Kanton Bern
Gemeinde Wichtrach

Baureglement (BR)

Stand: 12.10.2026, Beschluss

Impressum
Gemeinde: Wichtrach, Stadelfeldstrasse 20, 3114 Wichtrach, gemeinde@wichtrach.ch
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
0.1	08.06.2023	Entwurf
1.0	16.10.2023	Exemplar für die Mitwirkung
1.1	27.05.2024	Exemplar für die Vorprüfung
1.2	27.03.2026	Exemplar für die öffentliche Auflage
1.3	12.10.2026	Exemplar für den Beschluss

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe 1
Abkürzungsverzeichnis 3
1 Geltungsbereich 5
Art. 1 Geltungsbereich 5
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen 5
Art. 3 Bedingte Einzonungen 5
2 Nutzungszonen 5
2.1 Wohn–, Misch– und Arbeitszonen 5
Art. 4 Art der Nutzung 5
Art. 5 Mass der Nutzung 6
Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse 7
Art. 7 Grenzabstände 8
Art. 8 Gebäudeabstand 8
Art. 9 Näherbau / Grenzanbau 9
Art. 10 Abstand von öffentlichen Strassen 9
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport– und Freizeitanlagen 9
Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) 9
Art. 12 Zonen für Sport– und Freizeitanlagen (ZSF) 10
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet 11
Art. 13 Zonen für Bahnbauten und –anlagen 11
Art. 14 Gartenbauzone (GB) A und B 11
Art. 15 Grünzonen (GR) 11
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet 12
Art. 16 Landwirtschaftszone (LWZ) 12
Art. 17 Bestandeszone (BZ) 12
3 Besondere baurechtliche Ordnungen 13
Art. 18 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) 13
Art. 19 ZPP 3 «Dorfplatz» 13
Art. 20 ZPP 5 «Chäsereiweg – Oberdorfstrasse» 14
Art. 21 ZPP 7 «Hagacher» 15
Art. 22 ZPP 8 «Vorderdorf» 16
Art. 23 ZPP 10 «Underi Au» 17
Art. 24 ZPP 11 «Sunnrain West» 18
Art. 25 ZPP 13 «Bahnhof Süd» 18
Art. 26 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen 20
4 Qualität des Bauens und Nutzens 21
Art. 27 Gestaltungsgrundsatz 21
Art. 28 Beurteilungskriterien 21
Art. 29 Bauweise, Stellung der Bauten 21
Art. 30 Fassadengestaltung 22
Art. 31 Dachgestaltung allgemein 22

Art. 32 Dachaufbauten / Dachflächenfenster ... 22
Art. 33 Aussenraumgestaltung ... 23
Art. 34 Terrainveränderungen ... 23
Art. 35 Gestaltungsspielraum ... 23
Art. 36 Fachberatung ... 24
Art. 37 Qualifizierte Verfahren ... 24
Art. 38 Energie ... 24
Art. 39 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet ... 24

5 Bau– und Nutzungsbeschränkungen ... 25
Art. 40 Ortsbildschutzgebiete ... 25
Art. 41 Baudenkmäler ... 25
Art. 42 Historische Verkehrswege ... 26
Art. 43 Archäologische Schutzgebiete ... 26
Art. 44 Einzelbäume ... 26
Art. 45 Gewässerraum für Fliessgewässer ... 27
Art. 46 Freihaltebereich Gewässer ... 27
Art. 47 Landschaftsschutzgebiete ... 28
Art. 48 Naturschutzgebiet «Täli» ... 28
Art. 49 Hecken, Feld– und Ufergehölze ... 28
Art. 50 Ersatzmassnahmen ... 28
Art. 51 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere ... 29
Art. 52 Bauen in Gefahrengebieten ... 29
Art. 53 Störfallvorsorge ... 29

6 Straf– und Schlussbestimmungen ... 30
Art. 54 Widerhandlungen ... 30
Art. 55 Inkrafttreten ... 30
Art. 56 Aufhebung von Vorschriften ... 30

Genehmigungsvermerke ... 31

Anhang ... 32
A1 Definition und Messweisen ... 32

Beilagen ... 37
B1 Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen ... 37
B2 Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB ... 37

Lesehilfe

Kommentare/ Hinweise

Die im BR enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind weder abschliessend noch verbindlich.

Baurechtliche Grundordnung

Das BR der Gemeinde Wichtrach bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Landschaft und dem Zonenplan Gewässer die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.[1]

Überbauungsordnungen (UeO) und andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem BR vor.

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 (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 WaG mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im BR beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.[2]

Zonenplan Landschaft

Im Zonenplan Landschaft sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insbes. Abstandsvorschriften) dienen.[3] Die grundeigentümerverbindlichen Festlegungen werden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision vom AGR genehmigt.

Weiter sind im Zonenplan Landschaft die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete »), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete ») sowie Gebiete mit Restgefährdung und nicht bestimmter Gefahrenstufe eingetragen. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Zonenplan Gewässer

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

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang 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 von Bauvorhaben und Eingriffen im Einzelfall festgelegt werden.[4]

---

[1] 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.

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

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

[4] Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand
Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 24 RPG und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG

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 der Grundeigentümerschaft einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.[1]

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.[2] In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.[3] Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. innerhalb des Strassenabstands ein Bauvorhaben realisiert werden soll.[4]

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.[5]

Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.[6] Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Qualitätssicherung

Das BR 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 BR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes[7] an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität[8] und die architektonischen Werte[9] gewährleistet bleiben.

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

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung (GO) der Gemeinde Wichtrach geregelt.[10]

---

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

2 Baubewilligungspflicht siehe 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).

3 Siehe Art. 7 BewD

4 Siehe Art. 80 SG

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

6 Siehe Art. 3 BauG

7 Siehe Art. 35 BR

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

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

10 Siehe Art. 66 BauG

Abkürzungsverzeichnis

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 09.06.1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 06.03.1985
BewD	Dekret über das Baubewilligungsverfahren des Kantons Bern vom 22.03.1994
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25.05.2011
BR	Baureglement
EBG	Eisenbahngesetz vom 20.12.1957
EG ZGB	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28.05.1911
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
FrSV	Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung) vom 10.09.2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04.10.1985
GO	Gemeindeordnung vom 09.06.2022
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24.01.1991
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28.10.1998
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15.05.2011
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 26.10.2011
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14.10.2009
KoG	Koordinationsgesetz vom 21.03.1994
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 05.05.1997
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29.10.1997
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15.12.1986
MWAR	Reglement über die Mehrwertabgabe vom 08.06.2017
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz vom 01.07.1966
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16.01.1991
NISV	Verordnung zum Schutz vor schädlichen Wirkungen nichtionisierender Strahlung bei der Anwendung beim Menschen vom 23.12.1999
NSchG	Naturschutzgesetz vom 15.09.1992
NSchV	Naturschutzverordnung vom 10.11.1993
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.06.1979
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28.06.2000
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 04.06.2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29.10.2008
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07.10.1983
USP	Uferschutzplan
VIVS	Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vom 14.04.2010
WaG	Waldgesetz vom 04.10.1991

WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14.02.1989
WBV	Wasserbauverordnung des Kantons Bern vom 15.11.1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907
ZöN	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	Zone mit Planungspflicht

1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht

Art. 1 Geltungsbereich

1 Das BR umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.[1]

2 Das BR inkl. Anhang gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Mehrwertabgabe für öffentliche Zwecke, Förderung

Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Gemeinde Wichtrach.

Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

Art. 3 Bedingte Einzonungen

1 Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann an die Bedingung geknüpft werden, dass das Land innert einer bestimmten Frist überbaut wird.[2]

2 Die Massnahme wird auf die folgenden Parzellen angewendet:

Parzelle Nr.	Frist	Start der Frist / Stand Grundbuch
– Oberwichtrach: 232, 743 – Niederwichtrach:1240	15 Jahre	Ab Rechtskraft OPR

3 Das Verfahren für den Rückfall in die Landwirtschaftszone richtet sich nach Art. 126c Abs. 3 BauG.

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen

Art. 4 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):[3]

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W	– Wohnen[4] – Stille Gewerbe[5] – Kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungen mit geringem Publikumsverkehr	II
Wohn- und Arbeitszonen	WA	– Wohnen[4] – Stille bis mässig störende Gewerbe[6] – Dienstleistungsbetriebe – Emissionsarme Werkstätten	III

[1] Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich in den UeO (Übersicht Art. 26 BR).

[2] Siehe Art. 126c BauG

[3] vgl. Art. 43 LSV

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

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

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

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Kernzonen[1]	K	– Wohnen[2] – Büro – Stille bis mässig störende Gewerbe – Dienstleistungen – Gastgewerbe – Verkauf[3] Untersagt sind: – Reine Lagerbetriebe – Tankstellen	III
Arbeitszonen	A	– Arbeitsnutzungen – Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal[4]	IV

Baupolizeiliche Masse

Art. 5 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:[5]

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	Fh a [m]	VG	ÜZ
Wohnzone 1	W1	4.0	8.0	20.0	6.0	8.5	1	
Wohnzone 2	W2	4.0	8.0	30.0	7.5	10.0	2	
Wohnzone 3	W3	6.0	12.0	40.0	11.0	13.5	3	
Wohn– und Arbeitszone 2	WA2	4.0	8.0	30.0	7.5	10.0	2	
Wohn– und Arbeitszone 3	WA3	6.0	12.0	40.0	11.0	13.5	3	
Kernzone	K	4.0	8.0	35.0	7.5	10.0	2	
Arbeitszone 2	A2	4.0	4.0	–	9.0	11.5	–	0.8
Arbeitszone 3	A3	4.0	4.0	–	13.0	15.5	–	0.8

Abkürzungen:

kA = min. kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)
gA = min. grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)
GL = max. Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)
Fh t = max. Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV); gilt auch für Gebäude mit Flachdach.
Fh a = max. Fassadenhöhe «Attika» (vgl. Anhang A1 Art. A1)
VG = max. Anzahl Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)
ÜZ = max. Überbauungsziffer (Art. 30 BMBV)

2 Neue Hauptbauten haben die vorgegebene Geschosszahl aufzuweisen. Ausgenommen sind Gebäude, die keine Wohn– und Arbeitsräume aufweisen.[6]

3 Vorbehalten bleiben Abweichungen im Falle von Grundwasserproblemen bis max. 0.5 m.

---

[1] Die Kernzone soll ein traditionelles Nebeneinander von typischen Kernnutzungen wie Verkauf, publikumsorientierte Dienstleistungen, Gastwirtschaft, kleingewerblicher Produktion und Wohnen ermöglichen. Durch die Nutzungseinschränkungen soll der Charakter des Ortskerns und die Qualität des Wohnens geschützt werden.

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

[3] Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von über 1000 m^2 bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

[4] 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).

[5] Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 35 BR.

[6] Dazu gehören u.a.: An– und Kleinbauten, landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, gedeckte Sitzplätze, Garagen und Carports, Ateliers, usw.

4 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

5 Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, die sich auf eine Fassadenseite beschränken und deren Breite gesamthaft nicht mehr als 5.0 m beträgt, werden nicht an die Höhen angerechnet.

6 In den im Zonenplan entsprechend schraffierten Gebieten ist die GFZo[1] als Mindestdichte einzuhalten[2]:

Parzelle Nr.	GFZo
– Oberwichtrach: 158, 304, 364, 381, 935, 1092,1093 – Niederwichtrach: 1013, 1240, 1279, 1488	0.55
– Oberwichtrach: 454, 743 – Niederwichtrach: 1034	0.6

Mass der Nutzung, weitere baupolizeiliche Masse

Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse

1 An– und Kleinbauten (unbewohnt)[3]
- Grenzabstand mind. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche[4] (aGbF) max. 60 m^2
- Fassadenhöhe Fh t max. 4.0 m

2 Kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile (bewohnt)[5]
- Grenzabstand mind. 3.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 30 m^2
- traufseitige Fassadenhöhe Fh t max. 4.0 m

3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten[6]
- Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m
- Grenzabstand mind. 1.0 m

4 vorspringende Gebäudeteile[7]
- zulässige Tiefe max. 2.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%
- Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 2.5 m

5 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile[8]
- zulässige Tiefe max. 2.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

6 gestaffelte Gebäude, Staffelung[9]
- in der Höhe: mind. 1.5 m
- oder im Grundriss: mind. 2.0 m

---

[1] Für die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) gilt: Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen. Messweise im Anhang A1

[2] Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchstellenden zu erbringen.

[3] Siehe Art. 3 und Art. 4 BMBV; Kleinbauten sind z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten– und Gewächshäuser, Pools/Schwimmbassins (unbeheizt) etc.

[4] Siehe Art. 30 Abs. 2 BMBV

[5] Kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile sind bewohnt (z.B. gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, Wohnräume etc.)

[6] Siehe Art. 5 und Art. 6 BMBV

[7] Siehe Art. 10 BMBV

[8] siehe Art. 11 BMBV

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

7 Es gelten die folgenden Masse für Geschosse:
- Untergeschoss: Die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschoss darf im Mittel max. 1.5 m über die Fassadenlinie herausragen.
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe[1] max. 1.5 m
- Attikageschoss: Muss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss allseitig um 2.0 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 3.0 m beträgt.

8 Gegenüber der Landwirtschaftszone ist mindestens der kleine Grenzabstand der jeweiligen Nutzungszone einzuhalten.[2] Dies gilt auch bei Zonengrenzen innerhalb desselben Grundstücks.

Grosser und kleiner Grenzabstand

Art. 7 Grenzabstände

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

2 Wo gemäss Art. 5 BR ein gA einzuhalten ist, ist dieser bei Gebäuden mit Wohn- oder Arbeitsräumen auf der besonnten Längsseite des Gebäudes auszuweisen. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchstellende in Absprache mit der Gemeinde resp. Bewilligungsbehörde auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der gA gemessen wird.

3 Strassen und Parkplätze: Bauten und Anlagen, welche den Boden nicht überragen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1.0 m zu wahren.

4 Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen: Gegenüber selbstständigen Fuss- und Radwegen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 2.0 m, gemessen ab Wegrand, einhalten.

Gebäudeabstand

Art. 8 Gebäudeabstand[3]

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

2 Die Baubewilligungsbehörde kann innerhalb der Kernzone sowie des Ortsbildschutzgebietes im Interesse der Ortsbildpflege und der Erhaltung des Dorfes und Kernzonencharakters einen geringeren Gebäudeabstand bewilligen.

3 Die Baubewilligungsbehörde kann den Gebäudeabstand von kleineren Gebäuden und eingeschossigen Gebäudeteilen gegenüber Bauten auf demselben Grundstück auf 4.0 m verkürzen. Für Klein- und Anbauten gilt kein Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück.

4 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

---

[1] Skizze Kniestockhöhe im Anhang A1 Art. 2

[2] 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.

[3] Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang der BMBV. Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 35 BR.

Näherbau / Grenzanbau

Art. 9 Näherbau / Grenzanbau

1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 5 bis Art. 7 BR untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln. Vorbehalten bleibt Art. 8 BR sowie die nachfolgenden Absätze.

2 Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand bis auf 6.0 m verkürzt werden. Liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, beträgt der Gebäudeabstand mind. 10.0 m.

3 Für eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude kann der Gebäudeabstand bis auf 4.0 m reduziert werden. Für An- und Kleinbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.

4 Sie können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge eingehalten wird.

Abstand von Kantons- und Gemeindestrassen

Art. 10 Abstand von öffentlichen Strassen

1 Der Strassenabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach der Strassengesetzgebung des Kantons Bern.[1]

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

1 In den einzelnen ZöN gelten die folgenden Bestimmungen:[2]

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
Schulanlage am Bach	ZöN A	– Primarschule und Kindergarten – Mehrzweckhalle – Sport- und Spielplatz	– kA: 4 m; Fh t: 13 m; GL: 30 m, GL für Schulhaus und Mehrzweckhalle: 100 m	III
Kirche / Friedhof	ZöN B	– Kirche und Friedhof – Parkierung	– kA: 4 m; Fh t: 12 m; GL: 50 m	II
Mehrzweckanlage Kirchstrasse	ZöN C	– Einrichtungen im Zusammenhang mit Bildung, Kultur sowie sozialen Aufgaben und weiteren Tätigkeiten der Gemeinde im Interesse der Öffentlichkeit. – Untergeordnete Nebennutzung: stilles Gewerbe – Sport- und Spielplatz	– kA: 4 m; Fh t: 11 m; GL: 30 m	III
Kirchgemeindehaus	ZöN D	– Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus und alte Kochschule	– kA: 4 m; gA: 8 m; Fh t: 8 m; GL: 40 m	II
Schulanlage Hängertstrasse	ZöN E	– Oberstufenzentrum	– kA: 4 m; Fh t: 13 m; GL: 100 m	III
Gemeindeverwaltung und Schulanlage Stadelfeld	ZöN F	– Primarschule, Gemeindeverwaltung, Zivilschutz, Feuerwehr, Werkhof – Sportplatznutzung	– kA: 4 m; Fh t: 13 m; GL: 100 m	III
Schulanlage Niesenstrasse und Spielplatz	ZöN G	– Kindergarten – Spielplatz	– kA: 4 m; Fh t: 8 m; GL: 50 m	III

[1] vgl. Art. 80 SG

[2] ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
Schützenhaus	ZöN H	– Schützenhaus – Scheibenstand	– kA: 4 m; Fh t: 6 m; GL: 15 m	IV
Werkhof	ZöN I	– Werkhof – Abfall–/Recyclingstelle	– kA: 4 m; Fh t: 8.5 m; GL: 30 m	III
Schulanlage Römerweg	ZöN K	– Kindergarten	– kA: 4 m; Fh t: 8 m; GL: 20 m	III

2 In den ZöN A, E, und F kann von der maximalen Fassadenhöhe Fh t abgewichen werden, wenn für die bauliche Entwicklung ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 99a BauV durchgeführt wurde. Die Fh t darf dabei 20.0 m nicht übersteigen.

3 Die ZöN sind in einzelne Sektoren aufgeteilt. In den entsprechend gekennzeichneten Sektoren ist bei Abbruch und Wiederaufbau von Hauptgebäuden mindestens die gleiche GFo wie vor dem Abbruch zu erstellen. Eine Mindestdichte von GFZo 0.55 beziehungsweise ÜZ 0.5 (ZöN I) ist anzustreben.

ZöN	Sektor	Sicherstellung der baulichen Dichte
A	A–1	Ja
	A–2	Ja
	A–3	Nein
	A–4	Nein
B	B–1	Nein
	B–2	Ja
	B–3	Nein
	B–4	Nein
C	C–1	Ja
	C–2	Nein
	C–3	Nein
D	D–1	Ja
	D–2	Nein
	D–3	Nein
E	E–1	Ja
	E–2	Nein
F	F–1	Ja
	F–2	Nein
G	G–1	Ja
	G–2	Nein
	G–3	Nein
H	H–1	Ja
	H–2	Nein
I	I	Ja
K	K–1	Ja
	K–2	Nein

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für Sport– und Freizeitanlagen

Art. 12 Zonen für Sport– und Freizeitanlagen (ZSF)

In den einzelnen Zonen für Sport– und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:[1]

Bezeichnung	Abk.	Zweck–bestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
Stadelfeld	ZSF	Bestehende Sport– und Freizeitanlage	Erneuerung, Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Anlage. Hochbauten (Garderobengebäude u.ä.) sind nur im Bereich des westlichen Zonenrands, bis maximal 11.50 m ab Zonenrand erlaubt. Sie weisen maximal ein Vollgeschoss auf. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: kA: 4 m; Fh t: 4.5 m; GL: 30 m	III

[1] ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau– und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art und Mass der Nutzung in der Zone für Bahnbauten und –anlagen

Art. 13 Zonen für Bahnbauten und –anlagen

1 Die Zone für Bauten und Anlagen auf dem Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.[1]

2 Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die WA2.[2]

Gartenbauzone A und B

Art. 14 Gartenbauzone (GB) A und B

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 Die Teilfläche der Parzelle Nr. 736 (Oberwichtrach) dient als Parkplatz für den Gartenbaubetrieb. Die Anordnung der Abstellplätze hat flächensparend zu erfolgen, damit die Restflächen landwirtschaftlich oder für den Pflanzenbau nutzbar bleiben. Bei der Aufgabe des Gartenbaubetriebs ist der Parkplatz aufzuheben und die Fläche zu rekultivieren.

7 Mit dem Baugesuch ist ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept einzureichen.

8 Es gelten die Bestimmungen der ES III.

Grünzonen

Art. 15 Grünzonen (GR)

1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen.[3]

2 Zulässig sind nur unterirdische Bauten und Anlagen sowie öffentliche Fusswege, soweit sie den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen. Eine zurückhaltende, auf die Fusswege beschränkte Beleuchtung ist zulässig.

3 Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

---

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

[2] Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

[3] Siehe Art. 79 BauG

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der Landwirtschafts–zone

Art. 16 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

2 Es gelten die Bestimmungen der ES III.

Bestandeszone

Art. 17 Bestandeszone (BZ)

1 Die Bestandeszone dient der Erhaltung traditionell entstandener Siedlungs–strukturen und der zeitgemässen Nutzung der bestehenden Gebäude.[2]

2 Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.[3]

3 Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe– und Dienstleistungsnutzun–gen 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 befriedi–gender Weise belichten lassen.

7 An– und Kleinbauten sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.[4]

8 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

9 Es gelten die Bestimmungen der ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.

---

[1] Siehe Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 37a RPG und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (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 Stand–orte richten sich nach dem Landschaftsrichtplan und dem Siedlungsentwicklungskonzept.

[2] Die BZ ermöglicht die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen im Sied–lungsgebiet. 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 das Wohnen geeignet sind z.B. Wohn– und Bauernhäuser; nicht geeignet sind in der Regel Schuppen und freistehende Stallbauten.

[3] Siehe Art. 16 BR

[4] An– und Kleinbauten enthalten nur Nebennutzflächen. Sie werden der zulässigen Volumenerweiterung nicht angerech–net.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht

Art. 18 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

1 ZPP bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.[1]

2 In Ergänzung zu den allgemein verbindlichen Inhalten des BR gelten für die ZPP die nach genannten Bestimmungen (Art. 19 bis Art. 25 BR). Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze beschliesst der Gemeinderat über die jeweilige UeO.

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

4 Bei der Ausarbeitung der UeO zieht der Gemeinderat die jeweilige Grundeigentümerschaft bei. Die Festlegung der Grundeigentümerbeiträge an die Erschliessung erfolgt im Verfahren nach Art. 112 ff. BauG.

ZPP 3 «Dorfplatz»

Art. 19 ZPP 3 «Dorfplatz»

Planungszweck

1 Sicherstellung einer der Kernzone angepassten Überbauung auf der Parzelle Nr. 529 (Niederwichtrach), eines gegen die Hauptstrasse orientierten öffentlichen Dorfplatzes für Fussgänger mit einigen Besucherparkplätzen für Autos und Velos.

Art der Nutzung

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

Mass der Nutzung

3 Die maximal zulässige GFZo beträgt 0.75. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt max. 2 und die traufseitige Fassadenhöhe misst max. 7.5 m. Gemäss Art. 5 Abs. 4 BR kann von der Fh t abgewichen werden (Mehrhöhe Hangneigung).

4 Die dem öffentlichen Dorfplatz zustehende Nutzung kann auf die verbleibende Fläche der Parzelle Nr. 529 (Niederwichtrach) umgelagert werden.

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 der 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 gelten die Bestimmungen der ES III.

---

[1] Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP 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, oder
– das Ergebnis eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens oder
– mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.
Siehe Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.

ZPP 5 «Chäsereiweg Oberdorfstrasse»

Art. 20 ZPP 5 «Chäsereiweg – Oberdorfstrasse»

Planungszweck

1 Sicherstellung
- einer sorgsam in die Dorfstruktur eingepassten Überbauung
- alters- und behindertengerechter Wohnformen
- des im Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung dargestellten Fussweges zwischen dem Gebäude Nr. 2 und dem Schulhaus samt Grünbereich
- des Gehweges entlang des Chäsereiwegs.

Art der Nutzung

2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der WA2.

Mass der Nutzung

3 Die maximal zulässige GFZo beträgt 0.7. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt max. 2 und die traufseitige Fassadenhöhe misst max. 7.5 m.

4 Die dem Grünbereich zustehende Nutzung kann auf die verbleibende Fläche der Parzelle Nr. 993 oder auf die Parzelle Nr. 753 (beide: Niederwichtrach) umgelagert werden.

5 Mit der Überbauung der Parzelle Nr. 993 Oberdorf (Niederwichtrach) sind alters- und behindertengerechte Wohnformen zu fördern. Der Anteil an alters- und behindertengerechten Wohnformen ist im Rahmen der Erarbeitung der UeO festzulegen.

Gestaltungsgrundsätze

6 Der Ersatzbau für das Bauernhaus auf der Parzelle Nr. 993 (Niederwichtrach) richtet sich bezüglich Stellung und Volumen nach dem bestehenden Gebäude. Die Bauten auf der Parzelle Nr. 753 sollen mit der Bebauung der benachbarten Parzellen Nrn. 48, 162, 773, 1213, 1227, 1228, 1230, 1247 und 1297 (alle: Niederwichtrach) ein Ganzes bilden.

7 Die Aussenräume sind ihrer Nutzung entsprechend als halböffentliche und private Bereiche zu gestalten. Die Zugangsbereiche sind mit entsprechender Bepflanzung ablesbar zu machen.

8 Verlangt wird eine zeitgemässe Architektur. Die Fassaden sind klar und harmonisch zu gliedern.

Erschliessung/ Parkierung

9 Die Erschliessung erfolgt für die Parzelle Nr. 753 (Niederwichtrach) ab Chäsereiweg, für die Parzelle Nr. 993 (Niederwichtrach) ab Oberdorfstrasse bzw. Schmitteweg.

Lärmempfindlichkeitsstufe

10 Es gelten die Bestimmungen der ES III.

ZPP 7 «Hagacher»

Art. 21 ZPP 7 «Hagacher»

Planungszweck

1 Sicherstellung
- einer Bebauung in neuzeitlicher Architektur, die sowohl der im Osten angrenzenden Kernzone wie der im Westen anschliessenden W2 Rechnung trägt
- alters- und behindertengerechter Wohnformen
- des Grünbereichs als wichtiges Gliederungselement zwischen alter und neuer Bebauung

Art der Nutzung

2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der WA2.

Mass der Nutzung

3 Die maximal zulässige GFZo beträgt 0.7. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt max. 2 und die traufseitige Fassadenhöhe misst max. 7.5 m. Gemäss Art. 5 Abs. 3 BR kann von der Fh t abgewichen werden (Mehrhöhe Grundwasser).

4 Auf dem Teil der Parzelle Nr. 903, welcher innerhalb der ZPP liegt, kann unter Vorbehalt des Nachweises der ortsbaulichen Verträglichkeit im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens nach anerkannten Regeln sowie der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege von der in Absatz 3 festgelegten Geschosszahl, der zulässigen GFZo und der Fh t abgewichen werden. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf in keinem Punkt die Höhe von max. 552.10 m.ü.M überschreiten.

5 Auf dem Teil der Parzelle Nr. 903, welcher innerhalb der ZPP liegt, sind maximal 3 Familienwohnungen zulässig. Auf den übrigen Parzellen innerhalb des ZPP-Perimeters sind maximal 17 Familienwohnungen zulässig.

6 Mit der Überbauung der Parzelle Nr. 903 Hagacher (Niederwichtrach) sind alters- und behindertengerechte Wohnformen zu fördern

Gestaltungsgrundsätze

7 Wahl von einfachen, klar erfassbaren Gebäudevolumen und Dachformen.

8 Strenge, harmonisch wirkende Gliederung der Fassaden, klar ablesbare und gut zugeordnete Aussenräume, die auf die Bedürfnisse der Bewohner eingehen.

9 Bepflanzung mit hochstämmigen einheimischen Laubbäumen und Hecken.

Erschliessung/ Parkierung

10 Die Erschliessung erfolgt ab Lochweg. Die Zugangsbereiche sind mit entsprechender Bepflanzung ablesbar zu machen.

11 Für die Liegenschaft Dorfplatz Nr. 10 müssen auf der Parzelle Nr. 903 innerhalb des ZPP-Perimeters mindestens drei Autoabstellplätze für Besucher realisiert werden. Die Erschliessung dieser Parkplätze erfolgt über die Kantonsstrasse.

Lärmempfindlichkeitsstufe

12 Es gelten die Bestimmungen der ES III.

ZPP 8 «Vorderdorf»

Art. 22 ZPP 8 «Vorderdorf»

Planungszweck

1 Sicherstellung
- 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.

Art der Nutzung

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

Mass der Nutzung

3 Die zulässige GFZo beträgt mind. 0.75, max. 0.8. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt max. 2 und die Fh t misst max. 7.5 m.

4 Weiter kann die Fh t max. um 1.0 m erhöht werden, wenn im Rahmen eines Verfahrens zur Qualitätssicherung die gestalterische und betriebliche Qualität der Überbauung sichergestellt wird.[1]

5 Die dem Grünbereich zustehende Nutzung kann auf die verbleibende Fläche der Parzelle Nr. 1062 (Niederwichtrach) umgelagert werden.

Gestaltungsgrundsätze

6 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.

7 Bei einem Ersatz des Gebäudes Nr. 4 an der Vorderdorfstrasse muss der Neubau giebelständig zur Strasse stehen.

8 Erwartet wird eine zeitgemässe Architektur, die auf die Struktur, Proportionen und Aussenräume der Altbauten eingeht.

9 Eine sorgfältige Behandlung verlangen die Vorplatzbereiche und die Parkplätze.

10 Die Aussenräume sind mit Kleinbauten, Hecken und hochstämmigen einheimischen Laubbäumen zu gliedern. Zugangsbereiche zu Plätzen und Gebäuden sind mit entsprechender Bepflanzung ablesbar zu machen.

Erschliessung/ Parkierung

11 Die Erschliessung erfolgt ab der Bernstrasse bzw. ab der Vorderdorfstrasse. Rampen zu allfälligen Einstellhallen sind sorgfältig zu gestalten und in die Umgebung zu integrieren.

Lärmempfindlichkeitsstufe

12 Es gelten die Bestimmungen der ES III.

[1] Solche Verfahren sind Studienaufträge, Ideen-, Projekt- und Gesamtleistungswettbewerbe nach SIA-Ordnung 142/143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie sogenannte Workshop- und Gutachterverfahren.

ZPP 10 «Underi Au»

Art. 23 ZPP 10 «Underi Au»

Planungszweck

1 Ergänzung des bestehenden Wohngebietes, Sicherstellung des Lärmschutzes sowie Gestaltung des Siedlungsrandes.

Art der Nutzung

2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W3.

Mass der Nutzung

3 Die zulässige GFZo beträgt mind. 0.55 und max. 1.1. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt max. 3 und die Fh t misst max. 11.0 m. Gemäss Art. 5 Abs. 3 BR kann von der Fh t abgewichen werden (Mehrhöhe Grundwasser).

Gestaltungsgrundsätze

4 Für die Parzelle Nr. 337 (Oberwichtrach) sind Massnahmen für den Lärmschutz vorzusehen, damit die Planungswerte der ES II eingehalten werden können. Zwischen der Lärmquelle (Autobahn A6) und den lärmempfindlichen Wohnräumen sind mit geeigneten Massnahmen folgende Schallpegeldifferenzen sicherzustellen:

- Wohnen: Tag 36 dBA; Nacht 38 dBA

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

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

Erschliessung/ Parkierung

7 Die Parzellen Nrn. 996, 1001 und 1027 (alle: Oberwichtrach) werden über den Rütiweg erschlossen.

8 Die Parzelle Nr. 337 (Oberwichtrach) wird über den Birken- bzw. Brückenweg erschlossen.

9 Die Parkierung erfolgt unterirdisch.

Lärmempfindlichkeitsstufe

10 Es gelten die Bestimmungen der ES II.

ZPP 11 «Sunnrain West»

Art. 24 ZPP 11 «Sunnrain West»

Planungszweck

1 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

2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der W2.

Mass der Nutzung

3 Die maximal zulässige GFZo beträgt 0.6 und die Anzahl Vollgeschosse beträgt max. 2.

4 Die Fh t beträgt maximal 7.0 m. Ausgenommen hiervon sind Gebäude mit Geschosswohnungen im südwestlichen Teil der Überbauung, welche eine max. Fh t von 8.0 m aufweisen können.

Gestaltungsgrundsätze

5 Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Überbauungskonzept.

6 Die bestehende Quartierstruktur ist zu berücksichtigen.

7 Die Hecke am östlichen Rand der ZPP bleibt erhalten (inkl. Krautsaum). Jegliche Bauten und Anlagen müssen min. 5.0 m vom Fuss der Hecke entfernt sein.

Erschliessung/ Parkierung

8 Für die Überbauung wird eine gemeinsame Erschliessung erstellt. Die Parkierung ist gemeinsam und unterirdisch vorzusehen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

9 Es gelten die Bestimmungen der ES II.

ZPP 13 «Bahnhof Süd»

Art. 25 ZPP 13 «Bahnhof Süd»

Planungszweck

1 Sicherstellung
- des Lärmschutzes
- des Schutzes vor nichtionisierender Strahlung
- einer öffentlichen Fusswegverbindung zwischen Hofackerweg und Bahnhof

2 Berücksichtigung
- der Erschütterungsproblematik
- der Interessengrenze SBB ab geplanter Gleisachse

Art der Nutzung

3 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der WA3.

Mass der Nutzung

4 Die maximal zulässige GFZo beträgt 0.95. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt max. 3 und die Fh t misst max. 11.0 m. Gemäss Art. 5 Abs. 3 BR kann von der Fh t abgewichen werden (Mehrhöhe Grundwasser).
Von den baupolizeilichen Massen kann abgewichen werden, wenn für die bauliche Entwicklung ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 99a BauV durchgeführt wurde. Zulässig sind maximal 5 Vollgeschosse und eine Fh t von maximal 20.0 m. Von den anderen baupolizeilichen Massen und der GFZo max. kann ebenfalls abgewichen werden.

5 Die internen Gebäudeabstände sind in Anlehnung an die Dorfstruktur zu wählen.

Gestaltungsgrundsätze

6 Entlang der Geleise und der Bahnhofstrasse sind Massnahmen für den Lärmschutz vorzusehen, damit innerhalb der gesamten Überbauung die Planungswerte der ES III eingehalten werden können. Zwischen den Lärmquellen (Geleise 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 Bauten und Anlagen mit empfindlichen Nutzungen gemäss NISV sind zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung in einem Bereich von 43.5 m ab Achse der 132 kV-Leitung der BKW und SBB nur erlaubt, wenn die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 der Verordnung eingehalten sind.[1]

9 Die Festlegung einer öffentlichen Fusswegverbindung zwischen Bahnhof und Hofackerweg erfolgt im Rahmen der Ausarbeitung der UeO.

10 Im Rahmen der Erarbeitung der UeO und im Baubewilligungsverfahren ist der Erschütterungsproblematik Rechnung zu tragen.

11 Zur Sicherstellung des 4-Spur Ausbaus muss ab der Achse des geplanten Gleises ein 5.0 m breiter Streifen (Interessengrenze SBB) von jeglicher Überbauung freigehalten werden. In Zusammenarbeit mit der SBB ist im Rahmen der Ausarbeitung der UeO die Interessengrenze grundeigentümerverbindlich festzulegen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

12 Es gelten die Bestimmungen der ES III.

[1] Gemäss NISV 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

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

Art. 26 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Die folgenden baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:[1]

Bezeichnung	Abkürzung	Datum Genehmigung
UeO «Dorfplatz» ehem. Niederwichtrach[2]	UeO a (ZPP Nr. 3)	24.07.2001
UeO «Chäsereiweg–Oberdorfstrasse» ehem. Niederwichtrach[2]	UeO b (ZPP Nr. 5)	23.09.1998
UeO «Chäsereiweg–Oberdorfstrasse Teil Ost» ehem. Niederwichtrach[2]	UeO c (ZPP Nr. 5)	30.01.2015
UeO «Hagacher»[2]	UeO d–1 (ZPP Nr. 7)	29.04.2005
Teil– UeO «Hagacher Süd»	UeO d–2 (ZPP Nr. 7)	Wurde am 12.08.2025 zur Genehmigung eingereicht
UeO «Vorderdorf»[2]	UeO e (ZPP Nr. 8)	05.05.2017
UeO «Underi Au» ehem. Oberwichtrach[2]	UeO f (ZPP Nr. 10, vormals ZPP A)	15.02.1995
UeO «Christliches Zentrum Thalgut Wichtrach» ehem. Oberwichtrach[3]	UeO g	19.02.2003
UeO «Leuere»[2]	UeO h	20.12.2018
UeO «Sunnrain West»[2]	UeO i	25.04.2018
USP «Niederwichtrach»[3]	UeO j	21.02.1994
USP «Oberwichtrach»[3]	UeO k	03.02.1995
Teil–UeO «Underi Au B»[2]	UeO l (ZPP Nr. 10, vormals ZPP A)	06.02.2024

[1] Die gültigen UeO werden zur besseren Übersicht im BR aufgeführt. Innerhalb ihres Geltungsbereichs gehen sie den Bestimmungen des BR vor.
[2] Beschluss nach Art. 94 BauG
[3] Beschluss nach Art. 88 BauG

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

Art. 27 Gestaltungsgrundsatz

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.[1]

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.

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

Art. 28 Beurteilungskriterien

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

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,[3]
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,[4]
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,[5]
- die Aspekte der Sicherheit für Frauen, Kinder, alte und behinderte Menschen,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

2 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.[6]

offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten

Art. 29 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 5 bis Art. 10 BR einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 35 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.[7]

4 An Hängen sind Bauten in der Regel parallel zum Hang zu stellen.

---

[1] Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen Art. 29 bis Art. 34 BR ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

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

[3] Vgl. auch Art. 29 BR

[4] Vgl. auch Art. 30 BR, Art. 31 BR, Art. 32 BR

[5] Vgl. auch Art. 33 BR

[6] Vgl. Art. 40 BR

[7] 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. 35 BR.

Fassadengestaltung

Art. 30 Fassadengestaltung

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

Dachgestaltung allgemein

Art. 31 Dachgestaltung allgemein

1 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zugelassen:[1]

Zone	Zulässige Dachform	Mind. Neigung	Max. Neigung
Ausserhalb Ortsbildschutzgebiet			
W1, W2, W3, WA2, WA3, A2, A3, GB, ZöN A und ZöN D–K	Schrägdach	25°	45°
	Pultdach	6°	25°
	Flachdach, Tonnendach		
Innerhalb Ortsbildschutzgebiet			
K, WA2, ZöN B und C, BZ	Symmetrisches Schrägdach	30°	42°

2 Nicht als Hauptgebäude zählen kleinere Gebäude, eingeschossige Gebäudeteile[2], Anbauten, Kleinbauten, landwirtschaftliche Ökonomiegebäude usw.

3 Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden3,4

Dachaufbauten / Dachflächenfenster

Art. 32 Dachaufbauten / Dachflächenfenster

1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig, sofern sie gestalterisch gut in der Dachfläche integriert werden.[5]

2 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster beträgt maximal 50 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses (übereinanderliegende Dachflächenfenster werden an die vorgenannte Gesamtlänge angerechnet). 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. Ausgenommen von dieser Regelung sind Dachflächenfenster.

4 Dacheinschnitte sind in Ortsbildschutzgebieten nicht zulässig. In diesen Gebieten darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten maximal ein Drittel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten. Zusammen mit den Dachflächenfenstern darf die Gesamtlänge maximal 50 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten (übereinanderliegende Dachflächenfenster werden an die vorgenannte Gesamtlänge angerechnet). Sofern keine Dachaufbaute geplant oder vorhanden ist, beträgt die Gesamtlänge der Dachflächenfenster maximal ein Drittel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses. Bei Bauinventar–Objekten ist der Dachausbau nur auf einer Ebene zulässig, Firstoblichter und Dacheinschnitte sind bei K–Objekten nicht zulässig.

---

[1] Die Dachlandschaft ist für das Ortsbild von entscheidender Bedeutung. In den besonders empfindlichen Dorfteilen wird deshalb an den traditionellen Dachformen festgehalten. Innerhalb des Ortsbildschutzgebietes sind ausschliesslich symmetrische Schrägdächer erlaubt. Zu Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).

[2] Als eingeschossige Gebäudeteile gelten gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, Garagen, Carports, Ateliers etc.

[3] Vgl. Art. 6 Abs. 7 BR

[4] Flachdachbegrünung vgl. Art. 39 BR zum ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet.

[5] 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.

5 Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 1.0 m an eine First- oder Gratlinie heranreichen (gilt für das gesamte Gemeindegebiet).

6 Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenstern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig (gilt für das gesamte Gemeindegebiet).

7 Über Dachaufbauten sind nur Firstoblichter und Dachflächenfenster gestattet. In Ortsbildschutzgebieten bleibt die Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle vorbehalten (siehe Art. 40 BR).[1]

8 Technisch bedingte Dachaufbauten bis 1.5 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Auf Flachdächern werden technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Oblichter, Energiegewinnungsanlagen und Liftaufbauten) bis zu 1.5 m Höhe und Kamine, welche das Mindestmass gemäss den Richtlinien des Bundesamtes für Umwelt einhalten, nicht an die Fassadenhöhe angerechnet (gilt für das gesamte Gemeindegebiet).

Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

Art. 33 Aussenraumgestaltung

1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in Siedlung und Landschaft ergibt.[2]

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

3 Aussenräume sind so zu gestalten, dass die ökologische Qualität sowie die Durchgrünung des Siedlungsgebietes nach Möglichkeit erhalten und vermehrt werden.

Grundsätze für Terrainveränderungen

Art. 34 Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in die bestehende Umgebung integrieren und sich dem natürlichen Gelände anpassen.[3]

2 Wenn es die Ortsbildsituation erfordert, kann die Baubewilligungsbehörde bezüglich Gestaltung und Staffelung der Stützmauern oder Böschungen Auflagen formulieren.

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

Art. 35 Gestaltungsspielraum

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. 29 bis Art. 34 BR abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.[4]

---

[1] Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 35 BR.

[2] 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. 35 BR.

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

[4] Vgl. Art. 36 BR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 29 bis Art. 34 BR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 27 BR entsprechen.

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

Art. 36 Fachberatung

1 Die Baubewilligungsbehörde 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 Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.[1]

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

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der UeO[3];
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;[4]
- Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Qualifizierte Verfahren zur Qualitätssicherung

Art. 37 Qualifizierte Verfahren

Die Gemeinde fördert die Durchführung qualifizierter Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

Energie

Art. 38 Energie

Betreffend die Energienutzung gelten die kantonalen Vorgaben gemäss KEnG und KEnV.

Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Art. 39 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[5]

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 30 m^2 übersteigt, zu begrünen;[6] [7]
- 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.[8]

2 Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.[9]

---

[1] 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.

[2] Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 27 BR entsprechen.

[3] Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG

[4] Vgl. Art. 75 BauG

[5] Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG

[6] Vgl. Art. 17 KEnG; keine unnötige Behinderung von Solaranlagen

[7] Im Baugesuch ist darzulegen, inwiefern die vorgeschriebene Begrünung der Flachdächer mit dem gesetzlich geregelten Pflichtanteil an Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen vereinbar ist.

[8] Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG.

[9] Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Tümpel, Trockenmauern etc.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Ortsbildschutz-gebiete

Art. 40 Ortsbildschutzgebiete

1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.[1]

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.[2]

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.[3]

Baudenkmäler gemäss Bauinventar

Art. 41 Baudenkmäler

1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.[4,5]

2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler[6], die innerhalb eines Ortsbildschutzperimeters oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.[7]

---

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

[2] 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.

[3] Art. 10c BauG

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

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

[6] 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. 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.

[7] Verfahren (Einbezug der kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

Erhaltung von historischen Verkehrswegen

Art. 42 Historische Verkehrswege

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

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

Erhaltung von archäologischen Schutzgebieten

Art. 43 Archäologische Schutzgebiete

1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.[3] [4]

2 Bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben und Massnahmen zur Waldbewirtschaftung, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Schutz von Einzelbäumen

Art. 44 Einzelbäume

1 Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt.[5]

2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.[6]

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

---

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

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

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

[4] Ablagerungen und Deponien (von Holz, Erde etc.) auf archäologischen Fundstellen, Ruinen und Geländedenkmälern sind verboten. Ruinen und Geländedenkmäler dürfen nur ausnahmsweise und schonend befahren werden. Archäologische Denkmäler sollen nach Möglichkeit öffentlich zugänglich sein und bei Bedarf sichtbar gemacht werden können.

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

[6] Siehe Art. 41 Abs. 3 NSchG: Über Ausnahmen von Schutzbeschlüssen entscheidet die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter.

Gewässerraum für Fliessgewässer

Art. 45 Gewässerraum für Fliessgewässer

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

2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässer als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).[1, 2]

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.[3] 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.[4]

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.[5] Im Gewässerraum können weitere zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

6 Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV. [6]

Freihaltebereich Gewässer

Art. 46 Freihaltebereich Gewässer

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.

---

1 Siehe Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1
2 Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.
3 Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.
4 Siehe auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV, Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV
5 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).
6 Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15.0 m dem Tiefbauamt, OIK II vorzulegen. Das Tiefbauamt, OIK II entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

Landschaftsschutzgebiete

Art. 47 Landschaftsschutzgebiete

1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.[1]

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.

Naturschutzgebiet «Täli»

Art. 48 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, Aufforstungen und Terrainveränderungen sind nicht zugelassen.

3 Die Anwendung von Dünger oder Pestiziden ist untersagt. Für bestehende oder neu geschaffene Lebensräume kann die Gemeinde in Absprache mit den Grundeigentümerschaften Schutzziele und Vorschriften erlassen.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Art. 49 Hecken, Feld- und Ufergehölze

1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.[2]

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

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

Ersatzmassnahmen

Art. 50 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.[3]

2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.[4]

---

[1] 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 FrSV.

[2] Vgl. Art. 27 und 28 NSchG und Art. 13, 16 und 17 NSchV

[3] Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

[4] Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3 Bst. c NSchG).

Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere

Art. 51 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.[1]

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

Art. 52 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.[2]

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.[3]

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

4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung werden die Baugesuchstellenden im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. [4]

5 Bauten und Anlagen sind im Übrigen nach den Anforderungen an die Sicherheit vor Naturgefahren unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und zu unterhalten.

Störfallvorsorge

Art. 53 Störfallvorsorge

1 Bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen innerhalb von Konsultationsbereichen von Anlagen, die der Störfallverordnung unterstehen, ist die Störfallvorsorge zu berücksichtigen.

2 Die Baubewilligungsbehörde kann einen Nachweis zur Störfallvorsorge verlangen und geeignete Schutzmassnahmen anordnen. Die zuständigen kantonalen Fachstellen sind bei Bedarf beizuziehen.

---

[1] Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 FrSV

[2] Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete»), Gebiete mit Restgefährdung (gelb/weiss) und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Landschaft verbindlich eingetragen.

[3] Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

[4] Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:
- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen

Art. 54 Widerhandlungen

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

Inkrafttreten

Art. 55 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.[2]

Aufhebung von Vorschriften

Art. 56 Aufhebung von Vorschriften

1 Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben (mit allen zwischenzeitlichen Änderungen):

- BR vom 18.08.2010 mit Änderungen vom 17.01.2022
- Zonenplan Siedlung vom 10.09.2009
- Zonenplan Landschaft vom 04.12.2019
- ZPP 12 «Sägeweg»
- UeO «Untere Hauptstrasse» ehem. Niederwichtrach vom 12.10.1988
- UeO «Chäsereiweg – Dorfplatz» ehem. Niederwichtrach vom 02.04.1993
- UeO «Fure-Lercheberg» ehem. Niederwichtrach vom 15.04.1982
- UeO «Fuhren» ehem. Niederwichtrach vom 23.08.1995
- Richtplan Gestaltung Dorfzonen Niederwichtrach vom 06.04.1994

2 Für die von der Ortsplanungsrevision ausgenommenen Gebiete gelten das BR vom 18.08. 2020 mit Änderungen vom 17.01.2022 und der Zonenplan Siedlung vom 10.09.2009 weiterhin.

---

[1] Siehe Art. 50 BauG

[2] 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).

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 30.10.2023 – 01.12.2023
Kantonale Vorprüfung	vom 18.06.2025
Publikation im Amtsblatt	vom 03.06.2026
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 04.06.2026
Öffentliche Auflage	vom 08.06.2026 bis 07.07.2026
Einspracheverhandlungen	am 20.08.2026 und 09.09.2026
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	4
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 12.10.2026

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am.....
Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: .....
Bruno Riem

Der Geschäftsleiter: .....
Andreas Stucki

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Wichtrach, den .....

Der Geschäftsleiter: .....
Andreas Stucki

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

Anhang

A1 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

Attikageschoss

Art. A1

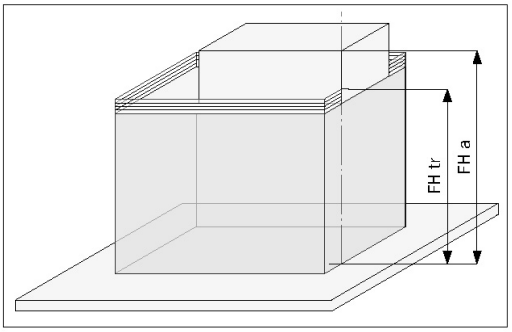
1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss. Bei Gebäuden mit Attikageschoss darf die Fassadenhöhe Attika (Fh a) nicht überschritten werden (vgl. Art. 5 BR).

2 Das Attikageschoss muss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss allseitig um 2.0 m zurückversetzt sein (Ausnahme: Treppenhäuser, Lift, Vordächer bis zu jeweils einem Viertel der Fassadenlänge).

3 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 3.0 m beträgt.

4 Attikageschosse werden nicht an die Geschosszahl angerechnet, jedoch an die zulässige Fh a.

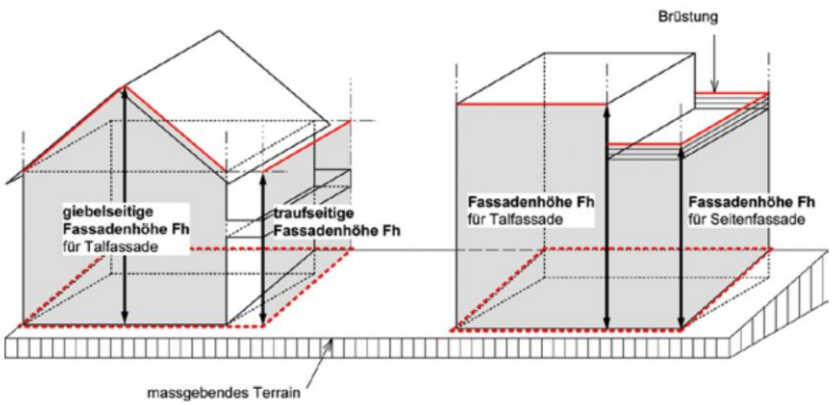
5 Bei Attiken mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.

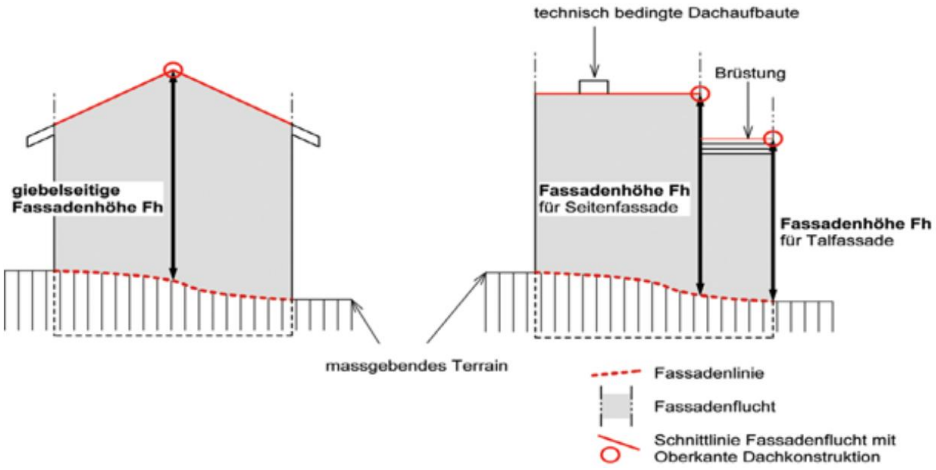


Fassadenhöhe

Art. A2

Skizze Messweise der Fassadenhöhen Fh (Art. 15 BMBV)



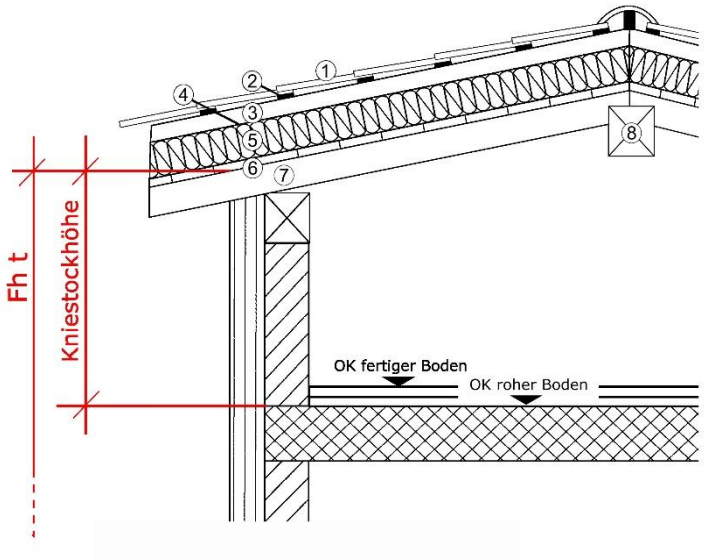


A1.2 Kniestockhöhe

Kniestockhöhe

Art. A3

Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



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

Die Messweise gilt sinngemäss auch für anders aufgebaute Dächer, z.B. mit Zwischensparrendämmung.

A 1.3 Bauabstände

Kleiner Grenzabstand kA

Art. A4

1 Der kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (projizierte Fassadenlinie) von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

Grosser Grenzabstand gA

Art. A5

Der 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.

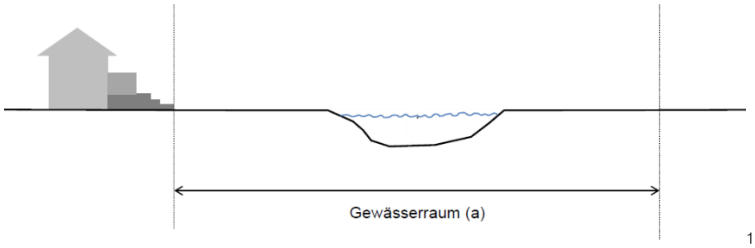
Gebäudeabstand

Art. A6

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

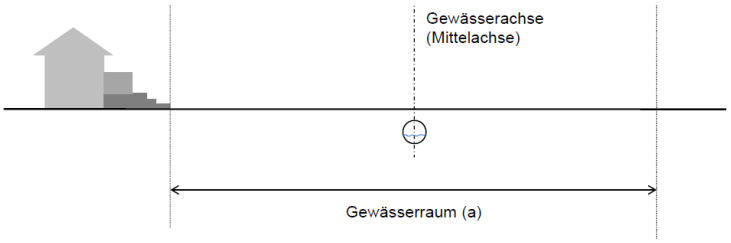
Gewässerraum für Fliessgewässer

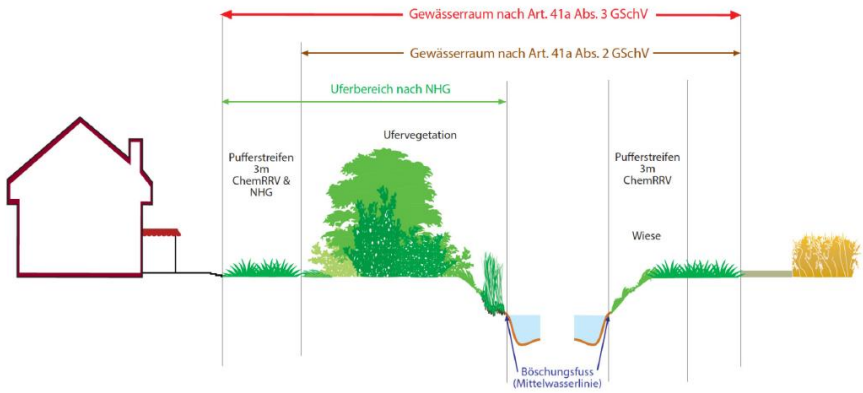
Art. A7



1, 2

Messweise bei eingedolten Gewässern





[1] Vgl. Art. 41a GSchV
[2] Vgl. AHOP Gewässerraum (2015), flächige Darstellung des Gewässerraums.

Abstand gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen

Art. A8

1 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.[1]

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

A1.4 Nutzungsziffern

Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

Art. A9

Nicht angerechnet an die GFZo werden Untergeschosse und Unterniveaubauten, welche das massgebende Terrain nicht mehr als das zulässige Mass von 1.2 m überragen. [2]

Überbauungsziffer (ÜZ)

Art. A10

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.[3]

2 Die massgebende Grundstückfläche wird nach aArt. 93 Abs. 3 BauV ermittelt.

3 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.

A1.5 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.

Ausnützungsziffer (AZ)

Art. A11

Die AZ ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche. [4]

---

[1] 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.
– Die Waldgrenze zu offenem Land verläuft nach Art. 3 KWaV in der Regel drei Meter ausserhalb der Linie, welche die Stockmitten der äussersten Bäume und Wurzelstöcke oder 1 m ausserhalb der Linie, welche die äussersten Sträucher miteinander verbindet. Befindet sich innerhalb dieses Saums eine Parzellengrenze oder eine topografische Grenze, so fällt die Waldgrenze mit dieser Grenze zusammen.

[2] Vgl. Art. 11c Abs. 3 BauV

[3] Vgl. aArt. 96 BauV. (ÜZ = GbF/aLF)

[4] Vgl. aArt. 93 Abs. 1 BauV (AZ = BGF/aLF)

Bruttogeschoss-fläche (BGF)

Art. A12

Als anrechenbare BGF 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: [1]

a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 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 Klimaanlagen;
e) allen Bewohnenden, Besuchenden 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 Art. 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.

[1] Vgl. aArt. 93 Abs. 2 BauV

Beilagen

B1 Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

- Bundesrecht: https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html
- Kantonsrecht: https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law

B2 Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB

Die Inhalte von B2 sind **privatrechtliche Festlegungen gemäss dem separaten Gesetz und werden der Bevölkerung informationshalber zur Verfügung gestellt.** Diese gehören nicht zum verbindlichen Teil des BR.

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 m^2 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 mitzubenützen, 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.

3 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.

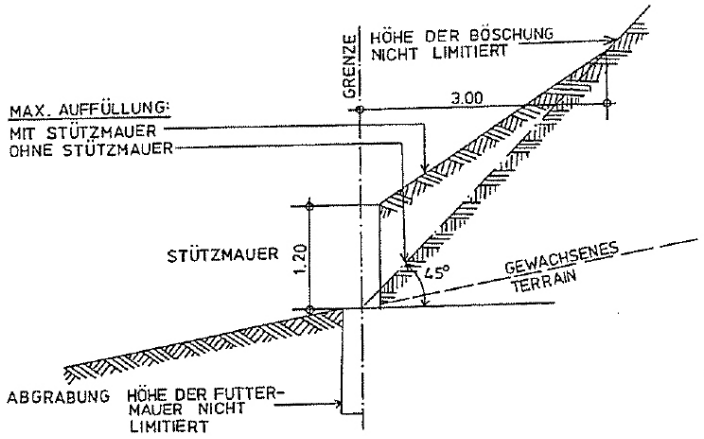
Stützmauern und Böschungen
a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung

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.

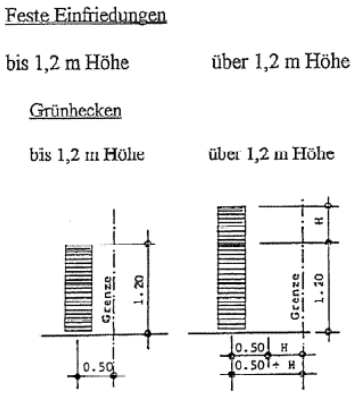
Einfriedungen

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 0.5 m erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.



Bäume und Sträucher

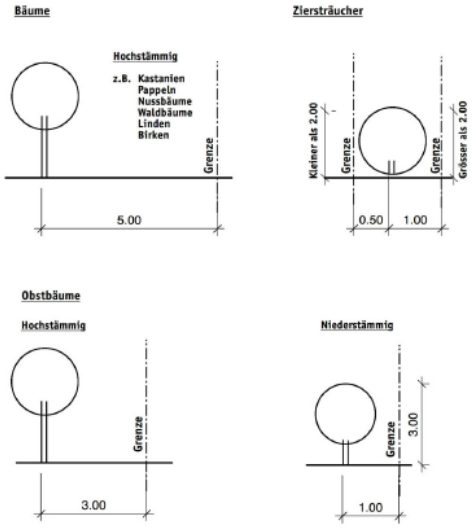
Art. 79 l

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;
- 0.5 m 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.



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 der 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 nachbarlichen 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.