

GENEHMIGUNG

## Einwohnergemeinde Aarwangen

### Teilrevision Ortsplanung

---

---

Baureglement

Änderungen sind rot und ~~rot~~  
~~durchgestrichen~~ dargestellt

24. Oktober 2022

---

## **Impressum**

### **Auftraggeberin:**

Einwohnergemeinde Aarwangen  
Langenthalstrasse 4  
4912 Aarwangen

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Peter Perren, Fürsprecher  
Niklaus Fahrländer, Rechtsanwalt

## **Inhalt**

<b>0</b>	<b>Lesehilfe</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>10</b>
101	Sachlich	10
102	Räumlich	10
<b>2</b>	<b>Nutzungszone</b>	<b>11</b>
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszone	11
211	Art der Nutzung	11
212	Mass der Nutzung	13
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	16
221	Zonen für öffentliche Nutzungen nach Art. 77 BauG	16
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen nach Art. 78 BauG	18
23	Weitere Nutzungszone im Baugebiet und Übergangsnutzungen	18
231	Abbauzone «Risi»	18
232	Gestaltungskommission (GK) «Risi»	19
233	Grünzone (GR)	21
234	Bauernhofzone (BH)	21
235	Übergangsnutzungen	22
24	Nutzungszone im Nichtbaugebiet	22
241	Landwirtschaftszone	22
<b>3</b>	<b>Besondere baurechtliche Ordnungen</b>	<b>23</b>
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	23
311	Grundsatz	23
312	ZPP 1 «Halden-/Turnhallestrasse»	23
313	ZPP 2 «Dorf»	24
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	25
321	Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften und Baulinienpläne	25
322	Überbauungsordnungen	25
323	Uferschutzpläne	25
<b>4</b>	<b>Qualität des Bauens und Nutzens</b>	<b>26</b>
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	26
411	Gestaltungsgrundsatz	26
412	Bauweise, Stellung der Bauten	27
413	Dachgestaltung	27

414	Aussenraumgestaltung	28
415	Reklamen und Plakatierung	29
416	Gestaltungsspielraum	29
<b>42</b>	<b>Qualitätssicherung</b>	<b>30</b>
421	Fachberatung	30
<b>43</b>	<b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen</b>	<b>31</b>
431	Energie (Anschlusspflicht)	31
432	Energie (Gemeinsames Heizwerk)	31
<b>5</b>	<b>Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b>	<b>32</b>
<b>51</b>	<b>Ortsbildpflege</b>	<b>32</b>
511	Ortsbildschutzgebiete	32
512	Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	32
513	Freihaltekorridor	33
<b>52</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft</b>	<b>33</b>
521	Baudenkmäler	33
522	Historische Verkehrswege	33
523	Archäologische Funde und archäologische Schutzzone	34
524	Gewässerraum <del>Fliessgewässer</del>	34
<b>525</b>	<b>Freihaltegebiet</b>	<b>35</b>
526	Fuss- und Wanderwege	36
<b>53</b>	<b>Schutz der naturnahen Landschaft</b>	<b>36</b>
531	Landschaftsschutzgebiete 1 und 2	36
532	Perimeter Landumlegung Bahn 2000	36
533	Kantonale Naturschutzgebiete	37
534	Amphibienlaichgebiet Mumenthaler Weiher	37
535	Gemeinde-Naturschutzgebiet Teufentalweiher	37
536	Hecken, Feld- und Ufergehölze	38
537	Obstgärten, Obstbäume und Einzelbäume	38
<b>54</b>	<b>Beiträge und Ersatzmassnahmen</b>	<b>38</b>
541	Beiträge	38
542	Ersatzmassnahmen	39
<b>55</b>	<b>Gefahrengebiete</b>	<b>39</b>
551	Bauen in Gefahrengebieten	39
<b>6</b>	<b>Verschiedene Bestimmungen</b>	<b>40</b>
<b>61</b>	<b>Detailerschliessung</b>	<b>40</b>
611	Detailplanpflicht	40
<b>62</b>	<b>Parkierung</b>	<b>40</b>
621	Parkierung	40
622	Ersatzabgabe	41
623	Bemessung der Ersatzabgabe	41
624	Verwendung der Ersatzabgabe	42

63	Infrastrukturvertrag	42
631	Grundsatz	42
64	Zuständigkeiten	43
641	Baukommission	43
642	Bauverwalterin oder Bauverwalter	43
<b>7</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen</b>	<b>45</b>
701	Widerhandlungen	45
702	Inkrafttreten	45
703	Aufhebung von Plänen und Vorschriften	45
704	Aufhebung von Plänen und Vorschriften (BMBV/Gewässerräume)	46
	<b>Genehmigungsvermerke</b>	<b>47</b>
	<b>Genehmigungsvermerke (Teilrevision Ortsplanung: BMBV und Gewässerraum)</b>	<b>48</b>
	<b>Anhang</b>	<b>49</b>
<b>A</b>	<b>Definitionen und Messweisen</b>	<b>49</b>
A 11	Terrain	49
A 111	Massgebendes Terrain	49
A 12	Gebäude und Gebäudeteile	49
A 121	<del>Unbewohnte</del> -An- und <del>Neben</del> Kleinbauten	49
A 122	Unterirdischeniveaubauten	49
A 123	Vorspringende Gebäudeteile	50
A 13	Gebäudemasse	51
A 131	Gebäudelänge und Gebäudebreite	51
A 132	<del>Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe traufseitig	52
A 133	<del>Firsthöhe</del> Fassadenhöhe giebelseitig	54
A 134	Knie <del>wand</del> stockhöhe	55
A 135	Vollgeschoss	55
A 136	Untergeschoss	56
A 137	Dachgeschoss	57
A 138	Attikageschoss	57
A 14	Bauabstände	58
A 141	Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	58
A 142	Kleiner Grenzabstand	58
A 143	Grosser Grenzabstand	59
A 144	Gebäudeabstand	60
<del>A 145</del>	<del>Mehrlängenzuschlag</del>	60
<del>A 146</del>	<del>Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen</del>	61

A 145	Abstände gegenüber Zonengrenzen	61
A 146	<del>Abstand gegenüber</del> <del>Fließgewässern</del> Gewässerraum	62
A 147	Abstände gegenüber Strassen und Wegen	63

## 0 Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Aarwangen bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 und 2 sowie <del>die</del> der Uferschutzplanung die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan 1	Im Zonenplan 1 sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Als Hinweis sind die Naturgefahren überlagert. Einem Teil der Wohnzone wird ein Bereich überlagert, in welchem die Empfindlichkeitsstufe (ES) III nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) gilt.
Zonenplan 2	Im Zonenplan 2 sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen sowie die Naturgefahren dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind. Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht), das gesamte Gemeindegebiet ab.
Uferschutzplanung	In den Uferschutzplänen werden die Erhaltung und Realisierung von Uferwegen, die allgemeine benutzbare Freifläche für Erholung und Sport sowie die Massnahmen für naturnahe Uferlandschaften definiert.
Zonenplan Gewässerräume	Im Zonenplan Gewässerräume werden die Gewässerräume dargestellt. Die Gewässerräume gewährleisten die natürlichen Funktionen der Gewässer; den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung und dient im weiteren dem Gewässerunterhalt.
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des GBR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat verfasst, periodisch überprüft und angepasst.  Ausnahme hiervon ist die in die Kommentarliste hineinragende Aufzählung der Grundzüge der Überbauung in Art. 221 und 222. Diese hat gemäss dem dortigen Hinweis normativen Charakter.

Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das GBR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG betreffend Bauen ausserhalb der Bauzone Art. 26 BauG betreffend Ausnahmebewilligungen, Baubewilligungsverfahren, Aufgaben der Baupolizei
	Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall.	Gestaltungsfreiheit, Dekret über das Normalbaureglement
	Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z. B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftschutzes.	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG-ZGB.
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.	Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).
	Ausnahmsweise dürfen auch Bauten und Anlagen, die im Prinzip ohne Baubewilligung erstellt werden dürften, nicht errichtet werden. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn in einem Landschaftschonenschutzgebiet oder in einem Bereich der Uferschutzzone ein absolutes Bauverbot gilt. Wird dort eine baubewilligungsfreie Baute erstellt, ordnet die Baupolizeibehörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an.	
	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.	Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.
Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig	Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie.

Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Art. 512 GBR Baupolizeiliche Masse: Abweichungen in Ortsbildgestaltungsbereichen und Art. 521 für erhaltens- und schützenswerte Bauten.

Qualitätssicherung

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

Vgl. Art. 421 GBR

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

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind in Kapitel 64, im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung der Gemeinde Aarwangen geregelt.

## **1 Geltungsbereich**

### **101 Sachlich**

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

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich auch in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321 bis 323 GBR).

### **102 Räumlich**

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

## 2 Nutzungszonen

### 21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### 211 Art der Nutzung

<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone/Abkürzung	Nutzungsart	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (nach Art. 43 LSV)	Kommentar
Wohnzonen (W)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>– stille Gewerbe</li> </ul>	ES II	<p>Stilles Gewerbe wie z.B. Quartierläden, Coiffeur, Schneider- und Künstleratelier, Arztpraxen wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).</p> <p>In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone nicht zulässig wären, ebenfalls unzulässig.</p>
Mischzonen (M)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>– stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>– Gastgewerbe</li> <li>– Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> <del>Verkaufsfläche</del> <del>Geschossfläche</del> <del>Detailhandelseinrichtung</del></li> <li>– Dienstleistungen</li> </ul>	ES III	<p>Mässig störende Gewerbe, wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p>
Mischzone Erhaltung (ME)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>– stille bis mässig störende Gewerbe</li> </ul>	ES III	<p>Betreffend ausgeschlossener Betriebe vgl. Mischzone M.</p>
Mischzone Kern (MK)	<p><del>Erdgeschoss</del> Erstes Vollgeschoss:                      Dienstleistung, Verkauf mit Fläche unbegrenzt, Gastgewerbe und Wohnen. Das <del>Erdgeschoss</del> erste</p>	ES III	<p>Betreffend ausgeschlossener Betriebe vgl. Mischzone M.</p>

<sup>1)</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen.

**Vollgeschoss** in der ersten Bautiefe längs der Hauptstrasse ist einer gewerblichen Nutzung vorbehalten.

Mit Ausnahme des ~~Erdgeschosses~~ **ersten Vollgeschosses**:

Nutzungen wie in der Mischzone

Arbeitszone AG/AI

- Arbeitsnutzungen AG ES III
- Arbeitsnutzungen AI ES IV
- Wohnen für die Betriebsleitung sowie für das an den Standort gebundene Personal ist gestattet.

In den Arbeitszonen sind alle Arbeitstätigkeiten zulässig, auch Verkaufsnutzungen. Die Arbeitszonen sind jedoch kein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 BauG.

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

Betreffend Immissionen und Umweltschutz sind zudem die Bestimmungen von Art. 24 BauG und Art. 89 bis 91 BauV zu beachten. Insbesondere dürfen die Betriebe und Vorkehren gegenüber angrenzenden Zonen zu keinen Einwirkungen führen, die in der angrenzenden Zone unzulässig wären.

<sup>2</sup> Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches) sind nur in der Arbeitszone zulässig, wobei sie eine Bautiefe entlang der Hauptstrasse untersagt sind.

## 212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche  
Masse

<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden  
baupolizeilichen Masse

Vorbehalten bleiben die Gestaltungs-  
freiheit gemäss Art. 75 BauG sowie  
Abweichungen in Ortsbildschutzge-  
bieten nach Art. 512.

<del>Zone</del>	<del>Abk.</del>	<del>kGA</del>	<del>gGA</del>	<del>GH</del>	<del>GL</del>	<del>GZ</del>	<del>AZ</del>	
Zone	Abk.	kA	gA	Fh tr*	GL	VG	AZ	
Wohnzone 1	W1	4m	8m	5.5 m	20m	4 2	0.35	
Wohnzone 2	W2	4m	8m	7.5 m	30m	2	0.6	
Wohnzone 3	W3	5m	13m	10.5 m	35m	3	0.8	
Mischzone	ME	Bestehende Bauten können um maximal 110 m <sup>2</sup> BGF erweitert werden. An- und Nebenkleinbau- ten sowie kleinere Gebäude nach Absatz 4 sind zulässig.						
Mischzone 2	M2							
Wohnbaute/ Gewerbebaute <sup>1)</sup>		4m	8m	7.5 m	30m	2	0.6	
Mischzone 3	M3							
Wohnbaute/ Gewerbebaute <sup>1)</sup>		4m	6m	8.5 m	30m	2	0.7 <sup>1)</sup>	
Mischzone 3	M3							
Wohnbaute/ Gewerbebaute <sup>1)</sup>		5m	13m	10.5 m	35m	3	0.8	
Mischzone Kern	MK	5m	10m	11.5 m	35m	3	0.9 <sup>1)</sup>	
Mischzone Kern	MK	3.5m	10m	10.5 m	40m	3		
Arbeitszone Gewerbe	AG	6m	6m	10.5 m	40m	3	–	
Arbeitszone Industrie	AI	½ der Fh tr, mind. 3m		15.5 m	–	–	–	

~~<sup>1)</sup> Das Nutzungsmass für Gewerbebauten setzt eine ge-  
werbliche Nutzung im Umfang von AZ 0.1 und eine  
Nutzungsbeschränkung mit Eintrag im Grundbuch vo-  
raus.~~

<sup>1)</sup> Das Nutzungsmass für Gewerbebauten wird ange-  
wendet auf Bauten, bei denen die Summe aller Ge-  
schossflächen im Sinn von Art. 28 Abs. 2 BMBV zu  
mindestens 10 % der gewerblichen Nutzung dient.

kGA kleiner Grenzabstand (s. Anhang A Art. 142 GBR)

gGA grosser Grenzabstand (s. Anhang A Art. 143 GBR)

~~GH Fh tr Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig~~ (s. Anhang A 132  
GBR)

GL Gebäudelänge (s. Anhang A 131 GBR)

~~GZ VG Geschosszahl Vollgeschoss~~ (s. Anhang A 135 GBR)

– unbegrenzt

vgl. zudem die Beschränkung der  
maximalen ~~Fh tr~~ Fassadenhöhe  
giebelseitig in Art. 413 Abs. 3 und 4

\* In Zonen, in denen eine Attikageschoss zulässig ist, gilt bei Ge-  
bäuden mit einem Attikageschoss zusätzlich eine Fassadenhöhe  
giebelseitig. Sie entspricht einer Mehrhöhe von 2.5 m, gerech-  
net an der jeweils in der Zone gestatteten Fh tr.

<sup>2</sup> Bauten, die ~~den gewachsenen Boden~~ das **massgebende Terrain** an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren.

Absatz 2 ff. legt fest, welche Bauten, den Grenzabstand einhalten müssen.

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Art. 1 BMBV).

<sup>3</sup> Gegenüber ~~der~~ Landwirtschaftszonen ~~haben müssen~~ alle baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen mind. einen Zonenabstand von 1.00 m einhalten; ~~Bauten~~ Gebäude, die ~~den gewachsenen Boden~~ das **massgebende Terrain** an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, **haben** an dieser Stelle einen Zonenabstand von 3 m zu wahren. Der Grenzabstand geht dem Zonenabstand vor.

Grundsätzlich gelten keine Zonenabstände. Wegen ihrer Besonderheit haben Bauten gegenüber angrenzenden Landwirtschaftszonen einen Abstand einzuhalten.

~~<sup>4</sup> In den Wohnzonen und in den Mischzonen M2 und M3 erhöhen sich die Grenzabstände auf der beschatteten Längsseite für Gebäude, die über 12 m lang sind, um 1/10 der Mehrlänge bei eingeschossigen Bauten und um 1/7 der Mehrlänge bei 2- und 3-geschossigen Bauten. Der Zuschlag wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.~~

Vgl. Anhang Art. 145 GBR

Mit dem Mehrlängenzuschlag soll auch bei längeren Bauten, eine lockerere Bebauung gewährleistet werden.

<sup>4 5</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für

a) ~~bewohnte An- und Nebenbauten~~ kleinere Gebäude (bspw. gedeckter Sitzplätze)

- Grenzabstand mindestens 4 m
- ~~Grundfläche~~ anrechenbare **Gebäudefläche** maximal 60 m<sup>2</sup>
- ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig maximal 4 m

Vgl. A Art. 121 GBR: ~~Unbewohnte An- und Neben~~ Kleinbauten.

Vgl. Anhang A 142 GBR: Kleiner Grenzabstand

b) An- und ~~Klein~~ Nebenbauten, ~~die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind:~~

- Grenzabstand mindestens 2 m
- ~~anrechenbare Gebäudegrund~~ **anrechenbare Gebäude**fläche maximal 60 m<sup>2</sup>
- ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig maximal 3 m

c) Schwimmbassins

- Grenzabstand mindestens 4 m

siehe 6 Abs. 1 Bst. b BewD

d) Vorspringende (~~offene und geschlossene~~) Gebäudeteile:

- zulässiges Mass im grossen Grenzabstand: max. 2.2 m auf max. ~~2/3-1/2 der Fassadenlänge des dazugehörigen Fassadenabschnitts~~
- zulässiges Mass im kleinen Grenzabstand: max. 1.5 m auf max. ~~1/2 der Fassadenlänge des dazugehörigen Fassadenabschnitts~~
- minimaler Grenzabstand in jedem Fall: 1.8 m
- ~~max. 3 m über die Fassadenflucht hinausragend~~

Vgl. Anhang A Art. 123 GBR: Vorspringende Gebäudeteile  
Nach Art. 79b EG ZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen.

Für vorspringende, geschlossene Gebäudeteile sind zudem folgende Masse zu berücksichtigen

- Grenzabstand mindestens 4 m
- anrechenbare Gebäudefläche maximal 60 m<sup>2</sup>
- Fassadenhöhe traufseitig maximal 4 m

e) Gestaffelte Gebäude:

- Staffelung ~~im Grundriss~~ in der Situation mindestens 2 m, oder
- Staffelung in der Höhe mindestens 2.0 m ~~1.5 m~~

f) Vollgeschosse:

- Untergeschoss: OK EG Boden ~~des ersten Vollgeschosses~~ im Mittel max. 1.2 m über die ~~Fassadenlinie hinausragend dem massgebenden fertigen Terrain oder Grundfläche anrechenbare Gebäudegrundfläche ohne Wandquerschnitte grösser als 50 % BGF eines Normalgeschosses~~
- Dachgeschoss: zulässige Knie~~wandstockhöhe~~ max. 1.2 m
- Attikageschoss:
  - zulässige Höhe 3.5 m
  - Rückversetzung: muss bei mind. einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2 m zurückversetzt sein ~~seitlich: mindestens 1.3 m~~  
~~längsseitig: mindestens 2 m wobei das Attikageschoss an einer Stelle pro Längsfassade und im Umfang von maximal 40 % der Fassadenlänge an die Gebäudeflucht gestellt werden darf. Eine Aufteilung auf mehrere Stellen ist nicht zulässig.~~

Vgl. Anhang A Art. 136 GBR: Skizze Untergeschoss

Vgl. Anhang A Art. 134 GBR: Knie~~wandstockhöhe~~

Vgl. Anhang A Art. 137 GBR: Anrechenbarkeit Dachgeschoss.

Vgl. Anhang A Art. 138 GBR: ~~Attikageschoss~~

g) ~~Mehrhöhe~~Hangzuschlag:

Bei Bauten am Hang ist ~~talseits~~ mit Ausnahme bei der bergseitigen Fassade ein ~~Mehrhöhe~~Hangzuschlag von 1 m (zur entsprechenden Fh) gestattet.

Vgl. Anhang Art. 132 Abs. 3 Hangzuschlag

Als Hang gilt eine Neigung des ~~gewachsenen-massgebenden~~ Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

## 22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

### 221 Zonen für öffentliche Nutzungen nach Art. 77 BauG

Name/Abkürzung	Zweck	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (nach Art. 43 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (Normativ)
Kornhaus (ZÖN A)	Kultur, <del>kulturnahes Gewerbe, Veranstaltungen</del>	ES III	Bestehend, bauliche Veränderungen sind nur in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege möglich. Die nicht für die Erschliessung benötigten Aussenräume sind als Grünflächen zu gestalten, resp. zu erhalten.
Pfarrhaus (ZÖN D)	Pfarrhaus	ES III	
Kirche/Friedhof (ZÖN E)	Kirche/Friedhof	ES III	
Dorfplatz (ZÖN H)	Öffentlicher Aussenraum und Parkplatz	ES III	Bestehend
Werkhof (ZÖN G)	Werkhof	ES III	Bestehend. Für Erweiterungen gelten die baupolizeilichen Masse der M2
Kindergarten (ZÖN M)	Kindergarten	ES II	
Turnhalle (ZÖN K)	Sport	ES III	
Anstalt/Heim (ZÖN C)	Anstalt/Heim	ES III	Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten haben allseitig einen Grenzabstand von 8 m einzuhalten und dürfen nicht mehr als 2 <del>Voll</del> geschosse aufweisen.
Friedhof (ZÖN F)	Friedhof	ES II	Es sind maximal <del>Gebäude mit einem Vollgeschoss eingeschossige Bauten</del> zulässig

Name/Abkürzung	Zweck	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (nach Art. 43 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (Normativ)
			(Aufbahnhungshalle). Es gilt ein <del>minimaler</del> Grenzabstand von <b>mind. 4 m.</b>
Pärkli (ZÖN L)	Parkanlage	ES III	Bauten sind nicht zulässig, es kann jedoch eine Parkanlage mit Bänken etc. gestaltet werden.
Schule (ZÖN N)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Schule</li> <li>– Aula</li> <li>– Mehrzweckhalle</li> <li>– Sportanlagen</li> </ul>	ES III	Bestehend, Neubauten dürfen die <del>Gebäude</del> Fassadenhöhe <b>traufseitig</b> von 11.5 m nicht überschreiten und haben die in der W3 geltenden Grenzabstände einzuhalten.
Zivilschutz (ZÖN P)	Zivilschutz	ES III	<del>Gebäude</del> Fassadenhöhe <b>traufseitig</b> : max. 10.5 m
Werkhof (ZÖN R)	Werkhof		Grenzabstand: mind. 4 m Strassenabstand: mind. 10 m Entlang der Wynaustrasse ist eine Bepflanzung vorzusehen.
ZALA (ZÖN S)	Regionale Abwasserreinigungsanlage	ES III	Bestehend; Neubauten dürfen die <del>Gebäude</del> Fassadenhöhe <b>traufseitig</b> von 10.5 m nicht überschreiten und haben allseitig einen Grenzabstand von 4 m einzuhalten. Becken sind möglichst ebenerdig anzuordnen (Überkante). Der westliche Anlagerand ist mit einer mit Gehölzen begrüntem Geländeerhöhung und/oder mit einer Heckenbepflanzung aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen einzugrünen.
Altersheim (ZÖN J)	Altersheim, Alterswohnungen, <b>kirchliche Nutzungen</b>	ES II	Bestehend: Neu- und Erweiterungsbauten dürfen die <del>Gebäude</del> Fassadenhöhe <b>traufseitig</b> von 11.5 m nicht überschreiten <del>und haben die in der W3 geltenden Grenzabstände einzuhalten.</del> <b>Grenzabstand mind. 8 m, gegenüber dem Kindergarten mind. 12 m.</b> Der Sagibach ist im

Name/Abkürzung	Zweck	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (nach Art. 43 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (Normativ)
			Rahmen eines Neubauvorhabens zu renaturieren.

## 222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen nach Art. 78 BauG

Name/Abkürzung	Zweck	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (nach Art. 43 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (Normativ)
	Reiten	ES III	Zweckgebundene Bauten gemäss Mischzone M2 (vgl. Art. 212)
	Tennis	ES III	Bestehend
	Eisbahn/ Hornusser	ES III	Zweckgebundene Bauten gemäss Art. 212 Abs. 4 5 Bst b
	Altes Schützenhaus	ES III	Bestehend; qualitativer Erhalt des Baumbestandes
	Schützenhaus	ES IV	Bestehend
	Sportplatz FC	ES III	Bestehend
	Spielplatz Muniberg	ES III	Bestehend

## 23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet und Übergangsnutzungen

### 231 Abbauzone «Risi»

<sup>1</sup> Die Abbauzone «Risi» ist bestimmt für den Kiesabbau und die Wiederherstellung.

Abbau

<sup>2</sup> Der Abbau ist auf den im Zonenplan festgelegten Perimeter beschränkt. Die Abbaumenge beträgt im langjährigen Mittel ca. 40'000 m<sup>3</sup>. Die offenen Grubenteile sind unter Berücksichtigung der Anforderungen von

Abbau, Ablagerung und Erhaltung temporärer Lebensräume möglichst klein zu halten; die Abbautechnik sowie die Etappierung sind so zu wählen, dass eine rasche Wiederherstellung erfolgen kann.

Bauten und Anlagen <sup>3</sup> Notwendige Betriebseinrichtungen, die mit dem Abbau und der Wiederherstellung im Zusammenhang stehen, sind gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung. Nach erfolgtem Abbau sind die Bauten zu entfernen.

Wiederauffüllung <sup>4</sup> Für die Wiederauffüllung ist unverschmutztes Aushubmaterial oder, wo nach Bewilligung des zuständigen kantonalen Amtes möglich, Inertstoff zu verwenden. Es ist ein Auffüllungsgrad von mindestens 60 % anzustreben, eine Überschüttung der bestehenden Topografie bis 4 m im vom Regionalen Richtplan (Massnahme Nr. 12.11, genehmigt am 17. März 2010) vorgesehenen Teil des Abbaugebiets ist zulässig.

Zuständig ist zurzeit das Amt für Wasser und Abfall (AWA) des Kantons Bern

Freigabe zur Rekultivierung Gebiete mit abgeschlossener Auffüllung (Rohplanie) werden durch die **zuständige Kommission begleitende Gestaltungskommission** nach Art. 232 besichtigt und zur Rekultivierung freigegeben.

Wiederherstellung <sup>5</sup> Die Aufforstung beträgt 92 % der Fläche innerhalb der Abbauzone. Mit Auflösung der Abbauzone wird die zulässige Nutzung im Rahmen eines Planerlassverfahrens festgelegt.

Landschaftsgestaltungsplan <sup>6</sup> Der Landschaftsgestaltungsplan zeigt die anzustrebende Endgestaltung auf, dient als Koordinationsinstrument und bildet eine weitere Beurteilungsgrundlage für Abbaugesuche. Der Gemeinderat erlässt den Landschaftsgestaltungsplan unter Vorbehalt der Zustimmung der begleitenden Gestaltungskommission (GK Risi).

### **232 Gestaltungskommission (GK) «Risi»**

Zweck <sup>1</sup> Die GK «Risi» **begleitet kann** das Abbau- und Wiederherstellungsprojekt **begleiten oder die Begleitung einer ständigen Kommission übertragen** und dient dem Austausch zwischen der Grubenbetreiberin und der Standortgemeinde.

<sup>1bis</sup> Der Gemeinderat kann durch einfachen Beschluss auf die Einsetzung einer GK «Risi» verzichten. In diesem Fall hat er die nachfolgend formulierten Aufgaben an die Baukommission oder eine andere geeignete ständige oder nicht ständige Kommission zu übertragen.

nichtständige Kommission	<sup>2</sup> Bei der eingesetzten Kommission handelt es sich um eine nicht ständige vorberatende Gemeindegemeinschaft ohne Entscheidbefugnis gemäss Art. 29 GG.
Aufgaben	<sup>3</sup> Die Kommission sorgt für eine ausreichende gegenseitige Information und unterstützt die mit dem Abbau und der Wiederauffüllung befassten Stellen (kommunale und kantonale Behörden, Betreiberin) bei der Umsetzung und Überwachung der Aktivitäten im Rahmen der Vorschriften. Der Kommission können im Rahmen des Pflichtenheftes weitere besondere Aufgaben übertragen werden.
Einsetzung und Zusammensetzung	<sup>4</sup> Die Einsetzung der Kommission erfolgt mit der Genehmigung des vorliegenden Artikels. Die Kommission besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Der GK «Risi» gehören die folgenden stimmberechtigten Mitglieder an: <ul style="list-style-type: none"><li>– Vertreter der Standortgemeinde (PräsidentIn Baukommission)</li><li>– Vertreter der Betreiberin (WerkmeisterIn, BauverwalterIn)</li><li>– Vertreter der Grundeigentümerin (Bürgergemeinde)</li></ul> Dabei sind die Betreiberin und die Grundeigentümerin mit je 2 Personen vertreten. Die verschiedenen Parteien bestellen ihre Vertreter selbst. Die Kommission kann bei Bedarf weitere (nicht stimmberechtigte Fachleute mit beratender Funktion) beziehen.
Organisation	<sup>5</sup> Den Vorsitz in der Kommission hat die Standortgemeinde. Die Kommission tagt mindestens einmal im Jahr. Sie nimmt ihre Arbeit mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Artikels auf.
Information	<sup>6</sup> Die GK «Risi» stellt ihre Protokolle und Berichte der Grubenbetreiberin und den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden und Fachstellen zu (Baupolizeibehörde, AWA und NSI).

<sup>7</sup> Das Nähere regelt der Gemeinderat in einem Pflichtenheft. Er hört dabei die Grubenbetreiberin und die zuständigen kantonalen Fachstellen an.

### **233 Grünzonen (GR)**

Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

Vgl. Art. 79 BauG

### **234 Bauernhofzone (BH)**

<sup>1</sup> In den Bauernhofzonen gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34 ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, Art. 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.

<sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone M2.

Vgl. Art. 211 GBR

<sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Vgl. Art. 43 LSV

## 235 Übergangsnutzungen

<sup>1</sup> Für zonenfremde Nutzungen im Baugebiet kann die Baukommission eine Übergangsnutzung für maximal fünf Jahre bewilligen.

- <sup>2</sup> Es müssen dazu folgende Bedingungen erfüllt sein:
- a) die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein;
  - b) der Rückbau muss einfach erfolgen können und in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und den Bewilligungsnehmenden und/oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt sein;
  - c) bezüglich Immissionen sind die Vorschriften der Zone einzuhalten;
  - d) bei Wohnungen müssen die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllt sein.

<sup>3</sup> Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann durch die Baukommission um längstens zwei Jahre auf sieben Jahre verlängert werden.

Mit der ausdrücklichen Zulassung von Übergangsnutzungen (z.B. für kulturelle Anlässe in Industriebrachen, Parkplätze auf unüberbauten Arealen, etc.) können in einem genau abgesteckten Rahmen auch Nutzungen bewilligt werden, die in der entsprechenden Zone im Prinzip nicht zulässig wären.

Übergangsnutzungen dürfen längstens für sieben Jahre (fünf mit Verlängerungsmöglichkeit) bewilligt werden und dürfen auf keinen Fall zu Immissionen führen, die in der entsprechenden Zone nicht zulässig sind.

## 24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

### 241 Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

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

<sup>2</sup> Gewächshäuser für den gewerbsmässigen, **bodenabhängigen** Gemüse- und Gartenbau sind **ausserhalb von Landschaftsschutzgebieten, dem BLN-Gebiet und ausserhalb der Uferschutzplanung sowie in einem Abstand von 200 m zu den Baugruppen zulässig. ~~nur in dafür ausgeschiedenen Zonen zugelassen.~~**

Gewächshäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche, die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbsmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.

<sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV.

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

#### 31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

##### 311 Grundsatz

<sup>1</sup> Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und wirtschaftliche bauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche Erschliessung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

<sup>2</sup> Für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht gelten die in Art. 312 ff. festgelegten Bestimmungen

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. 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
- für das Ergebnis eines Projektwettbewerbs oder
- mit Zustimmung des AGR für ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt

vgl. Arbeitshilfe für die Ortsplanung des AGR: von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung, Juni 1998.

##### 312 ZPP 1 «Halden-/Turnhallestrasse»

Planungszweck

<sup>1</sup> Die ZPP 1 «Halden-/Turnhallestrasse» bezweckt das Abstimmen von Überbauung und Erschliessungsanlagen unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung.

Art der Nutzung

<sup>2</sup> Wohnen im Sinne der Wohnzone nach Art. 211 GBR.

~~Mass der Nutzung~~

~~<sup>3</sup> Es gilt eine minimale Ausnützungsziffer von 0.35.~~

Gestaltungsgrundsätze

<sup>3</sup> Mindestens 2/3 der Wohnbauten sind von der Haldenstrasse aus zu erschliessen. Neue Strassenanschlüsse an die Turnhallestrasse sind nicht gestattet. Die Erschliessungsstrassen sind als verkehrsberuhigte Stichstrassen auszubilden. Die Wendeplätze sind als Aufenthaltsbereiche zu gestalten und aufzuwerten

(Bepflanzung, Sitzgelegenheiten, Brunnen, etc.). Die Autoabstellplätze sind offen, überdeckt oder unterirdisch zu realisieren.  
Die bestehende Wegverbindung (Parzelle Nr. 2025 – Schulareal) ist zu erhalten. Die jederzeitige und durchgehende öffentliche Benützung des Weges ist sicherzustellen.  
~~Haupt~~Gebäude, kleinere Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudegrundfläche, An- und ~~Neben~~Kleinbauten sowie vorspringende geschlossene Gebäudeteile sind unter sich sowie auf die bebaute Umgebung abzustimmen (Stellung, Proportionen, Dachgestaltung, Gebäudehöhen, Materialien und Farben). Die maximale Vollgeschosszahl für ~~Haupt~~Gebäude beträgt 2.

Lärmempfindlichkeitsstufe

<sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II nach LSV.

### **313 ZPP 2 «Dorf»**

Planungszweck

<sup>1</sup> Die ZPP 2 «Dorf» bezweckt eine bauliche Gesamterneuerung mit einer dichten Zentrumsüberbauung sowie eine Aufwertung der Bahnhaltestelle.

Art der Nutzung

<sup>2</sup> Mischnutzung mit Zentrumsfunktion.

Mass der Nutzung

<sup>3</sup> 3-vollgeschossige Bebauung; ~~mit einer AZ von 1.0 als Planungswert.~~ Grenzabstand mind. 3.5 m; max. GebäudeFassadenhöhe traufseitig 12.5 m; interne Abstände frei. Die Gebäudelänge ~~von Obergeschossen der oberirdischen Vollgeschossen~~ ist auf maximal 50 m beschränkt.

Gestaltungsgrundsätze

<sup>4</sup> ~~Hauptbauten~~Gebäude sind unter sich sowie auf die bebaute Umgebung in einer zeitgemässen Architektur abzustimmen (Stellung, Proportionen, Dach- resp. Attikagegestaltung, Materialien und Farben). Der erhaltenswerte Brunnen kann versetzt werden.  
Die Erschliessung hat über den Schmidtenweg zu erfolgen, wobei der Anschluss an die Kantonsstrasse mit geeigneten Massnahmen auszubauen und der Schmidtenweg mit einem Trottoir auszustatten ist.  
Längs der Bahnlinie ist ein öffentlicher Zugang zu erstellen, der im Einsteigebereich in einen angemessenen Vorplatz mündet.  
Interne Wege zu allgemein zugänglichen Räumen sind mindestens 3 m breit und befahrbar vorzusehen.

Lärmempfindlich-  
keitsstufe

<sup>5</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III nach LSV.

## 32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

### 321 Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften und Baulinienpläne

Die folgenden Pläne mit Sonderbauvorschriften und Baulinienpläne bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Datum Genehmigung
«Industriezone Oberhard»	23. August 1966
<del>«Galgenfeld – Sonnhaldestrasse – Haldenstrasse – Turnhallestrasse» Teil 1</del>	<del>7. März 1973</del>
<del>«Galgenfeld – Sonnhaldestrasse – Haldenstrasse – Turnhallestrasse» Teil 2</del>	<del>7. März 1973</del>
<del>«Riedgasse»</del>	<del>8. Dezember 1983</del>

### 322 Überbauungsordnungen

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Abkürzung	Datum Genehmigung
«Mumenthal» *)	ÜO Nr. 21	2. März 1990
«Haldenstrasse – Turnhallestrasse», ÜO zur ZPP Nr. 1		12. Dezember 1991
«Bergwinkel» *)	ÜO Nr. 24	25. September 1995
«Erschliessung Zala» *)	ÜO Nr. 25	18. Dezember 1997
«Erschliessung GB- Nr. 829» *)	ÜO Nr. 26	19. Dezember 2000
«Äusserer Scheurhof» *)	ÜO Nr. 27	31. Januar 2002
«Erschliessung Oberhard» *)	ÜO Nr. 29	30. Juli 2003/14.1.2011
«Mumenthalstrasse-Hardstrasse» *)	ÜO Nr. 28	15. September 2003
«Eigerweg»	ÜO Nr. 30	19. Dezember 2014
<del>«Dorf»</del>	<del>zur ZPP Nr. 2</del>	<del>22. November 2017</del>

\*) Strassenplan

### 323 Uferschutzpläne

Die folgenden Uferschutzpläne bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Abkürzung	Datum Genehmigung
Schafbach	USP Nr. 1	17. April 1990
Risi	USP Nr. 2	17. April 1990
Gumme	USP Nr. 3	17. April 1990

Schloss	USP Nr. 4	17. April 1990
Scheurhofstrasse	USP Nr. 5	17. April 1990
Eymatten	USP Nr. 6	17. April 1990

## **4 Qualität des Bauens und Nutzens**

### **4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung**

#### **4.1.1 Gestaltungsgrundsatz**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen welche das Ortsbildschutzgebiet beeinträchtigen sind untersagt. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

<sup>4</sup> Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Aarwangen verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 von Art. 411 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42 GBR zu ergreifen.

Vgl. auch Art. 412 GBR.

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-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Umgebungs- und Fassadenplänen, Modell, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

## 412 Bauweise, Stellung der Bauten

<sup>1</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise, d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Vgl. Art. 212 GBR und Anhang A  
Art. 141 GBR

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden einschliesslich Anbauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Vgl. Art. 212 GBR und Anhang  
Art. 131 GBR

<sup>3</sup> Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

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

- die Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse
- bei der annähernd geschlossenen Bauweise an die Baulinie, bei deren Fehlen an die Strassenabstandslinie, wenn noch keine Gebäudeflucht erkennbar ist
- an Hängen parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges

## 413 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

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

<sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde kann in allen Zonen andere als Schrägdächer bei Bauten nach Minergiestandard, für An- und ~~Klein~~~~Neben~~bauten, ~~kleinere Gebäude und vorspringende geschlossene Gebäudeteile~~ sowie bei guter Gesamtwirkung zulassen.

Zu anderen als Schrägdächern gehören Flachdächer, Pultdächer, etc.

<sup>3</sup> Schrägdächer haben in der Regel eine minimale Neigung von 20° (a.T.) und dürfen eine maximale Neigung von 45° (a.T.) aufweisen, wobei ~~die Fassadenhöhe giebelseitig First~~ die maximale ~~Gebäude-Fassadenhöhe traufseitig~~ in der W1 um höchstens 3 m, in den übrigen Zonen um maximal 4.5 m überragen darf.

<sup>4</sup> Pultdächer haben eine Neigung von mindestens 6° (a.T.) aufzuweisen. ~~Die Fassadenhöhe giebelseitig~~

~~Firsthöhe für~~ von Pultdächer darf die Fassadenhöhe traufseitig ~~beträgt~~ maximal um 3 m überragen.

<sup>5</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und einzelne Dachflächenfenster sind gestattet, dürfen zusammen jedoch nicht mehr als die Hälfte ~~der Fassadenlänge des dazugehörigen Fassadenabschnitts~~ des obersten Vollgeschosses aufweisen. Bei Schutzobjekten sind Dacheinschnitte nicht zugelassen und die Länge ist aus Gründen des Ortsbildschutzes auf 1/3 ~~der Fassadenlänge des dazugehörigen Fassadenabschnitts~~ des obersten Vollgeschosses beschränkt.

<sup>6</sup> Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre zulässige Länge beträgt maximal 30 % der jeweiligen Dachlänge. Sie dürfen bis maximal 1.2 m in der Schräge gemessen ab der ~~Oberkant Dachsparren First~~ in die Dachfläche hineinragen.

<sup>7</sup> Dachflächenfenster mit einer Fläche von weniger als 0.45 m<sup>2</sup> und Firstoblichter gelten nicht als Dachaufbauten.

~~<sup>8</sup> Flachdächer über den Erdgeschossen von Hauptbauten sind als begehbare Aussenräume für die Obergeschosse auszugestalten.~~ Nichtbegehbare Flachdächer, deren Fläche 60 m<sup>2</sup> übersteigt, sind zu begrünen oder zu bekiesen.

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebelbefensterung oder Firstoblichter beleuchtet werden.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und ~~NebenKlein~~bauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des AWA.

#### 414 Aussenraumgestaltung

~~<sup>1</sup> Werden unüberdeckte Parkplätze erstellt, ist pro sechs Parkplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Davon ausgenommen sind Bauten solche über Bauteile, die keine Pflanzung im natürlichen Erdreich zulassen.~~

~~<sup>2</sup> Bei Bauvorhaben entlang öffentlicher Räume sind die im Gestaltungsrichtplan Ortskern vorgesehenen Bäume zu pflanzen.~~

[aufgehoben]

## **415 Reklamen und Plakatierung**

<sup>1</sup> Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss übergeordnetem Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame und Baubewilligungspflicht gelten Art. 6a und 7 BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 85 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

<sup>2</sup> Für Reklameeinrichtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden von der für die Erteilung der entsprechenden Bewilligung (Reklame- oder Baubewilligung) zuständigen Behörde verfügt.

<sup>3</sup> Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur Eigenreklamen angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

<sup>4</sup> Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.

## **416 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 nach Art. 412 bis 416 abweichen.

Vgl. Art. 421 f. GBR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bau-tradition im Sinne von Art. 412 bis 416 GBR abweichen, jedoch dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» nach Art. 411 entsprechen. Zu den qualifizierten Verfahren gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

## 42 Qualitätssicherung

### 421 Fachberatung

<sup>1</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

Die Fachleute – z.B. Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Abteilung Naturförderung, kantonales Tiefbauamt, Ortsplanerinnen bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Vgl. Art. 511 ff. GBR.

Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 512 GBR).

<sup>2</sup> Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- ~~Bauten~~Gebäude und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten und im Landschaftsschutzgebiet;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Neue Gebäude~~bauten~~, Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten ~~Bauten~~Gebäude ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar;
- Gestaltung und Nutzung des Strassenvorlandes, Strassenanschlüsse;
- Verkehrssicherheit.

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

Vgl. Art. 75 BauG

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche in einem Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 511 f. GBR liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte), erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

## **43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen**

### **431 Energie (Anschlusspflicht)**

<sup>1</sup> Soweit ein Anschluss zweckmässig und zumutbar ist, sind Neubauten an ein ~~Gas-oder~~ Fernwärmenetz anzuschliessen.

Vgl. Art. 11 EnG. Die Frage der Zweckmässigkeit und Zumutbarkeit ist auf Grund der Zahl der anzuschliessenden Wohnungen, resp. der Grösse der anzuschliessenden Gewerbeflächen und der verursachten Kosten, zu beurteilen.

<sup>2</sup> ~~Unter Vorbehalt der kantonale Energiegesetzgebung sind auch bestehende Bauten~~ Gebäude ~~sind~~ beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen an ein ~~Gas-oder~~ Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern nicht wesentlich höhere Umstellungs-, Erneuerungs- und Betriebskosten zu erwarten sind als bei einer netzunabhängigen Anlage.

Bei so genannten K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

<sup>3</sup> Nicht an ein ~~Gas-oder~~ Fernwärmenetz anzuschliessen sind Gebäude,

- welche höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken.
- welche ein MINERGIE-Label tragen.

### **432 Energie (Gemeinsames Heizwerk)**

<sup>1</sup> Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig gebaut, so ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

<sup>2</sup> Kein gemeinsames Heizwerk erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen,

- welche höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken;
- welche ein MINERGIE-Label tragen

## **5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

### **51 Ortsbildpflege**

#### **511 Ortsbildschutzgebiete**

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

Eine Grundlage für die Analyse des Ortsbildes bildet das Bauinventar, das auf der Bauverwaltung eingesehen werden kann.

<sup>2</sup> Die Hauptgebäude innerhalb der Ortsbildschutzgebiete sind in der Regel als solche zu erhalten. Bei Um-, An- und Neubauten ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung inkl. Dachaufbauten, Form, Farb- und Materialwahl sowie Aussenraum-, Strassen- und Platzgestaltung zu übernehmen.

Es wird empfohlen, vor der Einreichung eines Baugesuches der zuständigen Gemeindebehörde einen Entwurf, aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die vorgesehene Erschliessung ersichtlich ist, vorzulegen.

<sup>3</sup> Für bestehende Bauten gilt eine erweiterte Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unabhängig der geltenden baupolizeilichen Masse erneuert und umgenutzt werden, sofern die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden.

Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (K-Objekte), ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen.

<sup>4</sup> Die Baupolizeibehörde zieht zur Beurteilung von Baueingaben für Neu- und Umbauten eine Fachstelle zur Beratung bei, sofern es sich nicht um blosser Erneuerungen ohne Auswirkungen auf das Erscheinungsbild von nicht inventarisierten Bauten handelt.

Der frühzeitige Einbezug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

#### **512 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen**

<sup>1</sup> In Ortsbildschutzgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

Ortsbildschutzgebiete: Art. 511 GBR  
Fachberatung: Art. 421 GBR

<sup>2</sup> Sie sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.

Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Ortsbildschutzgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.

### **513 Freihaltekorridor**

<sup>1</sup> Der Freihaltekorridor sichert die Sichtbeziehung von der Kirche auf das freie Feld.

<sup>2</sup> Im Freihaltekorridor gilt ein Bauverbot.

<sup>3</sup> Massnahmen, die der Aufwertung der Landschaft bzw. der Ökologie dienen, sind gestattet.

## **52 Pflege der Kulturlandschaft**

### **521 Baudenkmäler**

<sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler und ist behördenverbindlich.

Denkmalpflege des Kantons Bern:  
Bauinventar der Einwohnergemeinde Aarwangen; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Das Bauinventar kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden, vgl. auch die Eintragungen im Zonenplan 2.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG

<sup>3</sup> Die im Zonenpläne 1 + 2 bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte dürfen nicht beseitigt werden.

### **522 Historische Verkehrswege**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan 2 bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

<sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen

Zuständige Fachstelle: Tiefbauamt des Kantons Bern, Obergeringenieurkreis IV.

Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

### 523 Archäologische Funde und archäologische Schutzzone

<sup>1</sup> Das archäologische Schutzgebiet bezweckt die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

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

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde sowie der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen. Vgl. Art. 10 f. BauG

### 524 Gewässerraum Fließgewässer

<sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- die natürliche Funktion der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

<sup>2</sup> Der Gewässerraum wird im «Zonenplan Gewässerräume» als flächige Überlagerung (Korridor) mit Massangabe festgelegt.

~~<sup>1</sup> Entlang der Fließgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:~~

~~Aare, im Baugebiet: ————— Gemäss Uferschutzplanung  
Aare, ausserhalb Baugebiet: ————— 30 m  
Hopferenbach, ausserhalb Baugebiet: ————— 8 m  
Übrige Fließgewässer (in und ausserhalb Baugeb.): 5 m  
Eingedolte Gewässer: ————— 5 m~~

<sup>3</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interessen liegen. Alle anderen bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.

Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41 ff. GSchv, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG  
~~Der Abstand wird von der Mittelwasserlinie gemessen und gilt auch für eingedolte Gewässer (vgl. A 148 und Anhang zur Wasserbauverordnung.~~

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und Wasserbaus gemäss Art. 6, Art. 7 und Art. 15 WBG.  
~~Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG~~

~~2. Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.~~

~~4 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen. Im dicht überbauten Gebiet können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgehen.~~

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

~~5 Innerhalb des BauabstandsGewässerraums 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. und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.~~

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

~~6 Die im Zonenplan entsprechend gekennzeichneten Abschnitte gelten als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.~~

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

~~7 Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Gewässerachse (Mittelachse), dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist (Art. 39 WBV).~~

## **525 Freihaltegebiet**

~~1 Das Freihaltegebiet ist im Zonenplan Gewässerräume als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.~~

Die Ausscheidung des Freihaltegebietes dient der längerfristigen Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen. Wo ein Freihaltegebiet ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

~~2 Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.~~

~~3 Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff Wasserbaugesetz (WBG) bewilligt werden.~~

~~4 Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Baugesetz (BauG).~~

~~5 Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen:~~

- Die Einrichtung von Freiflächen und Rastplätzen gem. SFG
- Unbefestigte Uferwege, oder Uferwege nach SFG
- Land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege
- Einrichtungen zur Bodenentwässerung und -bewässerung

### **526 Fuss- und Wanderwege**

<sup>1</sup> Die Fuss- und Wanderwege sind im Verkehrsrichtplan festgelegt.

vgl. Art. 28 und 61 Abs. 2 SV. Fachstelle Wanderwege ist der Oberingenieurkreis IV des kant. Tiefbauamtes.

<sup>2</sup> Bauliche Massnahmen im Bereich von Wanderwegen sind der zuständigen Fachstelle zu unterbreiten.

## **53 Schutz der naturnahen Landschaft**

### **531 Landschaftsschutzgebiete 1 und 2**

Landschaftsschutzgebiete 1 und 2

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzgebiete 1 und 2 sind Teile des weit offenen Landwirtschaftsgebiets. Sie dienen dem Schutz des Landschaftsbilds und der Erhaltung des damit verbundenen Erholungswerts, insbesondere als Kontrast zu den überbauten Flächen.

<sup>2</sup> Es darf nichts unternommen werden, was den Schutzziele zuwiderläuft.

<sup>3</sup> Es dürfen keine neuen oberirdischen ~~Bauten~~Gebäude und Anlagen errichtet werden. Vorbehalten bleiben neue landwirtschaftliche ~~Bauten~~Gebäude in den Landschaftsschutzgebieten 2 (inkl. die dazu erforderlichen Zufahrten), soweit sie für die Bewirtschaftung erforderlich sind.

In den Landschaftsschutzgebieten 2 sind jedoch Bauten und Anlagen ausgeschlossen, die nicht zur traditionellen Landwirtschaft zählen wie:

- land- und forstwirtschaftliche Lagerungs- und Verarbeitungsbetriebe,
- Gärtnereien, fest installierte Treibhäuser, Hors-Sol-Anlagen,
- Zucht- und Mastbetriebe, etc.

### **532 Perimeter Landumlegung Bahn 2000**

In dem im Zonenplan 2 eingetragenen Perimeter Landumlegung Bahn 2000 sind die besonderen Vorschriften für die Nutzung und die Pflege von landwirtschaftlich genutzten Parzellen zu beachten.

### **533 Kantonale Naturschutzgebiete**

Für die im Zonenplan 2 als Hinweise bezeichneten Naturschutzgebiete Nr. 140 Mumenthaler-Weiher (Schutzbeschluss vom 19. Juni 1991) und Nr. 85 Aarestau-Wynau (Schutzbeschluss vom 17. Dezember 1975) gelten die entsprechenden Schutzbeschlüsse des Kantons.

Die Schutzbeschlüsse können bei der Gemeindeverwaltung und der kantonalen Fachstelle eingesehen werden.

### **534 Amphibienlaichgebiet Mumenthaler Weiher**

<sup>1</sup> Die für den Schutz des Amphibienlaichgebietes von nationaler Bedeutung Nr. BE 47 Mumenthaler Weiher erforderlichen Vorschriften erlässt der Kanton. Er sorgt zudem für die zur Aufrechterhaltung der Schutzziele allenfalls erforderlichen Massnahmen.

<sup>2</sup> Bis zum Erlass der Vorschriften nach Abs. 1 darf nichts unternommen werden, was den Zustand des Laichgebiets verschlechtert (Art. 10 der Amphibienlaichgebiete-Verordnung; AlGV, SR451.34).

Der Kanton ist daran, den Schutzbeschluss zu revidieren, wobei voraussichtlich auch die Abgrenzung des Schutzgebietes angepasst werden wird.

### **535 Gemeinde-Naturschutzgebiet Teufentalweiher**

<sup>1</sup> Der Teufentalweiher steht unter dem Schutz der Gemeinde. Schutzziel ist die Erhaltung der wertvollen Lebensräume für Pflanzen und Tiere, namentlich der offenen Wasserfläche und der ~~Ufervegetation Uferbestockung~~.

<sup>2</sup> Es darf nichts unternommen werden, was dem Schutzziel zuwiderläuft.

<sup>3</sup> Die Nutzung richtet sich nach einer zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin zu treffenden vertraglichen Regelung.

<sup>4</sup> Die Ufergehölze sind periodisch auszulichten (selektiver Pflege- und Rückschnitt alle 6-8 Jahre, alternierend auf jeweils der Hälfte der Fläche).

## **536 Hecken, Feld- und Ufergehölze**

<sup>1</sup> Hecken sowie Feld- und Ufergehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 18 Abs. 1 Bst. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (SR 922).

<sup>2</sup> ~~Hochbauten~~Gebäude haben zu den äussersten Stämmen von Büschen und Bäumen einen Abstand von mind. 4 m, von Wege etc. einen Abstand von mind. 3 m einzuhalten. In begründeten Fällen können zum Schutze besonders wertvoller Baumgruppen grössere Abstände verlangt werden.

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

Die Grenze von Hecken sowie Feld- und Ufergehölzen verläuft 2 m, mit grossen Waldbäumen 3 m ausserhalb der äussersten Bäume und Sträucher.

## **537 Obstgärten, Obstbäume und Einzelbäume**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan 2 bezeichneten Obstgärten und Einzelbäume prägen das Landschaftsbild.

Vgl. Art. 541 und 542.

<sup>2</sup> Die bezeichneten Obstgärten, Obstbäume und Einzelbäume sind soweit wirtschaftlich tragbar zu erhalten, resp. bei Abgang zu ersetzen. Mit der Ausrichtung von Beiträgen gelten die Objekte als geschützt.

## **54 Beiträge und Ersatzmassnahmen**

### **541 Beiträge**

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann Massnahmen zum Schutz und zur Verschönerung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Massnahmen zur ökologischen Aufwertung mit Beiträgen unterstützen.

<sup>2</sup> Es besteht kein Rechtsanspruch auf Beiträge.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat erlässt eine Beitragsordnung.

## 542 Ersatzmassnahmen

<sup>1</sup> Lässt sich eine Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

<sup>2</sup> Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemässe übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG. Zuständigkeit: Regierungsverwaltung oder Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3 Bst. c NSchG).

## 55 Gefahrenggebiete

### 551 Bauen in Gefahrenggebieten

<sup>1</sup> In den im Zonenplan 2 bezeichneten Gefahrenggebieten darf nur unter den Voraussetzungen nach Art. 6 BauG gebaut werden.

Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan 2 festgelegt und als Hinweis in Zonenplan 1 eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs. Aus der Gefahrenstufe leiten sich die Baubeschränkungen, resp. die erforderlichen Massnahmen ab. Für Vorhaben im blauen Gefahrenbereich ist ein Gutachten zu erbringen.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

<sup>4</sup> Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrenggebiet)<sup>2</sup> wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

---

<sup>2</sup> Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible ~~Bauten~~Gebäude sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie 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 Schaltanlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Gebäude mit Beständen an gefährlichen Stoffen)

## 6 Verschiedene Bestimmungen

### 61 Detailerschliessung

#### 611 Detailplanpflicht

<sup>1</sup> Für die Bauzonen der Gemeinde gilt die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsstrassen.

Nach Art. 43 SG können die Gemeinden für die Erstellung von Detailerschliessungsstrassen den Erlass einer Überbauungsordnung fordern.

<sup>2</sup> Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:

Nach Art. 641 GBR ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht auf eine Überbauungsordnung.

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
- b) die Detailerschliessung für ein Gebiet bereits ausgebaut ist und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen;
- c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

### 62 Parkierung

#### 621 Parkierung

<sup>1</sup> Die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen sowie die nachträgliche Parkplatzpflicht richten sich nach den kantonalen Vorschriften.

Die Grundsätze für die Erstellung von Parkplätzen sind in den Artikeln 16 bis 18 BauG statuiert. Die Anzahl der für ein Bauvorhaben erforderlichen Abstellplätze bestimmt sich nach Art. 49 ff. BauV.

<sup>2</sup> Garagen sind so anzulegen, dass auch Fahrzeuge, die davor parkiert werden, keine öffentlichen Räume (Plätze, Strassen, Trottoirs) beanspruchen. Die Länge des Vorplatzes muss mindestens 6 m betragen. Die Baupolizeibehörde kann für gewerbliche Bauten und Anlagen grössere Vorplätze anordnen.

Nachträgliche Parkplätze können gestützt auf Art. 16 Abs. 2 BauG verlangt werden. Zumutbar sind Kosten, wenn sie pro nachträglich zu erstellenden Parkplatz weniger als zwei Prozent des amtlichen Wertes ausmachen.

<sup>2bis</sup> Bei Garagen, deren Tor mit einer Fernbedienung bedient werden, kann die Baukommission unter Vorbehalt der Wahrung der für die Verkehrssicherheit einzuhaltenden Sichtverhältnisse die Unterschreitung der Abstandsregelung (6 m) betreffend Garagenvorplatz bewilligen. Ein Mindestabstand von 3.6 m ist in jedem Fall einzuhalten.

Zur Wahrung der sog. Sichtbermen siehe VSS-Normen.

<sup>2ter</sup> Bei Garagen, die längs der Strasse angeordnete werden, ist ein Mindestabstand von 3.6 m einzuhalten. Die Bestimmungen betreffend Verkehrssicherheit, mit-hin die Einhaltung der vorgeschriebenen Sichtverhält-nisse sind zwingend zu wahren.

<sup>3</sup> Garagenausfahrten auf öffentliche Strassen dürfen eine Steigung von maximal 15 % aufweisen. Das Ge-fälle der letzten 5 m bis zur Fahrbahn einer öffentli-chen Strasse darf max. 6 % betragen.

<sup>4</sup> Ausgenommen in den Grundwasserschutzzonen S sind Parkplätze und Zufahrten nach Möglichkeit mit ei-ner durchlässigen Befestigung zu versehen.

## **622 Ersatzabgabe**

<sup>1</sup> Wird ein Bauherr ganz oder teilweise von der Erfül-lung der Parkplatzpflicht befreit, hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu leisten.

<sup>2</sup> Von der Leistung einer Parkplatzerersatzabgabe sind Grundeigentümer befreit, die gestützt auf Art. 16 Abs. 2 BauG nachträgliche Parkplätze erstellen müs-sen.

<sup>3</sup> Bei Abbruch und Wiederaufbau am gleichen Ort wer-den früher bezahlte Ersatzabgaben unverzinst ange-rechnet.

## **623 Bemessung der Ersatzabgabe**

<sup>1</sup> Die Parkplatzerersatzabgabe beträgt CHF 8'000 pro fehlenden Parkplatz.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Ersatzabgabe jeweils nach Ablauf von drei Jahren neu festsetzen. Die Anpassung hat im Rahmen des Berner Index der Wohnbaukosten zu erfolgen.

Indexstand 1. April 2008: 139.4 (Basis  
1. April 1987 = 100)

<sup>3</sup> Die Anzahl Parkplätze, von deren Erstellung der Bau-herr befreit wird, wird in der Baubewilligung festgehal-ten.

## **624 Verwendung der Ersatzabgabe**

<sup>1</sup> Die Ersatzabgaben sind in einem Fonds anzulegen.  
Sie sind wie folgt zu verwenden:

- a) zum Bau, Betrieb und Unterhalt öffentlicher Parkplätze und Parkhäuser,
- b) zur Finanzierung von Massnahmen, welche die Entlastung des Innendorfes und der Aussenquartiere vom Privatverkehr bezwecken,
- c) zur Finanzierung von Massnahmen, die der Sicherheit der Fussgänger und Radfahrer dienen.

<sup>2</sup> Über die Verwendung der Ersatzabgabe im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.

## **63 Infrastrukturvertrag**

### **631 Grundsatz**

~~<sup>1</sup> Die Gemeinde schliesst mit Grundeigentümern / Grundeigentümerinnen und Baurechtsberechtigten, bei Ein- und Umzonungen, die den Bau oder Ausbau von Erschliessungsanlagen voraussetzen — ausgenommen reine Hausanschlüsse —, vor der Auflage einen Infrastrukturvertrag ab.~~

~~<sup>2</sup> Im Falle von Wohn- und Mischzonen ab einer Fläche von 1000 m<sup>2</sup> hat der Infrastrukturvertrag ein Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinde zu enthalten.~~

[aufgehoben]

## 64 Zuständigkeiten

### 641 Baukommission

<sup>1</sup> Die Baukommission ist Baupolizei- und Strassenbaupolizeibehörde der Gemeinde und ist für alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten zuständig, soweit nicht gestützt auf kantonales Recht, die Gemeindeordnung oder Art. 632 GBR ein anderes Organ zuständig ist.

Von Gesetzes wegen oder gestützt auf die GO stehen dem Gemeinderat die folgenden Zuständigkeiten zu:

- Gemeindeversammlung (Beschluss über die Ortsplanung)
- Gemeinderat (Beschluss über Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht, Detaillierschliessungspläne, Richtpläne, geringfügige Änderungen der Ortsplanung, Erlass von Planungszonen)

<sup>2</sup> Insbesondere beschliesst die Baukommission:

- a) die Erteilung von Baubewilligungen und von Ausnahmen nach Art. 26 BauG soweit die Gemeinde zuständig ist;
- b) die Amts- und Fachberichte an kantonale Behörden;
- c) die Wiederherstellungsverfügungen;
- d) die Erhebung von Baubeschwerden und die Vertretung der Gemeinde in Baubeschwerdeverfahren

z.B. Erlass von Planungszonen, Detaillierschliessungsplanungen, Geschäfte zu Handen der Gemeindeversammlung.

<sup>3</sup> Die Baukommission berät die planerischen Geschäfte des Gemeinderates, für die dieser nicht eine Spezialkommission eingesetzt hat, und stellt Antrag.

Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, für planerische Geschäfte, die besonderes Fachwissen erfordern oder besonders aufwändig sind, eine Spezialkommission einzusetzen. In diesem Fall berät diese die Geschäfte und stellt Antrag.

### 642 Bauverwalterin oder Bauverwalter

<sup>1</sup> Der Bauverwalter oder die Bauverwalterin führt die vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD) durch, überwacht die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung vor, während und nach Abschluss der Bauarbeiten und sorgt allgemein für die Einhaltung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen.

<sup>2</sup> Der Bauverwalter oder die Bauverwalterin beantragt der Baukommission rechtzeitig den Erlass der notwendigen Verfügungen, soweit er oder sie nicht selber zuständig ist, insbesondere erlässt der Bauverwalter oder die Bauverwalterin baupolizeiliche Verfügungen, wenn Gefahr im Verzug ist.

<sup>3</sup> Der Bauverwalter oder die Bauverwalterin ist zusammen mit dem Ressortvorsteher oder der Ressortvorsteherin zuständig zum Erlass von:

- Baueinstellungsverfügungen
- Rückbauten

Der Bauverwalter oder die Bauverwalterin verfügt somit allenfalls mündlich die Baueinstellung oder, falls Personen in Gefahr sein könnten, auch Benützungsverbote. Sofern der Erlass von baupolizeilichen Verfügungen nicht einer besonderen Dringlichkeit unterliegt, sind die ordentlichen Zuständigkeiten zu beachten.

## 7 Straf- und Schlussbestimmungen

### 701 Widerhandlungen

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

Vgl. Art. 50 BauG  
z.B. Bauen ohne Baubewilligung

<sup>2</sup> Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, ~~gegen~~ die übrigen Gemeindebauvorschriften und ~~ge-~~  
~~gen~~ gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000 bestraft.

Vgl. Art. 58 GG

### 702 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan 1 und 2, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

<sup>2</sup> Die Teilrevision BMBV und Gewässerräume, bestehend aus der Baureglementsanpassung (BMBV und materielle Änderungen) und dem Zonenplan Gewässerräume, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

### 703 Aufhebung von Plänen und Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Strassenplan Mumenthalstrasse, genehmigt von der kantonalen Baudirektion am 12. Juli 1976
- die baurechtliche Grundordnung vom 16.10.1989, genehmigt von der kantonalen Baudirektion am 17.04.1990
- der Strassenrichtplan vom 15.12.1980
- der Baulinienplan «Kirchenfeld» vom 24.11.1969
- der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Muniberg Nord» vom 20.02.1986
- die Überbauungsordnung Nr. 3 «Wynaustrasse–Riedgasse» vom 25.05.1992
- die Überbauungsordnung «Muniberg Süd» vom 20.2.1986

#### **704 Aufhebung von Plänen und Vorschriften (BMBV/Gewässerräume)**

Mit Inkrafttreten der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die BMBV und mit der Ausscheidung der Gewässerräum werden gleichzeitig aufgehoben:

- Baulinienplan «Galgenfeld – Sonnhaldestrasse – Hal-  
denstrasse – Turnhallestrasse» Teil 1 und 2 vom  
7. März 1973
- Baulinienplan «Riedgasse» vom 18. Dezember 1983

## **Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom	7. Juni – 6. Juli 2007
	19. Nov. – 20. Dez. 2010
Vorprüfung vom	28. Mai 2009 / 30. Mai 2011
Publikation im Amtsblatt vom	9. Sept. 2009
Publikation im amtl. Anzeiger vom	10. + 17. Sept. 2009
Öffentliche Auflage vom	10. Sept. – 12. Okt. 2009

### **Nachträgliche Auflage**

Publikation im Amtsblatt vom	3. Aug. 2011
Publikation im amtl. Anzeiger vom	4. + 11. Aug. 2011
Öffentliche Auflage vom	4. Aug. – 5. Sept. 2011

Einspracheverhandlungen vom	14. + 21.12.2009 / 13.9.2011
Erledigte Einsprachen	9
Unerledigte Einsprachen	9
Rechtsverwahrungen	3

Beschlossen durch den Gemeinderat am  
29. März 2010 / 14. Februar 2011  
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am  
24. Oktober 2011

Einwohnergemeinde Aarwangen

Sig. Hans Leuenberger Präsident	Sig. Gerda Graber Sekretärin
---------------------------------------	------------------------------------

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Aarwangen,

Die Gemeindeverwalterin sig. Gerda Graber

### **Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung**

Gemäss Verfügung 18. Juli 2012 sig. B. Wiedmer

1. Änderung: Art. A138 genehmigt durch das kantonale  
Amt für Gemeinden und Raumordnung am 12. Dez  
2014 sig. B. Wiedmer

## **Genehmigungsvermerke (Teilrevision Ortsplanung: BMBV und Gewässerraum)**

Mitwirkung vom 28.12.2018 bis 04.02.2019  
Vorprüfung vom 25.06.2021

### 1. Auflage

Publikation im Amtsblatt vom 27.10.2021  
Publikation im amtl. Anzeiger vom 28.10.2021  
Öffentliche Auflage vom 28.10.2021 bis 29.11.2021

Einspracheverhandlungen vom 13.01.2022  
Erledigte Einsprachen 5  
Unerledigte Einsprachen 1  
Rechtsverwahrungen 3

### 2. Auflage

Publikation im Amtsblatt vom 30.03.2022  
Publikation im amtl. Anzeiger vom 31.03.2022 und 07.04.2022  
Öffentliche Auflage vom 31.03.2022 bis 29.04.2022

Einspracheverhandlungen vom 28.07.2023  
Erledigte Einsprachen –  
Unerledigte Einsprachen 1  
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19.09.2022  
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 24.10.2022

Einwohnergemeinde Aarwangen

Präsident	Sekretär
Sig. Kurt Bläuenstein	Sig. Heinz Burgener

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Aarwangen,

Gemeindeschreiber

Sig.  
Heinz Burgener

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

Gemäss Verfügung 12.01.2024 sig. B. Aebi

## Anhang

### A Definitionen und Messweisen

#### A 11 Terrain

##### A 111 Massgebendes Terrain

<sup>1</sup> Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der ~~BMBV~~ ~~auverordnung~~.

Vgl. Art. ~~97 BauV-1~~ BMBV

<sup>2</sup> In den Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise gilt als massgebendes Terrain das Trottoir- resp. das Strassenniveau.

#### A 12 Gebäude und Gebäudeteile

##### A 121 ~~Unbewohnte~~-An- und ~~Neben~~Kleinbauten

~~Unbewohnte~~-An- und ~~Neben~~Kleinbauten ~~sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt und dürfen nur Nebennutzflächen enthalten~~ und dürfen die nach GBR geltenden Masse nicht übersteigen.

##### A 122 ~~Unterirdischen~~niveaubauten

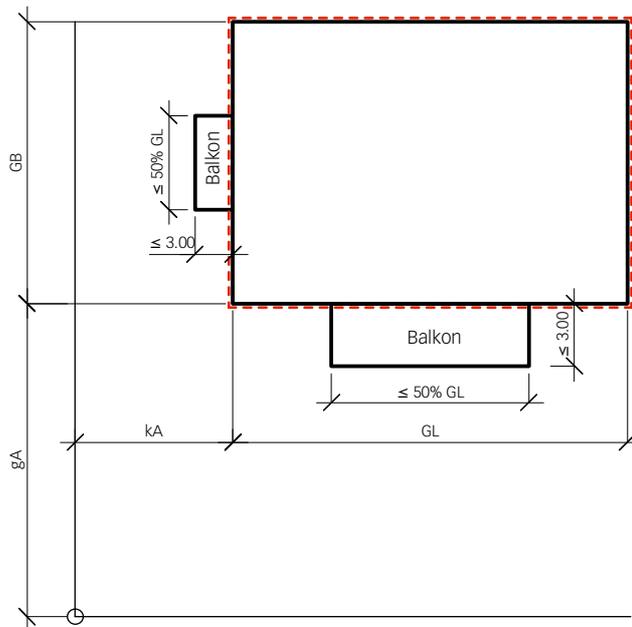
Unter~~irdischen~~niveaubauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen sowie mit ihrer Überdeckung innerhalb des Grenzabstandes höchstens bis zu dem Mass über das massgebende Terrain hinausragen, ab welchem eine Baute oder Anlage Grenzabstände einzuhalten hat.

Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 2  
GBR

## A 123 Vorspringende Gebäudeteile

~~Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Fassadenlänge nicht.~~ Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 4 Bst. d GBR. Vgl. Art. 10 BMBV



- GL = Gebäudelänge
- GB = Gebäudebreite
- gA = grosser Grenzabstand
- kA = kleiner Grenzabstand
- GL = Gebäudelänge auf der Seite auf der der gA einzuhalten ist
- GB = Gebäudebreite

## A 13 Gebäudemasse

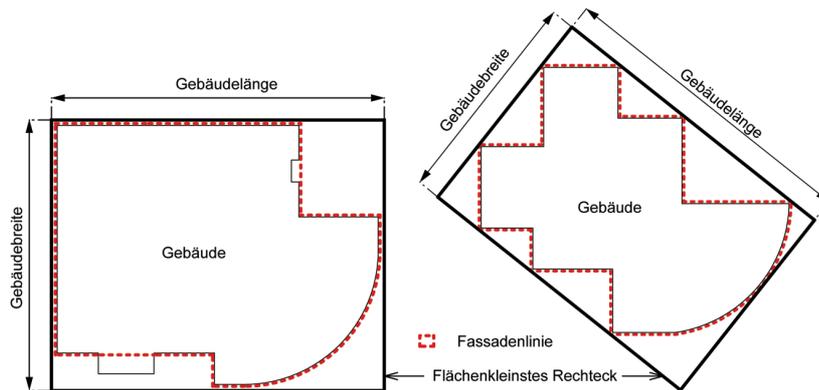
### A 131 Gebäudelänge und Gebäudebreite

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, **welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. ~~welches die Gebäudefläche umschließt.~~**

<sup>2</sup> Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, **welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. ~~welches die Gebäudefläche umschließt.~~**

Vgl. Art. 13 BMBV

<sup>3</sup> Anbauten sowie vorspringende (geschlossene und offene) Gebäudeteile werden der Gebäudelänge und -breite nicht angerechnet.



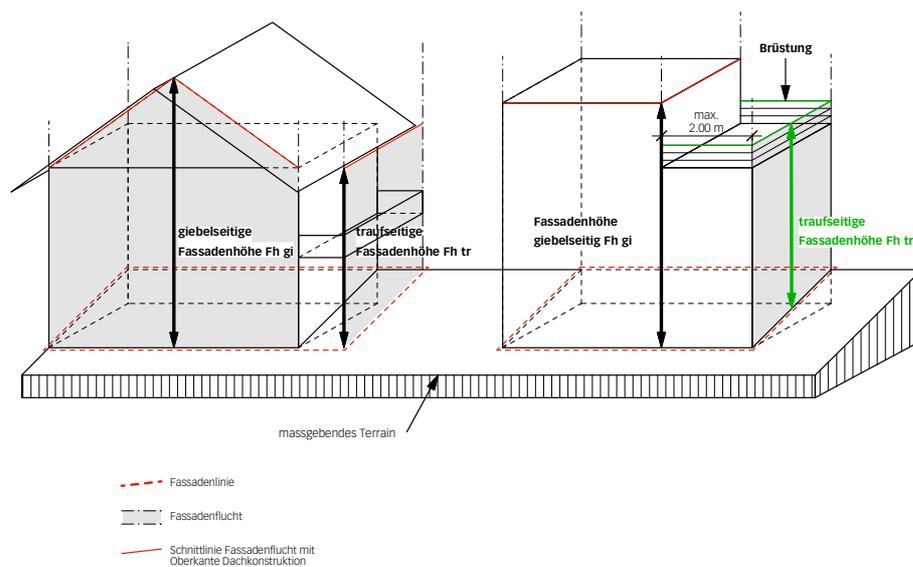
### A 132 Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig

~~1 Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und~~  
~~— der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,~~  
~~— der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.~~

Die maximale Firsthöhe ist auf das in Art. 413 Abs. 3 GBR festgelegte Mass begrenzt.

Vgl. Art. 15 BMBV

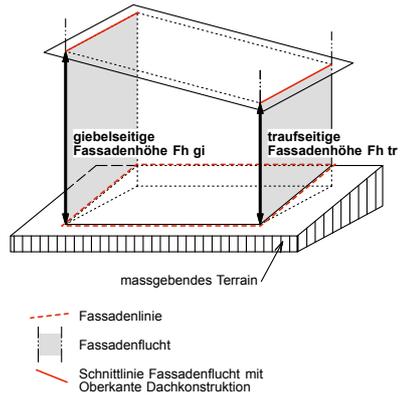
<sup>1</sup> Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



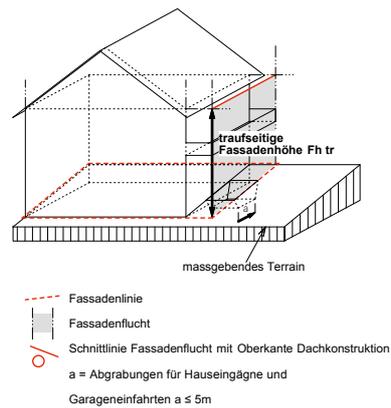
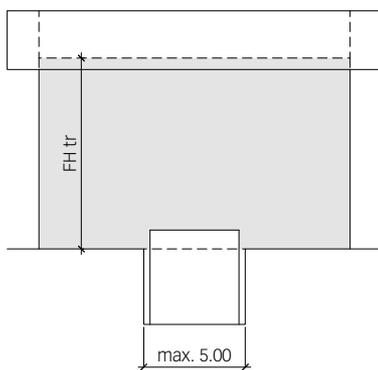
<sup>2</sup> Der obere Referenzpunkt liegt beim höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut.

Entspricht der Auslegung nach IVHB Erläuterungen, Stand 3. September 2013

Pultdächer ( $Fh_{gi} = Fh_{tr} + \max. 3 \text{ m}$ )



<sup>23</sup> ~~Giebelfelder und~~ Abgrabungen auf nur einer Fassadenseite des ~~gewachsenen Bodens~~ massgebenden Terrains für Hauseingänge bleiben unberücksichtigt. Abgrabungen für Garagen sind anzurechnen, wenn sie eine Breite von ~~mehr als 5 m~~ ~~7 m~~, bei Fassaden von über 14 m Länge ~~mehr als die Hälfte dieser Länge~~ aufweisen.



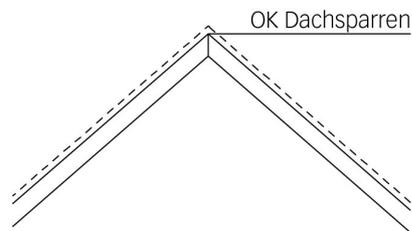
<sup>3</sup> ~~Gebäudehöhe bei Bauten am Hang mit Hangzuschlag. Die Falllinie beträgt mehr als 10 %.~~

~~HZ = Hangzuschlag~~

### A 133 ~~Firsthöhe Fassadenhöhe giebelseitig~~

Die ~~Firsthöhe Fassadenhöhe giebelseitig~~ wird ~~an den Stirnseiten von Gebäuden mit geneigten Dächern giebelseitig~~ gemessen und ist der grösste Höhenunterschied zwischen ~~der Schnittlinie der Fassadenflucht (giebelseitig) mit der Oberkante des Dachsparrens der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. und der maximal möglichen Gebäudehöhe Fassadenhöhe giebelseitig.~~

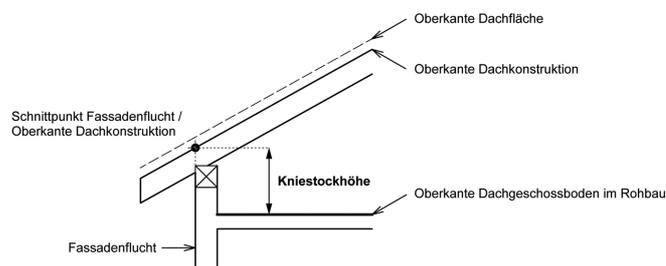
Die maximale ~~Höhe der First~~ Fassadenhöhe giebelseitig wird ab der zulässigen ~~Gebäudehöhe Fassadenhöhe~~ traufseitig gemessen: Art. 413 Abs. 3 GBR



### A 134 Kniewandstockhöhe

Die Kniewandstockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. ~~der isolierten Fassadenflucht mit der Oberkante der nicht isolierten Dachkonstruktion.~~

Die Kniewandstockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A Art. 135 GBR  
Vgl. Art. 16 BMBV



### A 135 Vollgeschosse

<sup>1</sup> Als Vollgeschoss (VG) zählen alle **nutzbaren** Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.

Vgl. Anhang A Art. 136 bis 138 GBR  
Vgl. Art. 18 BMBV

<sup>2</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Minimalmass für die Staffellung:  
Art. 212 Abs. 5 Bst. e GBR und Anhang A Art. 132 Abs. 2

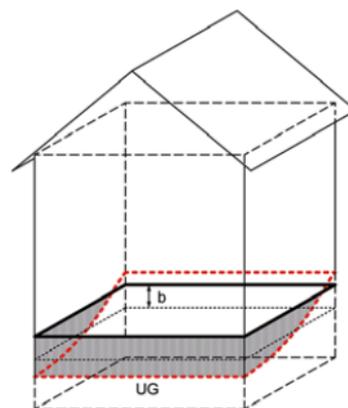
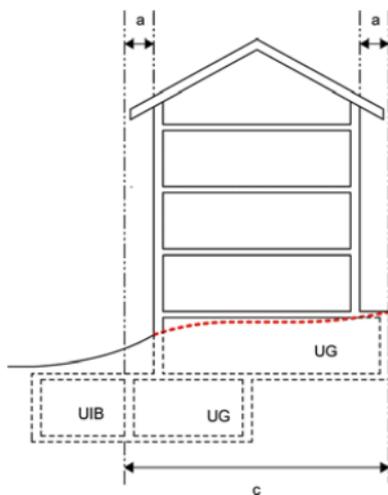
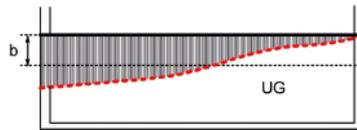
## A 136 Untergeschoss

<sup>1</sup> Als Untergeschosse (UG) gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des ~~fertigen Erdgeschoss~~ Bodens ~~des ersten Vollgeschosses~~ im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das ~~fertige massgebende~~ Terrain hinausragt. ~~oder deren Grundfläche anrechenbare Gebäudegrundfläche ohne Wandquerschnitte grösser als 50 % eines Normalgeschosses ist.~~

Ragt die Baute an keinem Punkt über das zulässige Mass hinaus, handelt es sich um eine unter~~niveaui~~irdische Baute (vgl. Anhang A Art. 122 GBR). Zulässiges Mass: Art. 212 Abs. 2 GBR. Vgl. Art. 19 BMBV.

<sup>2</sup> Abgrabungen für Hauseingänge werden nicht berücksichtigt. Abgrabungen für Garageneinfahrten, die das Mass von Anhang Art. 132 Abs. 3 ~~2~~ nicht überschreiten, werden nicht berücksichtigt.

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- ▨ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



### A 137 Dachgeschoss

Als Dachgeschoss gelten Geschosse, deren Knie~~wand-~~  
~~stock~~höhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass:  
Art. 212 Abs. 4 Bst. f GBR

### A 138 Attikageschoss

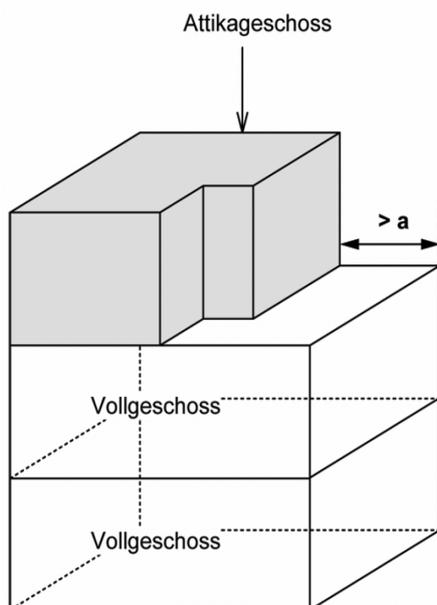
<sup>1</sup> Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern auf-  
gesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige  
Höhe nicht übersteigt.

Zulässige Höhe: Art. 212 Abs. 4 Bst. f  
GBR

<sup>2</sup> Technisch bedingte **Dach**aufbauten von bis zu 1.2 m  
ab Oberkante Attika und Oberlichter bleiben unberück-  
sichtigt.

<sup>3</sup> Das Attikageschoss muss wenigstens um die im GBR  
festgelegten Masse gegenüber den Fassaden des da-  
runter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt wer-  
den und sich deutlich von diesem abheben **und op-  
tisch erkennbar sein.**

Vorgeschriebene Masse: Art. 212  
Abs. 4 Bst. f GBR



a Minimales Mass für die Zurückversetzung  
des Attikageschosses gegenüber  
der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

## **A 14 Bauabstände**

### **A 141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen**

<sup>1</sup> Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander in schriftlicher Form regeln.

<sup>2</sup> Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

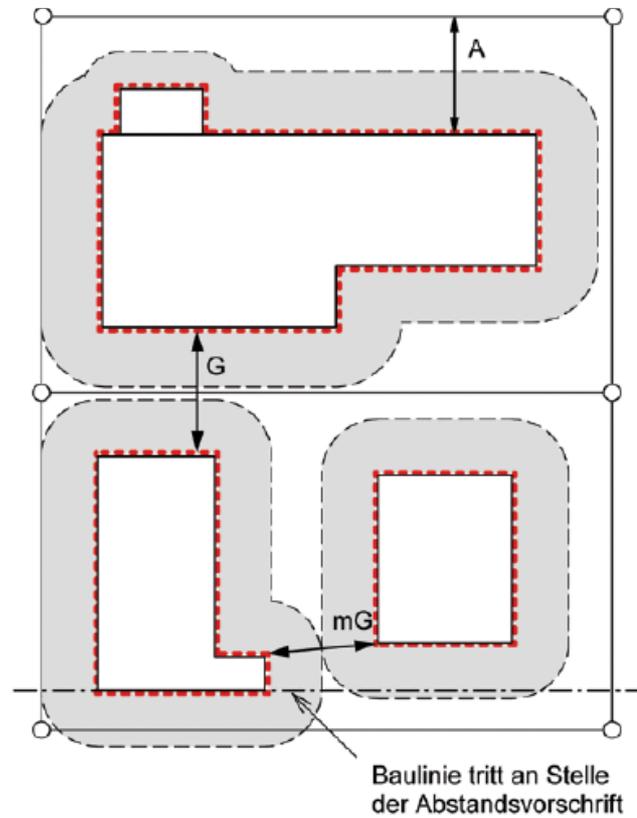
Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 Abs. 1 GBR) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25 % reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A 144 Abs. 4 GBR). Unter Umständen muss er, um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

### **A 142 Kleiner Grenzabstand**

<sup>1</sup> Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt in jedem Fall der kleine Grenzabstand. ~~zur Parzellengrenze auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.~~ Er bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

<sup>2</sup> Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. b und Anhang A Art. 123 GBR



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

### A 143 Grosser Grenzabstand

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand ( $g \in A$ ) wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen. Er bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze.

<sup>2</sup> Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt die Baukommission auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

<sup>3</sup> Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

## **A 144 Gebäudeabstand**

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die ~~kürzeste~~ Entfernung zwischen ~~den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. zwei Gebäuden.~~

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände, Absätze 3 und 4 bleiben vorbehalten.

<sup>3</sup> Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

<sup>4</sup> Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um 25 % reduziert werden.

## **A 145 Mehrlängenzuschlag**

~~<sup>1</sup> Der Mehrlängenzuschlag beträgt einen 1/10 der Mehrlänge bei eingeschossigen, 1/7 der Mehrlänge bei zwei- und dreigeschossigen Bauten.~~

~~Massgebende Länge für den Mehrlängenzuschlag: Art. 212 Abs. 4 GBR~~

~~<sup>2</sup> An- und Kleinbauten, welche einen kleineren als den reglementarischen Grenzabstand einzuhalten haben, sind bei der Bestimmung der Mehrlängenzuschläge nicht anzurechnen.~~

~~<sup>3</sup> Der Mehrlängenzuschlag ist in der Regel auf der beschatteten Längsseite, resp. der Längsseite mit dem kleinen Grenzabstand auszuweisen.~~

~~Beispiel nach den baupolizeilichen Massen der Mischzone M2~~

#### **~~A 146 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen~~**

~~<sup>1</sup>Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstands dieser Gebäudeseite aus zur Grundstücksgrenze gemessen.~~

~~<sup>2</sup>Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen.~~

~~<sup>3</sup>Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten, wobei die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge von der Gesamtausdehnung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe in der Längs-, bzw. der Quer- richtung zu berechnen sind.~~

~~<sup>4</sup>Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäude- gruppe können — auch auf der besonnten Längsseite — höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen.~~

~~Beispiel nach den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2.~~

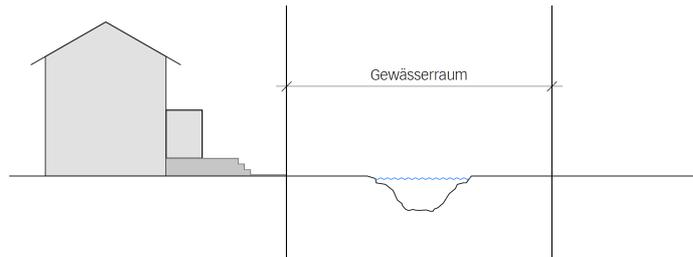
#### **A 145 Abstände gegenüber Zonengrenzen**

Abstände gegenüber Zonen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

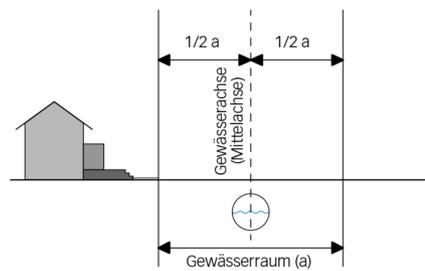
Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand vgl. Anhang A 142 und 143 GBR

**A 14 ~~Abstand gegenüber Fließgewässern~~ Gewässerraum**

<sup>1</sup> Bei offenen Gewässern:

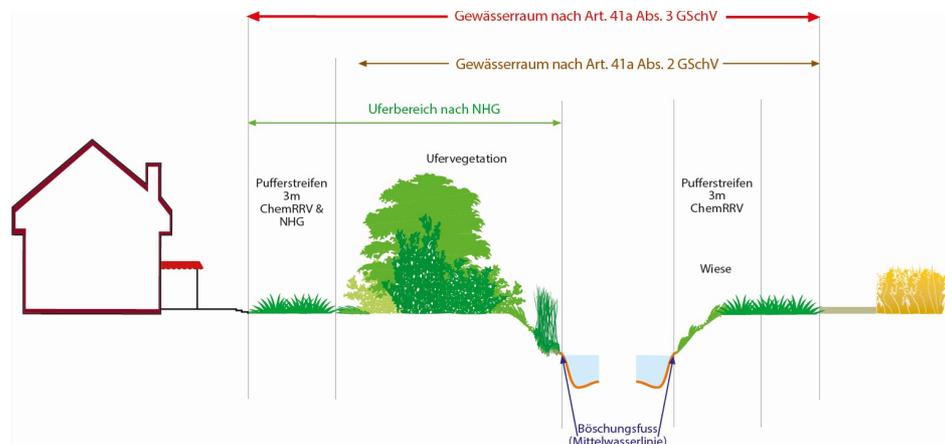


<sup>2</sup> Bei eingedolten Gewässern ist der Abstand von der Rohrachse aus zu messen:



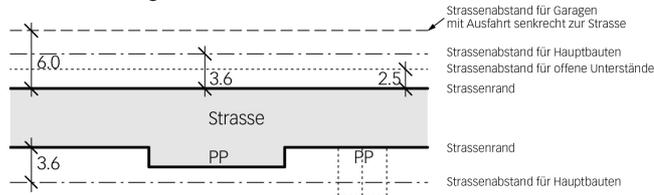
*Der Abstand von Fließgewässern (vgl. Art. 524) wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.*

<sup>3</sup> Neben einem ausreichenden Uferbereich auf beiden Seiten des Gerinnes, umfasst der Gewässerraum in der Regel auch die bundesrechtlich geschützte Ufervegetation sowie einen 3 m breiten Pufferstreifen nach ChemRRV und NHG:



**A 147 Abstände gegenüber Strassen und Wegen**

**Detailerschliessung**

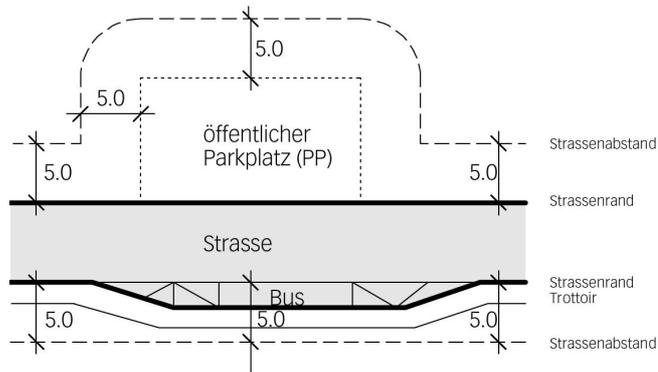


Die Klassierung der Strassen erfolgt durch den Verkehrsrichtplan.

Wo ein Trottoir vorhanden oder geplant ist, ist zu diesem in jedem Fall ein Abstand von 1.5 m einzuhalten.

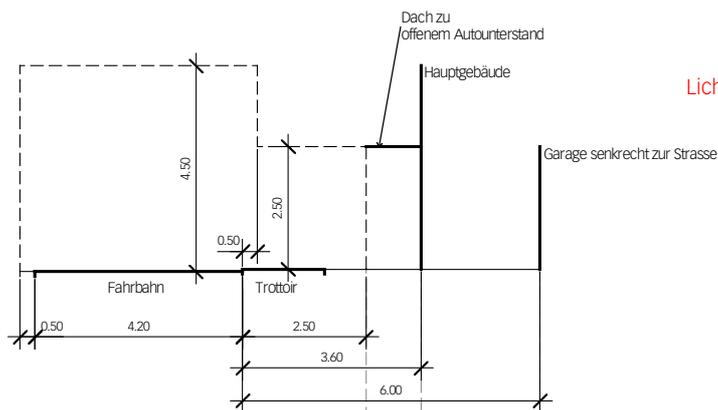
**Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen**

**Basiserschliessung**



Für die Benützung des Strassenvorlands bleiben die Bestimmungen von Art. 80 und 81 Strassengesetz (SG) vorbehalten.

**Lichtraumprofil/  
Schnitt**



Lichtraumprofil gemäss Art. 83 SG

**Grundriss/  
Situation**

