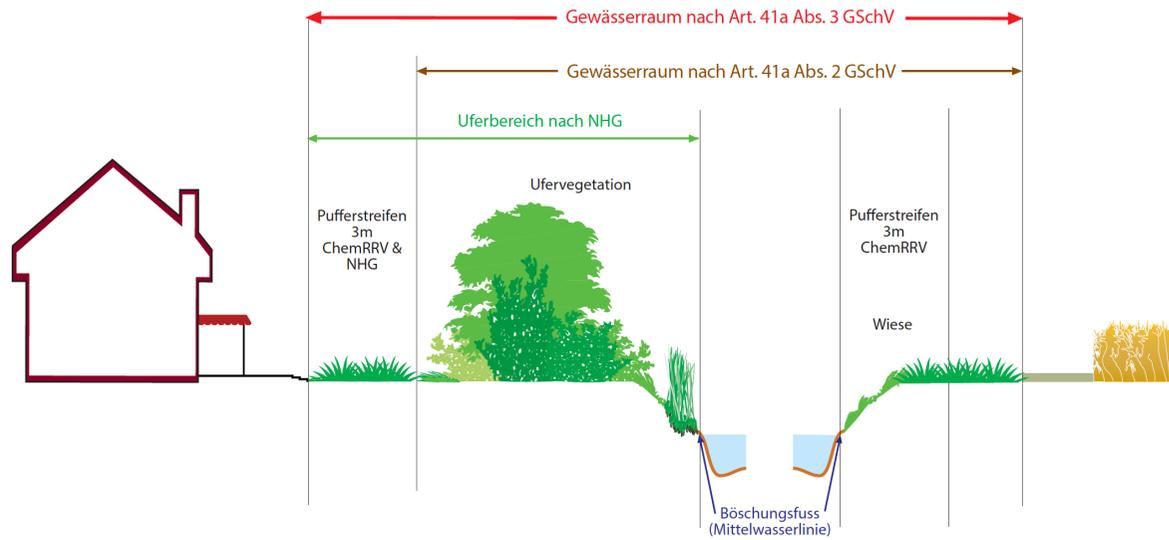
Art. A5



Vgl. Art. 41a GSchV.

Vgl. AHOP Gewässerraum (2015), flächige Darstellung des Gewässerraums.

Messweise bei eingedolten Gewässern.



**Abstand gegenüber
Hecken und Feld- und
Ufergehölzen**

Art. A6

- ¹ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6,0 m einzuhalten.
- ² Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von min. 3,0 m einzuhalten.

Vgl. Art. 48 DZV

Definition der Gehölzgrenzen:

- *Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3,0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3,0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.*
- *Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2,0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3,0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.*

A1.3 Nutzungsziffern

Art. A7

Oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo)

Nicht angerechnet an die oberirdische Geschossflächenziffer werden Untergeschosse und Unterniveaubauten, welche das massgebende Terrain nicht mehr als das zulässige Mass von 1,2 Metern überragen. *Vgl. Art. 11c Abs. 3 BauV.*

A1.4 Altrechtliche Nutzungsziffern

Die altrechtlichen Nutzungsbestimmungen sind nur aufzuführen, sofern die BMBV noch nicht in allen Teilen der Nutzungsplanung der Gemeinde umgesetzt wurde wie insbesondere bei Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG.

Art. A8

Ausnützungsziffer (AZ)

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche. *Vgl. aArt. 93 Abs. 1 BauV.*

$$AZ = \frac{BGF}{aLF}$$

Art. A9

Bruttogeschossfläche (BGF)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden: *Vgl. aArt. 93 Abs. 2 BauV.*

- a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (aArt. 63 BauV) verwendbar sind;
- b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c) Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;

- f) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von aArt. 63 BauV enthält;
- g) mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- h) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- j) in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

Art. A10

Überbauungsziffer (ÜZ)

- 1 Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil eines Grundstücks mit oberirdischen Gebäuden (An- und Kleinbauten eingeschlossen) belegt werden darf. Sie kann für Hauptgebäude und für Kleinbauten gesondert bestimmt werden.
- 1 Die massgebende Grundstückfläche wird nach aArt. 93 Abs. 3 BauV ermittelt.
- 2 Grundstückteile mit unterirdischen Bauten gelten als nicht überbaut, sofern diese das umliegende Terrain nicht überragen und im Wesentlichen nicht mehr als Zu- und Einfahrt sichtbar sind.

Vgl. aArt. 96 BauV.

$$\text{ÜZ} = \frac{GbF}{aLF}$$

Anhang 2 Erlasse im Bauwesen

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen. Stand 1. April 2017.

A2.1 Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Bundesgesetz über Geoinformation vom 5. Oktober 2007 (Geoinformationsgesetz, GeolG, SR 510.62)
- Kantonales Geoinformationsgesetz vom 8. Juni 2015 (KGeolG, BSG 215.341)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV, BSG 721.3)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder vom 27. Oktober 2010 (OLKV, BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (Zweitwohnungsgesetz, ZWG, SR 702)
- Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV, SR 702.1)

A2.2 Strassenbau, Eisenbahnen und Luftfahrt

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
- Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Eisenbahnanlagen vom 2. Februar 2000 (VPVE, SR 742.142.1) Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

A2.3 Wasser

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)

A2.4 Energie- und Leitungswesen

- Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEng, BSG 741.1)
- Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2010 (KEv, BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe vom 4. Oktober 1963 (Rohrleitungsgesetz RLG, SR 746.1)

A2.5 Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 14. Oktober 2009 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (Störfallverordnung StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen vom 4. Dezember 2015 (Abfallverordnung, VVEA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung zur Reinhaltung der Luft vom 25. Juni 2008 (Lufthygieneverordnung, LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (BGLE, SR 742.144)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.710)
- Verordnung über den Umgang von Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008 (Freisetzungsverordnung FrSV SR 814.911)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF, SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 29. März 2017 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (WZVV; SR 922.32).
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vom 14. April 2010 (VIVS; SR 451.13)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

A2.6 Land- und Forstwirtschaft

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (Landwirtschaftsgesetz LwG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz WaG, SR 921.0)
- Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (Waldverordnung WAV, SR 921.01)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

A2.7 Gewerbe, Arbeitnehmerschutz

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, HGG, BSG 930.1)
- Verordnung vom 24. Januar 2007 über Handel und Gewerbe (HGV, BSG 930.11)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Arbeitsgesetzgebung vom 31. August 2016 (EV ArG, BSG 832.011)

A2.8 Feuerpolizei

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gebäudeversicherungsgesetz vom 9. Juni 2010 (GVG; BSG 873.11)
- Gebäudeversicherungsverordnung vom 27. Oktober 2010 (GVV; BSG 873.111)

A2.9 Privates Bau- und Pflanzenrecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (EG ZGB, BSG 211.1)

A2.10 Militär, Zivilschutz

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (Militärische Plangenehmigungsverordnung, MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)
- Kantonales Bevölkerungsschutz- und Zivilschutzgesetz vom 19. März 2014 (KBZG, BSG 521.1)
- Kantonale Verordnung über den Zivilschutz vom 03. Dezember 2014 (Kantonale Zivilschutzverordnung, KZSV, BSG 521.11)

A2.11 Gemeindewesen

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)
- Gesetz vom 25. November 2004 zur Förderung von Gemeindefusionschlüssen (Gemeindefusionsgesetz, GFG, BSG 170.12)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über die Regionalkonferenzen (RKV, BSG 170.211)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über das Geschäftsreglement für die Regionalkonferenzen (RKGV, BSG 170.212)
- Bundesgesetz über Regionalpolitik vom 6. Oktober 2006 (SR 901.0)

A2.12 Verfahren; Rechtspflege

- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR, 173.110.47)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)
- Gesetz über den Finanz- und Lastenausgleich vom 27. November 2000 (FILAG, BSG 631.1)
- Verordnung über den Finanz- und Lastenausgleich vom 22. August 2001 (FILAV, BSG 631.111)

Beilagen

B1 Erläuterungen und Hinweise

Im Zonenplan Siedlung, im Zonenplan Landschaft und im Zonenplan Gewässer sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden in Instrumenten, welche in einem andern Verfahren erlassen wurden, bzw. behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind.

B1.1 Bauinventar (behördenverbindlich)

Das Bauinventar der Gemeinde Wichtrach ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.

schützenswerter Bau

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.»

Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.

erhaltenswerter Bau

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität

sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»

Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.

Baugruppe

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt.

K-Objekte

Alle als «schützenswert» eingestuften Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören oder in einem Ortsbildschutzgebiet liegen werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.

Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 36.

B1.2 Archäologisches Inventar (behördenverbindlich)

Das archäologische Inventar der Gemeinde Wichtrach ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.

Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 und 2a BauG.

Die im Zonenplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümergebunden verbindlich geschützt.

Archäologische Gebiete und Fundstellen

In den im Zonenplan Siedlung entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, archäologische Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde zutage, sind diese unverändert zu lassen und sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.

Vgl. Art. 9 Abs. 1 lit. e und 9 ff. BauG

Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

B1.3 Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan

Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern Vgl. Art. 44 Strassengesetz (SG; BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV; BSG 732.111.1).

B1.4 Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung

Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.

Vgl. Art. 9, 13, 15 Naturschutzgesetz (NSchG; BSG 426.11). Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe unter <http://www.be.ch/natur/>

Ufergehölze

Ufergehölze (inkl. Auenvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).

Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.

Trockenstandorte von regionaler Bedeutung

Trockenstandorte von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).

Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung

Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiet „Täli“

B1.5 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümergebunden)

Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurbioologischen Methoden zu erstellen.

Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20; Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1^{bis} und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).

Vgl. Art. 37 und 38 GSchG; bezüglich Raumbedarf, bzw. Bauabstand Art. 41.

Ufervegetation

Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenvegetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.

B1.6 Grundwasserschutzzone (grundeigentümergebunden)

Für die im Zonenplan Landschaft dargestellten Grundwasserschutzzonen gilt die Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.

B2 Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB

Auszug aus dem Bernischen Einführungsgesetz zum ZGB zu Nachbarrecht sowie Bauten und Pflanzungen.

Grenzabstände

Art. 79

- 1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.0 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
- 2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.0 m einzuhalten.
- 3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

An- und Nebenbauten

Art. 79 a

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.0 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.0 m und ihre Grundfläche 60.0 m² nicht übersteigen.

Vorspringende Bauteile

Art. 79 b

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen.

Abort- und
Düngergruben

Art. 79 c

- 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.0 m von der Grenze zu erstellen.
- 2 Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht mehr als 1.2 m überragen.

Hofstattrecht

Art. 79 d

- 1 Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert 5 Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
- 2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen

Brandmauern
a) Pflicht

Art. 79 e

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

b) Mitbenützung

Art. 79 f

- 1 Das Recht, eine vom Nachbarn erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
- 2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist. Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

c) Erhöhung

Art. 79 g

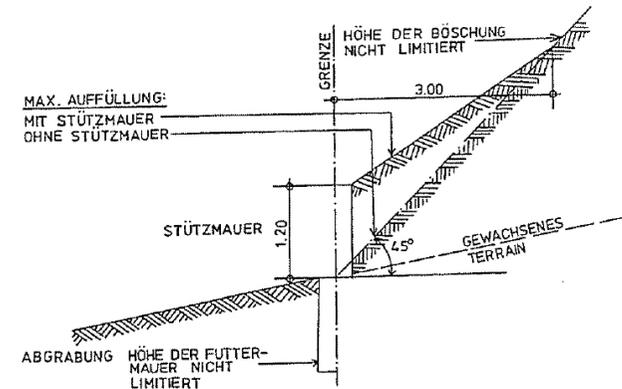
Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er gemäss Art. 79 f Abs. 2 einzukaufen.

Stützmauern und Böschungen

a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung

Art. 79 h

- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 %) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
- 3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.2 m überragen.



b) Eigentum

Art. 79 i

- 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
- 2 Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Einfriedungen

Art. 79 k

- 1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.2 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- 2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.0 m.
- 3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Feste Einfriedungen

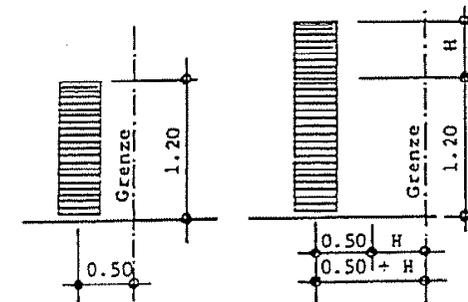
bis 1,2 m Höhe

über 1,2 m Höhe

Grünhecken

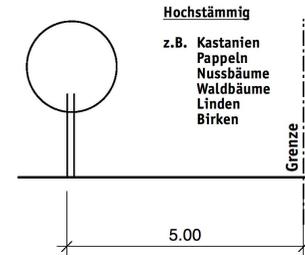
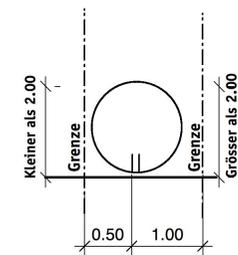
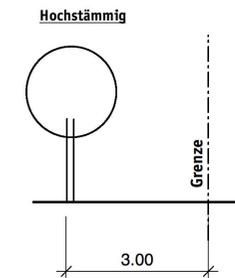
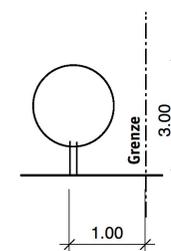
bis 1,2 m Höhe

über 1,2 m Höhe



Bäume und Sträucher **Art. 79 l**

- 1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
 - 5.0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
 - 3.0 m für hochstämmige Obstbäume;
 - 1.0 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.0 m zurückgeschnitten werden;
 - 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.0 m sowie für Beerensträucher und Reben.
- 2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
- 3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Bäume**Ziersträucher****Obstbäume****Niederstämmig**

Entzug von Licht und Sonne

Art. 79 m

- 1 Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.
- 2 Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Benützung von Mauern an der Grenze **Art. 79 n**

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.

Betreten des nachbar-
lichen Grundes

Art. 79 o

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.