



## BAUREGLEMENT

Einwohnergemeinde Wiggiswil | Kanton Bern  
Genehmigungsexemplar vom 30. November 2020  
Zonenplan | **Baureglement** | Erläuterungsbericht

Das rechtsverbindliche Baureglement kann auf der  
Gemeindeverwaltung eingesehen werden.



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>6</b>
Art. 1 Geltungsbereich	6
Art. 2 Vorbehalt eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Vorschriften	6
Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht	6
<b>B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG</b>	<b>7</b>
Art. 4 Baubewilligungspflicht und Baubeginn	7
Art. 5 Voraussetzung der Erteilung der Baubewilligung	7
<b>C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN</b>	<b>8</b>
Bauabstände	8
Art. 6 Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen	8
Art. 7 Bauabstand vom Wald	8
Art. 8 Gewässerraum	8
Art. 9 Bauabstand von der Landwirtschaftszone	9
Art. 10 Gebäudeabstände	9
Messweise	10
Art. 11 Fassadenhöhe traufseitig	10
Art. 12 Vollgeschosse	10
Baugestaltung	11
Art. 13 Grundsatz	11
Art. 14 Dachgestaltung	11
Art. 15 Umgebungsgestaltung	12
Weitere Vorschriften	13
Art. 16 Energie	13
Art. 17 Lärmschutz	13
<b>D ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>14</b>
Art. 18 Allgemein	14
Art. 19 Kleinere Gebäude	14
Art. 20 Bewohnte 1-geschossige Gebäudeteile	14
Art. 21 An- und Kleinbauten	14



Art. 22	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	15
Art. 23	Vor- und Rückspringende Gebäudeteile	15
Zonen	16	
Art. 24	Zone für Arbeits- und Landwirtschaftsnutzung	16
Art. 25	Freihaltezone	16
Art. 26	Wohnzone	17
Art. 27	Zone für öffentliche Nutzung	17
Art. 28	Landwirtschaftszone	17
Art. 29	Zone mit Planungspflicht	17
Art. 30	Rechtskräftige Überbauungsordnungen	18
Schutzbestimmungen		19
Art. 31	Ortsbildschutzgebiete	19
Art. 32	Schützenswerte bauliche Objekte	19
Art. 33	Erhaltenswerte bauliche Objekte	19
Art. 34	Geschützte Bauerngärten	20
Art. 35	Geschützte Bäume	20
Art. 36	Geschützte Hecken, Feld- und Ufergehölze	20
Art. 37	Erhaltenswerte Obstgärten	20
Art. 38	Naturgefahren	21
Orientierungsinhalt		21
Art. 39	Landschaftsentwicklung	21
<b>E VERFAHRENSBESTIMMUNGEN, ZUSTÄNDIGKEITEN, ÜBERGANGS- UND STRAFBESTIMMUNGEN</b>		<b>22</b>
Baubewilligungsverfahren		22
Art. 40	Baueingabe	22
Zuständigkeiten		22
Art. 41	Gemeinderat	22
Straf- und Schlussbestimmungen		22
Art. 42	Widerhandlungen	22
Art. 43	Inkrafttreten	23
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>		<b>24</b>
<b>ANHANG</b>		<b>26</b>

# A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

## **Art. 1 Geltungsbereich**

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

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

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

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

Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten, insbesondere Art. 667-712 ZGB und 79i ff EGzGGB.

## B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

### Art. 4 Baubewilligungspflicht und Baubeginn

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

### Art. 5 Voraussetzung der Erteilung der Baubewilligung

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

<sup>2</sup> Es können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche insbesondere:

- a. die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinden einhalten;
- b. den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und der Umweltgesetzgebung (USG und VO, LSV) entsprechen;
- c. über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7f BauG, Art. 3ff BauV), die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder /Art. 16ff BauG, Art. 49ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereich und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42ff BauV) verfügen;
- d. den Anforderungen der Orts- und Landschaftsschutzes (Art. 9ff BauG, Art. 12f BauV) genügen.

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

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

# C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

## BAUABSTÄNDE

### Art. 6 Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen

Die Abstände von Gebäuden und baulichen Einrichtungen zu öffentlichen Strassen richten sich nach Art. 63ff des Strassengesetz (SG), soweit nicht in anderen Planungsinstrumenten abweichende Abstände festgelegt sind. Längs Staatsstrassen ist ein Abstand von min. 5.0 m einzuhalten, längs den übrigen öffentlichen Strassen mindestens 3.6 m und längs Fusswegen und selbständigen Radwegen mindestens 2.0 m.

### Art. 7 Bauabstand vom Wald

Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt mindestens 30.0 m. Ausnahmen können aus wichtigen Gründen durch die zuständige kantonale Behörde bewilligt werden.

### Art. 8 Gewässerraum

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

- a. die natürlichen Funktionen der Gewässer
- b. Schutz vor Hochwasser
- c. Gewässernutzung

<sup>2</sup> Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

<sup>3</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie - Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.

<sup>4</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Letzteres gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern sowie für den Gewässerentwicklungsraum.

<sup>5</sup> Der Gewässerraum für den Kleinen Moossee umfasst das kant. Naturschutzgebiet "Kleiner Moossee" oder min. 15.0 m ab Uferlinie.

*Hinweise:*

- Abs. 1* Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GschV, Art. 11 BauG Art. 48 WBG sowie die AHOP Raumbedarf Fliessgewässer 2015.  
*Bei den Gewässern nach Art. 1 SFV gilt zudem das See- und Flussufergesetz SFG.*
- Abs. 2* Sofern bei eingedolten Gewässern ein Gewässerraum festgelegt wird, beträgt er mind. 11 Meter.
- Abs. 3* Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.
- Abs. 4* Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1 bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG  
Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV  
Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. B GSchV
- Abs. 5* Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15.0 m ab Mittelwasserlinie dem Tiefbauamt vorzulegen.

#### **Art. 9 Bauabstand von der Landwirtschaftszone**

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

#### **Art. 10 Gebäudeabstände**

- <sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, als läge eine Grenze zwischen ihnen.
- <sup>2</sup> Für An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 10 kann die Baupolizeibehörde den Grenzabstand gegenüber Bauten auf derselben Parzelle und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
- <sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

## **MESSWEISE**

### **Art. 11 Fassadenhöhe traufseitig**

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

### **Art. 12 Vollgeschosse**

- <sup>1</sup> Als Vollgeschoss zählen alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.
- <sup>2</sup> Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel um mehr als 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt.
- <sup>3</sup> Das Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe gemessen von oberkant des Dachgeschossbodens im Rohbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion 1.5 m überschreitet.
- <sup>4</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen ist im Dachgeschoss eingeschossig erlaubt.

## BAUGESTALTUNG

### Art. 13 Grundsatz

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

### Art. 14 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Für Hauptgebäude sind ausschliesslich symmetrisch geneigte Steildächer zu verwenden. Ihre Neigung beträgt mind. 30.0°, max. 50.0°.
- <sup>2</sup> Die Verwendung glänzender oder auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt.
- <sup>3</sup> Das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild störende Dachaufbauten sind untersagt. Dachaufbauten dürfen gesamthaft nicht mehr als 40.0 % der darunterliegenden Fassadenlänge aufweisen. Dacheinschnitte und übereinanderliegende Dachaufbauten sind nicht gestattet. In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern sind Dachaufbauten und Dachflächenfenster auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt max. 1/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses.
- <sup>4</sup> Die Dächer von An- und Kleinbauten sind so zu gestalten, dass sie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und die Hauptgebäude in ihrem Ausdruck nicht konkurrenzieren.
- <sup>5</sup> Nebst Satteldächer sind für An- und Kleinbauten auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.

## **Art. 15 Umgebungsgestaltung**

- <sup>1</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sie sich ins ländliche Dorfbild einfügt und mit dem Gebäude respektive der Anlage ein gutes Gesamtbild entsteht.
- <sup>2</sup> Verkehrsflächen und Abstellplätze auf privatem Grund sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten (Schotterrasen, Kies- oder Mergelbelag u.ä.).
- <sup>3</sup> Bei Neugestaltung der Umgebung ist der Baubewilligungsbehörde mit den Baugesuchsakten ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser Plan gibt insbesondere Auskunft über das massgebende und das projektierte Terrain der Parzelle und über die Anschlüsse an die Nachbarparzellen.

## WEITERE VORSCHRIFTEN

### Art. 16 Energie

- <sup>1</sup> Neubauten sind so auszuführen, dass höchstens 80% des zulässigen Energiebedarfes (gemäss kant. Energiegesetz) für Heizungen und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Dies kann durch verbesserte Wärmedämmung, den Einsatz von erneuerbaren Energien, durch Abwärmenutzung oder eine beliebige Kombination dieser Möglichkeiten realisiert werden. Die Energiefachstelle legt für den vereinfachten Nachweis Standardlösungen fest (vergleiche Anhang).
- <sup>2</sup> Mit jedem Baugesuch ist entweder die Berechnung des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser sowie der rechnerische Nachweis des effektiven Anteils nichterneuerbaren Energie einzureichen, oder es wird eine Standardlösung gemäss Absatz 1 deklariert.
- <sup>3</sup> Für bestehende Bauten gilt das Nachweisverfahren gemäss kantonalem Energiegesetz.

### Art. 17 Lärmschutz

- <sup>1</sup> Bezüglich Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes massgebend.
- <sup>2</sup> In allen Nutzungszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## D ZONENVORSCHRIFTEN

### Art. 18 Allgemein

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

### Art. 19 Kleinere Gebäude

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

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

### Art. 20 Bewohnte 1-geschossige Gebäudeteile

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

- a. Grenzabstand: 3.0 m
- b. anrechenbare Gebäudefläche: 60.0 m<sup>2</sup>
- c. Fassadenhöhe traufseitig: 4.0 m

### Art. 21 An- und Kleinbauten

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

- a. Grenzabstand: 2.0 m
- b. anrechenbare Gebäudefläche: 60.0 m<sup>2</sup>
- c. Fassadenhöhe traufseitig: 4.0 m

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

- a. Grenzabstand: 2.0 m
- b. anrechenbare Gebäudefläche: 60.0 m<sup>2</sup>
- c. Fassadenhöhe traufseitig: 4.0 m

- <sup>3</sup> Der Grenzanbau für An- und Kleinbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen ist zulässig, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Gebäude angebaut werden kann.
- <sup>4</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngegruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.
- <sup>5</sup> Die Unterschreitung des Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG oder der schriftlichen Zustimmung des betroffenen Nachbarn (Näherbaurecht). Der reglementarische Gebäudeabstand muss eingehalten werden.

#### **Art. 22 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten**

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

#### **Art. 23 Vor- und Rückspringende Gebäudeteile**

- <sup>1</sup> Vorspringende Gebäudeteile:
- zulässige Tiefe: max. 2.0 m
  - pro Vollgeschoss zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts: max. 50 %; mehrere vorspringende Gebäudeteile im gleichen Fassadenabschnitt dürfen gesamthaft (addiert) dieses Mass nicht überschreiten.
  - Vordächer, zulässige Ausladung: max. 2.5 m
- <sup>2</sup> Rückspringende Gebäudeteile:
- zulässige Tiefe: max. 2.0 m
  - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts: max. 50 %

## ZONEN

### Art. 24 Zone für Arbeits- und Landwirtschaftsnutzung

- <sup>1</sup> Die Zone für Arbeits- und Landwirtschaftsnutzung bezweckt die geordnete, bauliche Entwicklung des Dorfes Wiggiswil. Die Erhaltung der baulichen Dorfstruktur und die zweckmässige Erneuerung der bestehenden Gebäude steht dabei im Vordergrund.
- <sup>2</sup> Die Zone für Arbeits- und Landwirtschaftsnutzung darf für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für die Landwirtschaft und innerhalb der bestehenden Gebäude auch für Wohnzwecke genutzt werden.
- <sup>3</sup> Neubauten als Haupt-, An- und Kleinbauten sind zugelassen. Neue Hauptbauten für Wohnzwecke sind nicht zugelassen. Ersatzbauten (auch für Wohnzwecke) sind zugelassen, sofern sie sich an den Standort, die Anzahl Vollgeschosse sowie an die Abmessungen des bestehenden Baukörpers halten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die baulichen Schutzobjekte.
- <sup>4</sup> Baupolizeiliche Masse:
- |                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| > Grenzabstand min.             | 5.0 m  |
| > Fassadenhöhe traufseitig max. | 8.0 m  |
| > max. Gesamthöhe Silo          | 13.0 m |
| > Gebäudeabstand min.           | 0.0 m  |
- <sup>5</sup> Je nach Bautypus und Situation müssen aufgrund anderer Bestimmungen -insbesondere denkmalpflegerischer und feuerpolizeilicher Bestimmungen- strengere baupolizeiliche Masse berücksichtigt werden. Die Bauvoranfrage wird dringend empfohlen.

### Art. 25 Freihaltezone

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone bezweckt die Sicherstellung der hohen Freiraumqualitäten („geschlossene“ Räume, Durchblicke, Trenngürtel). Das Areal ist vor zusätzlichen Bauten und Anlagen freizuhalten.
- <sup>2</sup> Es gilt ein Bauverbot für Haupt-, An- und Kleinbauten. Bauliche Anlagen gemäss Art. 32 sind zugelassen.

## Art. 26 Wohnzone

<sup>1</sup> Die Wohnzone ist Wohnbauten mit zwei Vollgeschossen vorbehalten. Zugelassen sind mässig störende Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe.

<sup>2</sup> Baupolizeiliche Masse:

- |                            |        |
|----------------------------|--------|
| > Anzahl Vollgeschosse     | 2      |
| > kleiner Grenzabstand     | 5.0 m  |
| > grosser Grenzabstand     | 10.0 m |
| > Fassadenhöhe traufseitig | 6.5 m  |
| > Gebäudelänge             | 24.0 m |

<sup>3</sup> Die Bauvoranfrage wird empfohlen.

## Art. 27 Zone für öffentliche Nutzung

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Nutzung ist bestimmt für die Schule, die Verwaltung und für soziale Einrichtungen.

<sup>2</sup> Baupolizeiliche Masse:

- |                            |       |
|----------------------------|-------|
| > Anzahl Vollgeschosse     | 2     |
| > Grenzabstand             | 5.0 m |
| > Fassadenhöhe traufseitig | 8.5 m |

<sup>3</sup> Bauliche Veränderungen haben sich ins Dorf- und Landschaftsbild zu integrieren.

## Art. 28 Landwirtschaftszone

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

<sup>2</sup> Grossgärtnereien, Zucht- und Mastbetriebe, Hundezwinger usw. sind im gesamten Gemeindegebiet nur dort zugelassen, wo sie das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.

## Art. 29 Zone mit Planungspflicht

<sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht bezweckt die dorfbaulich überzeugende Ergänzung der Siedlung. Der Planungswert der Lärmempfindlichkeitsstufe III ist einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Zone für Arbeits- und Landwirtschaftsnutzung.

<sup>3</sup> Das Mass der Nutzung: Die anrechenbare Gebäudefläche der Hochbaute(n) darf max. 400.0 m<sup>2</sup> betragen; Vorbehalten bleibt Abs.4.

<sup>4</sup> Folgende Rahmenbedingungen müssen eingehalten werden:

- > Die Situierung des Neubaus (der Neubauten) hat sich an der bestehenden Siedlungsstruktur zu orientieren.

- > Der heutige Geländeverlauf muss spürbar bleiben.
- > Die Erschliessung ist sorgfältig zu planen. Notwendige Böschungen sind mit grosser Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild zu planen und auszuführen.
- > Der Grenzabstand von min. 5.0 m ist einzuhalten. Gegenüber der Strasse kann in begründeten Fällen der ordentliche Strassenabstand (3.6 m) unterschritten werden.
- > Die bestehende Hecke am Südrand der ZPP ist zu erhalten.
- > Der bestehende Obstgarten gilt als erhaltenswert gemäss Art. 36 dieses Reglements.
- > Die Dachform wird mit der Erarbeitung der Überbauungsordnung festgelegt.

Im Weiteren gilt Art. 14ff dieses Reglements.

<sup>5</sup> Mindestens eine unabhängige Fachperson oder Institution ist bei der Erarbeitung der Überbauungsordnung und des Bauprojektes beizuziehen.

### **Art. 30 Rechtskräftige Überbauungsordnungen**

Für die nachstehend aufgeführten Gebiete gelten die jeweils genehmigten Überbauungsordnungen, spezielle Ordnungen:

- |                          |            |
|--------------------------|------------|
| - UeO "Kiesabbau"        | 08.05.2003 |
| - UeO "Golfpark Moossee" | 19.02.2002 |

## SCHUTZBESTIMMUNGEN

### Art. 31 Ortsbildschutzgebiete

- <sup>1</sup> Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.
- <sup>2</sup> Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- <sup>3</sup> Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ( Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- <sup>4</sup> Betreffen Bauvorhaben schützenswerter oder erhaltenswerter Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

### Art. 32 Schützenswerte bauliche Objekte

- <sup>1</sup> Als ‚schützenswert‘ eingestufte Objekte zeichnen sich durch besondere Schönheit oder kulturgeschichtliche Bedeutung aus. Sie gelten als schutzwürdige Objekte gemäss den Art. 9, 10 und 86 BauG sowie Art. 12ff BauV.
- <sup>2</sup> Sie sind in ihrer Struktur, Substanz und in ihrem äusseren Erscheinungsbild zu erhalten. Veränderungen sind möglich, sofern ihr kulturgeschichtlicher und architektonischer Wert nicht geschmälert wird.
- <sup>3</sup> Bei Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen an diesen Objekten sowie geplanten baulichen Veränderungen im Umfeld von denselben, ist eine frühzeitige Absprache mit der kant. Denkmalpflege zwingend.

### Art. 33 Erhaltenswerte bauliche Objekte

- <sup>1</sup> Als ‚erhaltenswert‘ eingestufte Objekte sind für das Orts- und Landschaftsbild von wesentlicher Bedeutung. Sie gelten als schutzwürdige Objekte gemäss den Art. 9, 10 und 86 BauG sowie Art. 12ff BauV
- <sup>2</sup> Sie sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen, die sich einordnen und Erweiterungen, die auf die bestehenden erhaltenswerte Baustruktur und Bausubstanz Rücksicht nehmen, sind möglich. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität mit Sorgfalt geprüft werden.
- <sup>3</sup> Bei Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen an diesen Objekten sowie geplanten baulichen Veränderungen im Umfeld von denselben, ist eine frühzeitige Absprache mit der kant. Denkmalpflege wünschenswert. Da alle erhaltenswerten Bauten als Objekte des ‚kantonalen Inventars‘ gelten, muss bei einem Bauvorhaben die Baubewilligungsbehörde die kant. Denkmalpflege in jedem Fall anhören.

#### **Art. 34 Geschützte Bauergärten**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten charakteristischen Bauergärten sind in ihrer Struktur geschützt. Die Struktur beinhaltet den Grundriss, die Begrenzung der Anlage mit Mäuerchen und Zäunen sowie Kleinbauten und Anlagen innerhalb der Bauergärten.
- <sup>2</sup> Veränderungen baulicher Anlagen zur Erhaltung oder Aufwertungen der Bauergärten (Pergola, Sitzplatz, kleiner Gartenpavillon) bedürfen einer Baubewilligung und sind mit der Denkmalpflege abzusprechen.

#### **Art. 35 Geschützte Bäume**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten ortsbildprägenden Bäume sind geschützt.
- <sup>2</sup> Bei Abgängen sind die Bäume zu ersetzen.

#### **Art. 36 Geschützte Hecken, Feld- und Ufergehölze**

- <sup>1</sup> Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind geschützt und dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden. Die Hecken im Baugebiet und am Baugebietsrand sind im Zonenplan dargestellt.
- <sup>2</sup> Die sachgemässe Pflege ist gestattet und soll abschnittsweise im Winter durch Auslichten erfolgen. Dabei sind Dornensträucher und markante Einzelbäume zu erhalten und zu fördern.
- <sup>3</sup> Abbrennen und chemische Behandlung sind keine Pflegemassnahmen und sind daher untersagt.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde kann Pflanzungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen als ökologische Ausgleichsflächen fördern und unterstützen.
- <sup>5</sup> Ausnahmen regelt Art. 18, Abs.1 und 22 des Bundesgesetzes über den Natur und Heimatschutz sowie Art. 27 des Naturschutzgesetzes und Art. 13 der Naturschutzverordnung.

#### **Art. 37 Erhaltenswerte Obstgärten**

- <sup>1</sup> Obstgärten sind ein wichtiges, ortsbildprägendes Element. Die als ‚erhaltenswert‘ eingestuftten Obstgärten sind für das Orts- und Landschaftsbild von wesentlicher Bedeutung.
- <sup>2</sup> Erhaltenswerte Obstgärten sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Wo sie durch Bauten und Anlagen ersetzt werden müssen, legt die Baubewilligungsbehörde im Baugesuchsverfahren Auflagen bezüglich Ersatzpflanzungen fest. Ein allfälliger Ersatz muss in qualitativer und quantitativer Hinsicht und in der Anordnung dem bestehenden Obstgarten mindestens ebenbürtig sein.

## Art. 38 Naturgefahren

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

*Hinweise:*

- Abs. 1 Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.*
- Abs. 2 Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.*
- Abs. 4 Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:*
- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze).*
  - Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen).*
  - Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).*

## ORIENTIERUNGSINHALT

### Art. 39 Landschaftsentwicklung

- <sup>1</sup> Die drei Landschaftstypen Moos, Hang, Ebene der Gemeinde sollen in ihrer Eigenart unterstützt werden. Dies soll in erster Linie mit Hilfe der Ausgleichsflächen gemäss den Produktionsauflagen zur ‚integrierten Produktion‘ (IP) erfolgen. Die Ausgleichsflächen sind mittelfristig (bei Vertragserneuerung) nach ökologischen Kriterien anzuordnen.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat ist gemeinsam mit dem Erhebungsstellenleiter für die Landschaftsentwicklung gemäss dem Landschaftsrichtplan in der Gemeinde zuständig.

# E VERFAHRENSBESTIMMUNGEN, ZUSTÄNDIGKEITEN, ÜBERGANGS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

## BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

### Art. 40 Baueingabe

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes.

## ZUSTÄNDIGKEITEN

### Art. 41 Gemeinderat

<sup>1</sup> Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Aufgaben wahr, soweit diese nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

<sup>2</sup> Insbesondere beschliesst der Gemeinderat

- a. über die Erteilung von Ausnahmen entsprechend Art. 26 BauG;
- b. über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 37 BauG) und über die Aufrechterhaltung derartiger von anderen Gemeindeorganen erhobenen Einsprachen;
- c. über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 BauG;
- d. über Überbauungsordnungen aufgrund einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) nach Art. 66 Abs. 3 BauG oder für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen nach Art. 93 BauG.

## STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 42 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes (Art. 50ff) vom Richter geahndet.

#### **Art. 43 Inkrafttreten**

- <sup>1</sup> Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
- <sup>2</sup> Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus der Änderung des Baureglements und des Zonenplans Wiggiswil, treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
- <sup>3</sup> Baugesuche, welche bei Inkrafttreten der neuen Grundordnung bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im Übrigen gilt Art. 36 BauG.

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung:	28. Juni 2019 bis 28. Juli 2019
Vorprüfung:	16. Januar 2020
Publikation im Amtsanzeiger:	9. Oktober 2020
Öffentliche Auflage:	9. Oktober bis 9. November 2020
Publikation im Amtsanzeiger:	16. Dezember 2020
Öffentliche Auflage vom:	16. Dezember 2020 bis 18. Januar 2021
Einspracheverhandlung:	-
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Rechtsverwahrungen:	-

**Beschlossen durch den Gemeinderat: 4. Mai 2020**

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung: 30. November 2020**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wiggiswil, den Die Gemeindeschreiberin

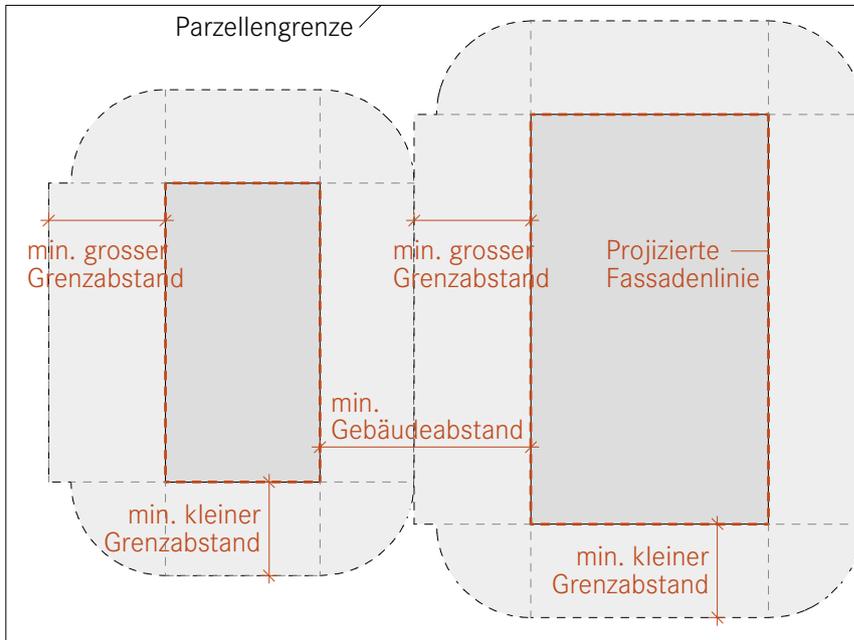
**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 22. Juli 2021**



## ANHANG

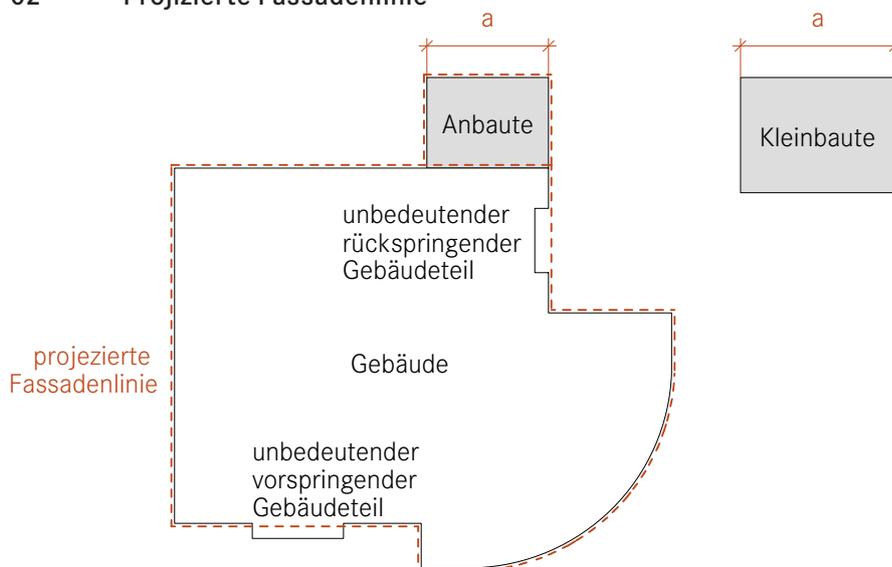
- 01 Grenz- und Gebäudeabstände
- 02 Projizierte Fassadenlinie
- 03 Gebäudelänge und Gebäudebreite
- 04 Vollgeschosse
- 05 Fassadenhöhe traufseitig
- 06 Dachaufbauten
- 07 Standardlösungen
- 08 Schutzwürdige Bauten

## 01 Grenz und Gebäudeabstände



vgl. Art. 22 und 23 BMBV

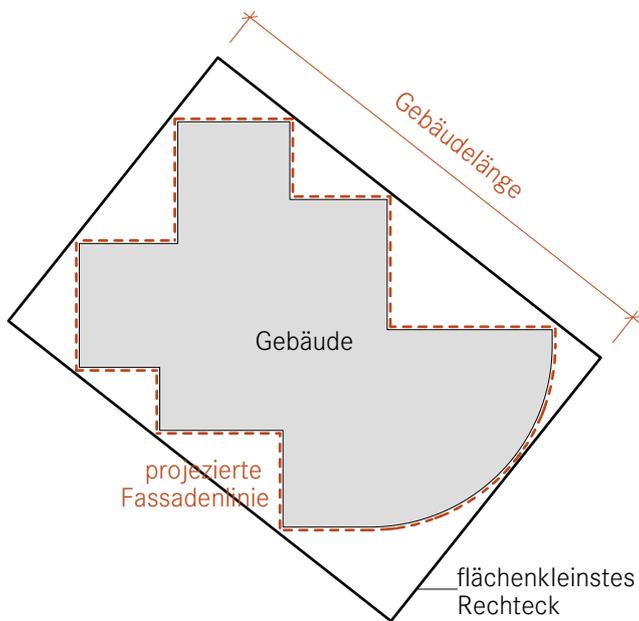
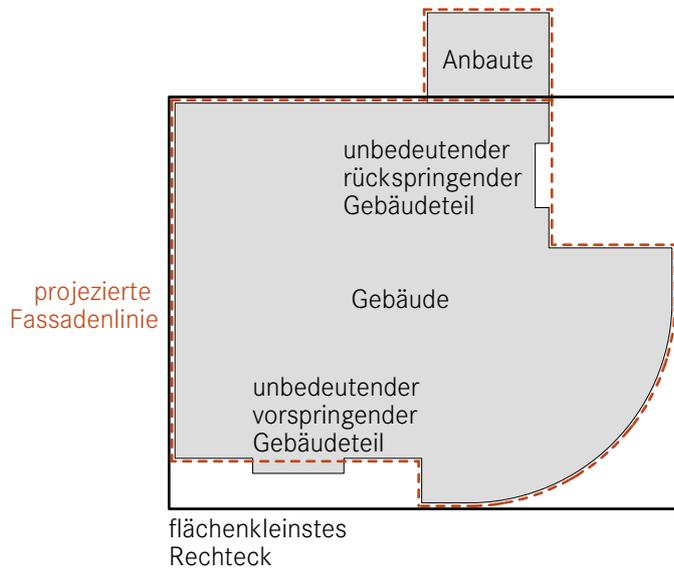
## 02 Projizierte Fassadenlinie



 Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt

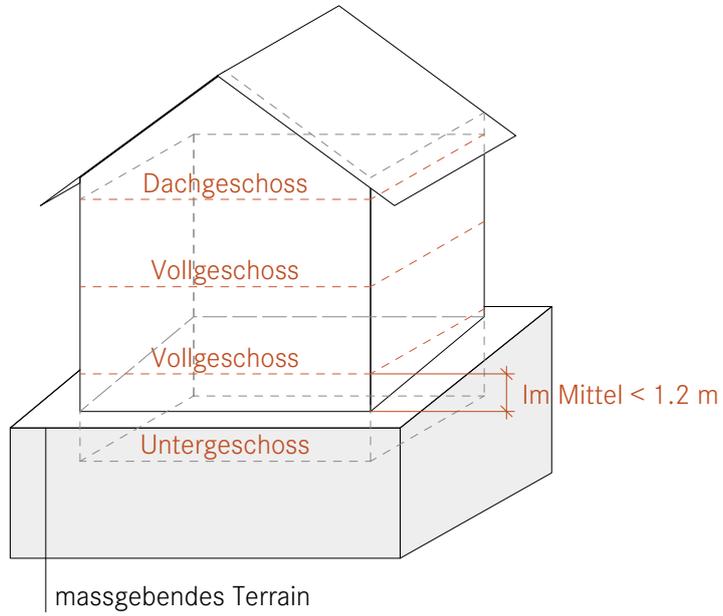
vgl. Art. 9 BMBV

03 Gebäudelänge und Gebäudebreite



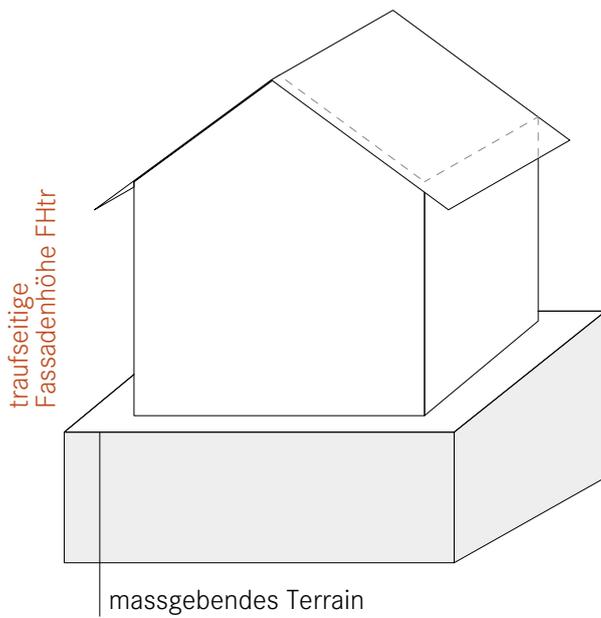
vgl. Art. 12 und 13 BMBV

#### 04 Vollgeschosse



vgl. Art. 18 BMBV

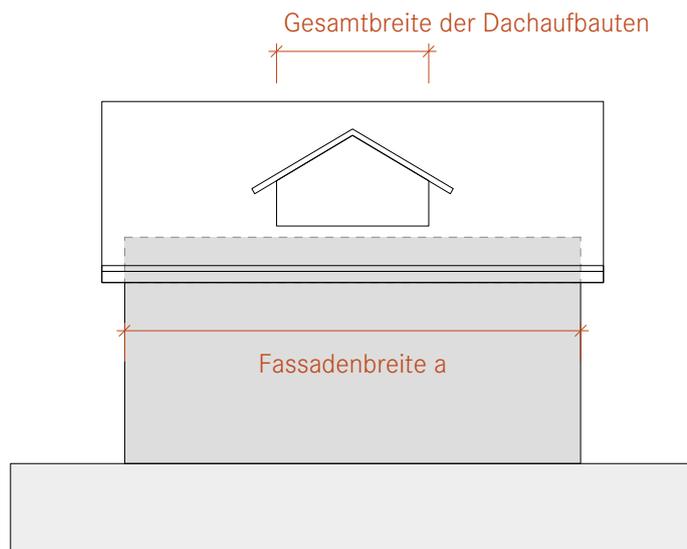
#### 05 Fassadenhöhe traufseitig



vgl. Art. 15 BMBV

## 06 Dachaufbauten

Maximale Breite der Dachaufbauten nach GBR



## 07 Standardlösungen

Der Nachweis für den Höchstanteil an nichterneuerbaren Energien bei Neubauten gilt auch als erbracht, wenn eine der folgenden Standardlösungen fachgerecht ausgeführt wird:

Standardlösung	Erforderliche Massnahmen
1 Verbesserte Wärmedämmung	Verbesserung aller k-Werte der Einzelbauteile um min. 30 %
2 Verbesserte Wärmedämmung und erneuerbare Energien für Warmwasser bei Wohnbauten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung aller k-Werte der Einzelbauteile um min. 20 %</li> <li>• Wahlweise Sonnenkollektoranlage mit einer verglasten Absorberfläche von min. 3 % der Energiebezugsfläche oder Wärmepumpenboiler für die Wassererwärmung</li> </ul>
3 Verbesserte Wärmedämmung und mechanische Lüftung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung aller k-Werte der Einzelbauteile um min. 20 %</li> <li>• Mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung und einem mittleren Luftwechsel von 0,3/h bis 0,6/h</li> </ul>
4 Wärmepumpe	Elektro-Wärmepumpe für min. 50% des zulässigen Energiebedarfes für Heizung und Warmwasser
5 Holzfeuerung	Einzelholzfeuerung für 100 % des Heizenergiebedarfes oder Holzheizkessel mit dazugehöriger Infrastruktur für min. 20% des zulässigen Energiebedarfes für Heizung und Warmwasser
6 Sonnenkollektoren für Wohnbauten	Sonnenkollektoranlage mit einer verglasten Absorberfläche von min. 10 % der Energiebezugsfläche für Warmwasser und Heizungsunterstützung
7 Abwärmenutzung	Direkte Nutzung von Abwärme aus Kälteanlagen, industriellen oder gewerblichen Prozessen für min. 30 % des zulässigen Energiebedarfes für Heizung und Warmwasser
8 Fernwärme mit KVA- resp. ARA-Abwärme	Anschluss an ein Fernwärmenetz mit Nutzung von Abwärme aus Kehrrechtverbrennungs-, resp. Abwasserreinigungsanlagen

## 08 Schutzwürdige Bauten

Ort	Gebäudenummer	Baugattung Bewertung	K-Objekt
Moospinte	14	Gastgewerbebau	schützenswert K
Moospinte	14 a	Scheune	erhaltenswert K
Moospinte	14 b	Wohnhaus	erhaltenswert K
Wiggiswil (Dorf)	2/2 a	Bauernhaus	erhaltenswert K
Wiggiswil (Dorf)	3	Käserei	erhaltenswert K
Wiggiswil (Dorf)	4	Bauernhaus	erhaltenswert K
Wiggiswil (Dorf)	4b	Stöckli	erhaltenswert K
Wiggiswil (Dorf)	5	Bauernhaus	erhaltenswert K
Wiggiswil (Dorf)	6	Bauernhaus	erhaltenswert K
Wiggiswil (Dorf)	6b	Stöckli	erhaltenswert K
Wiggiswil (Dorf)	9	Bauernhaus	schützenswert K
Wiggiswil (Dorf)	9b	Stöckli	erhaltenswert K
Wiggiswil (Dorf)	10	öffentliche Baute	erhaltenswert K
Wiggiswil (Dorf)	11	Bauernhaus	schützenswert K
Wiggiswil (Dorf)	11b	Ofenhaus/Speicher	erhaltenswert K
Wiggiswil (Dorf)	11c	Stöckli	schützenswert K
Wiggiswil (Dorf)	11d	Scheune	erhaltenswert K
Wiggiswil (Liebegg)	12	Bauernhaus	schützenswert K
Wiggiswil (Oberdorf)	7	Bauernhaus	erhaltenswert K
Wiggiswil (Oberdorf)	8	Bauernhaus	schützenswert K
Wiggiswil (Oberdorf)	8a	Stöckli	erhaltenswert K
Wiggiswil (Oberdorf)	8b	Speicher	schützenswert K







