

**EINWOHNERGEMEINDE
WANGEN a/Aare**



**BAUREGLEMENT
REVISION 2006 / 2007**

Genehmigungsexemplar

Dezember 2008

atelier schneider partner ag

büro für architektur
und raumplanung

dipl. Architekten/Planer ETH SIA FSU FH

Tel 034 420 19 19
Fax 034 420 19 18

www.schneider-partner.ch

Sägegasse 28 3400 Burgdorf /
Sonnmattstrasse 10 3415 Hasle-Rüegsau

Email: schneider.partner.bu@bluewin.ch

Stand 01.01.2009

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
Art. 1 1. Geltungsbereich; Bedeutung, Besitzstand	1
Art. 2 2. Vorbehalt anderer Vorschriften	
Art. 3 3. Baubewilligung / Baubeginn	
a) Erfordernis	
b) Zuständigkeit	
c) Voranfrage	2
d) Ausnahmen	
e) Vorzeitiger Baubeginn / Befreiung	
Art. 4 f) Voraussetzungen; Befugnisse der Baukommission	
Art. 5 g) Umgebungsgestaltungspläne	3
B BAUVORSCHRIFTEN	
I Erschliessung	
Art. 6 1. Erschliessung; Parkierung	5
II Bauweise	
Art. 7 1. Allgemeine Gestaltungsvorschriften	
Art. 8 2. Baugestaltung	6
a) Offene Bauweise	
b) Annähernd geschlossene Bauweise in der Vorstadtzone	
c) Geschlossene Bauweise in der Kernzone	
III Bauabstände	
Art. 9 1. Bauabstand von öffentlichen Strassen	
Art. 10 2. Bauabstand von Gewässern	
Art. 11 3. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	
a) im Allgemeinen	8
Art. 12 b) An- und Nebenbauten	9
Art. 13 c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	

Art. 14	d) Näherbau, Grenzbau, Zusammenbau	10
Art. 15	4. Gebäudeabstände	
	5. Gestaltungsfreiheit	
IV Geschosse, Gebäudehöhe		11
Art. 16	1. Geschosszahl	
Art. 17	2. Gebäudehöhe	
	a) im Allgemeinen	
	b) gestaffelte Gebäude	
Art. 18	c) Industrie- und Gewerbebauten in der Industrie- und Gewerbezone	12
V Dachausbau, Dachgestaltung		
Art. 19	1. Dachausbau	
	2. Dachgestaltung	
	3. Dachaufbauten	13
	4. Sonnenkollektoren	
	5. Antennen und Parabolspiegel	
C ZONENVORSCHRIFTEN		
I Allgemeines		14
Art. 20	1. Bauzonen	
Art. 21	2. Landwirtschaftszone	
Art. 22	3. Bauen im Uferschutzgebiet	
II Bauzonen		15
Art. 23	1. Wohnzonen W2/W3, Wohn- und Gewerbezone WG2/WG3	
Art. 24	2. Vorstadtzone VZ und Kernzone K	
Art. 25	3. Industriezone I, Gewerbezone G	16
Art. 26	4. Detailerschliessung, Ueberbauungsordnungspflicht, Zonen mit Planungspflicht ZPP	17
	a) allgemeine Bestimmungen	
	b) 1) ZPP 1 Breitmatte	
	2) ZPP 2 Beundenstrasse	
	3) ZPP 3 Mattenweg	
	4) ZPP 4 Fabrikweg	
	5) ZPP 5 Finkenweg	

III Öffentliche Zonen	18
Art. 27 1. Zonen für öffentliche Nutzungen	
2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	
3. Bahnareal	
4. Grünzonen	
IV Baumasse	19
Art. 28 1. Masse	
V Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen	20
Art. 29 1. Schützenswerte Objekte der Siedlung und Landschaft	
2. Archäologische Bodenfunde	
D ZUSTÄNDIGKEIT DER BEHÖRDEN	
Art. 30 1. Gemeinderat, Baukommission	21
E WIDERHANDLUNGEN, INKRAFTTRETEN	
Art. 31 1. Widerhandlungen, Inkrafttreten	22
GENEHMIGUNGSVERMERKE	23
ANHANG	
I Stichwortverzeichnis / Abkürzungen der Erlasse	
II Eidgenössische und kantonale Erlasse	
III Nachbarrechtliche Bestimmungen	
IV Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte der Siedlung	

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

1. *Geltungsbereich,
Bedeutung,
Besitzstand*

¹ Das Baureglement (BR) gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Es ist als ergänzendes Recht für Gebiete mit genehmigter Ueberbauungsordnung anwendbar.

³ Die Besitzstandsgarantie richtet sich nach Art. 3,11, 82 BauG sowie Art. 67 SBG.
Bei Elementarereignissen gilt Art. 79d EG ZGB.

Art. 2

2. *Vorbehalt anderer
Vorschriften*

¹ Bei der Erstellung, der Aenderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den im Baureglement genannten Vorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse eingehalten werden.
(Die wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse sind im Anhang II zusammengestellt.)

² Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften, insbesondere Artikel 667 bis 712 Zivilgesetzbuch (ZGB) und Artikel 79 bis 79 i Einführungsgesetz zum ZGB zu beachten. (Anhang III)

Art. 3

3. *Baubewilligung /
Baubeginn*
a) *Erfordernis*

¹ Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hiefür die rechtskräftige Baubewilligung und die erforderlichen, besonderen Bewilligungen nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 32 ff BauG) und des Baubewilligungsdekretes (Art. 4, 5, 25 ff BewD) vorliegen.

b) *Zuständigkeit*

² Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach dem Organisationsreglement der Gemeinde und ergänzend nach Abschnitt D dieses Reglementes. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes (Art. 66 BauG).

- c) *Voranfrage* ³ Im Falle von Auslegungsschwierigkeiten bei Baurechtsfragen sowie generell bei grösseren Bauvorhaben können mittels Voranfragen (anhand Plänen) an die Baubewilligungsbehörde in der Vorprojekt- und Bauprojektphase Einzelfragen zu Bauprojekten geklärt werden. Dabei erteilt die zuständige Behörde Auskünfte mit Hinweis ohne Rechtscharakter. Definitive Beurteilungen von baurechtlichen Sachverhalten erfolgen ausschliesslich im Rahmen der Gesamtprüfung von Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren.
- d) *Ausnahmen* ⁴ Für die Erteilung von begründeten Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff und 81 ff BauG), der Bauverordnung (Art. 55 und 100 ff BauV), des Strassenbaugesetzes (Art. 66 SBG), des Nationalstrassengesetzes (Art. 23 und 24 NSG) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23, 24 RPG) massgebend.
- e) *Vorzeitiger Baubeginn / Befreiung* ⁵ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1, Abs. 3 BauG, Art. 2 BewD sowie insbesondere Art. 5 BewD).

Art. 4

- f) *Voraussetzungen, Befugnisse der Baukommission* ¹ Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften (Art. 1 und 2 hievor; Art. 36 und 37 BauG) sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden (Art. 2, Abs. 1 BauG).
- ² Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche ...
- a) die Bauvorschriften (Abschnitt B) und die Zonenvorschriften (Abschnitt C) dieses Reglementes einhalten,
 - b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 ff BauG, Art. 3 ff BauV, Art. 71 SBG), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG; 42 ff BauV) verfügen,
 - c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV) und des Umweltschutzes (Art. 24 BauG) entsprechen,
 - d) die Vorschriften über die baulichen Vorkehrungen zugunsten Behinderter (Art. 22 BauG und Art. 85 ff BauV) einhalten,
 - e) energiesparende Massnahmen gemäss Energiegesetzgebung (insbesondere Art. 13 EnG und EnV) ausschöpfen,
 - f) die massgebenden Werte der Lärmschutz- und der Luftreinhalteverordnung einhalten.

³ Die Baukommission ist befugt

- a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD); insbesondere kann die Baukommission Fotomontagen, Modelle, Verputz- und andere Materialmuster anfordern sowie bei Gewerbe-, Industrie- und landwirtschaftlichen Bauten Emissionspläne verlangen,
- b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 45 – 47 BauG, Art. 47 BewD),
- c) zur Beurteilung von Baugesuchen, insbesondere auch zur ästhetischen Prüfung von Bauvorhaben im gesamten Gemeindegebiet auf Kosten des Baugesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beizuziehen.

Art. 5

g) Umgebungsgestaltungspläne

¹ Sofern die Umgebung neu- oder wesentlich umgestaltet wird, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 BauG, Art. 4 und 5 sowie Art. 14 lit d BewD).

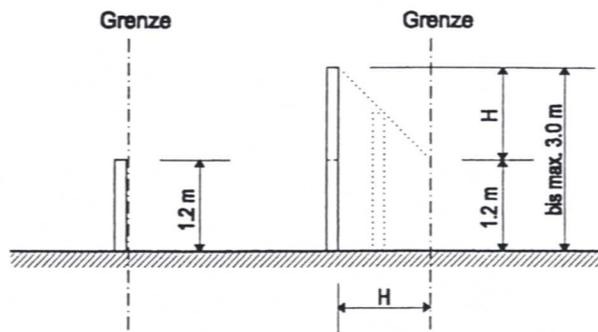
Der Umgebungsgestaltungsplan muss Lageangaben (bei Terrainveränderungen, Böschungen etc. auch Höhenangaben) zu den Umgebungselementen enthalten.

Bei der Bepflanzung sind möglichst einheimische Baumarten zu wählen.

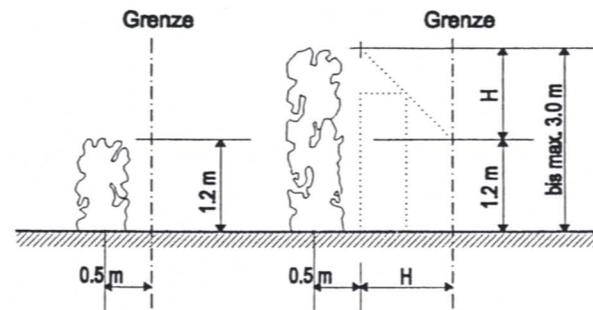
² Aussenräume sind zu begrünen. Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken sind möglichst wasserdurchlässig zu erstellen. Sofern Abgrabungen/Aufschüttungen notwendig sind, sind diese so zu gestalten, dass sie sich in die herkömmliche Bebauungsstruktur und in das bestehende Gelände einfügen und ein guter Uebergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

³ Für Einfriedungen, Mauern, Böschungen etc. gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (insbesondere Art. 79ff) sowie Art. 73 und 75 SBG. Die Messweise richtet sich nach den folgenden Skizzen.

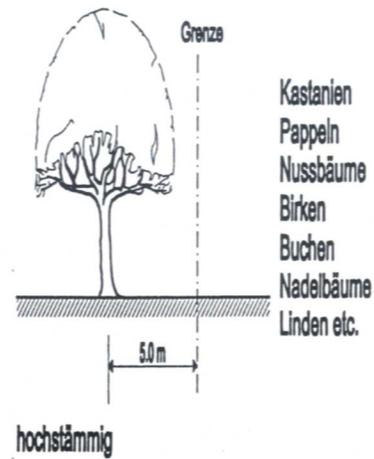
a) Mauern



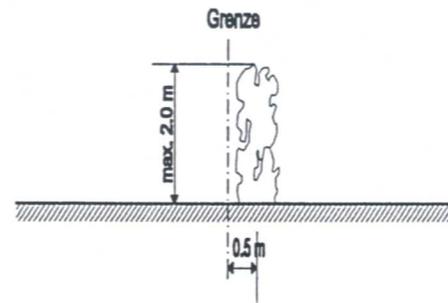
b) Grünhecken



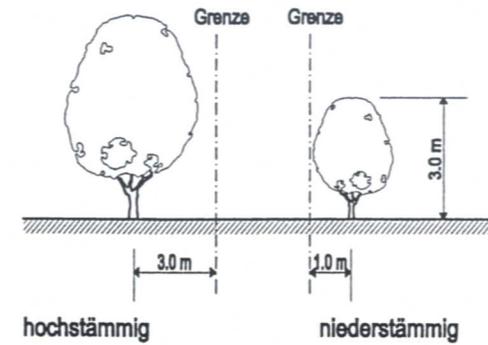
Zierbäume



Ziersträucher (einzeln gepflanzt)



Obstbäume



⁴ Mit der Bepflanzung dürfen die Sichtbereiche bei Ausfahrten nicht eingeschränkt werden.
Längs öffentlichen Strassen sind die Bestimmungen von Art. 73 und 75 Strassenbaugesetz (SBG) zu beachten.

B BAUVORSCHRIFTEN

I Erschliessung

Art. 6

1. Erschliessung, Parkierung

¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der Anlage und wenn nötig bereits für den Baubeginn erstellt sein (Art. 7 BauG).

² Die Anforderungen an eine genügende Zufahrt richten sich nach den Bestimmungen von Artikel 7 BauG, den Artikeln 3 ff BauV, Art. 71 SBG und nach den rechtskräftigen Ueberbauungsordnungen.

³ Neuerschliessungen sind auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer auszurichten und in Wohngebieten als verkehrsberuhigte Strassen auszugestalten.

⁴ Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorräder (und die Bemessung allfälliger Ersatzabgaben) erfolgt nach den Bestimmungen des Parkplatzreglementes der Gemeinde Wangen a/Aare.

II Bauweise

Art. 7

1. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

¹ Wangen a/Aare weist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Entsprechend sind Bauten und Anlagen, die Umgebungsgestaltung, Reklamen, Anschriften und Anlagen für die Energiegewinnung sowie den Fernseh- und Rundfunkempfang (Parabolspiegel) so zu gestalten, dass diese hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Volumen, Lage, Proportion, Dach-, Kamin- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl) sowie in der Detailgestaltung (betrachtet vom öffentlichen Raum resp. Aussichtslagen aus) zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes (bestehende Gliederungen von Häusern, Plätzen ...) gewahrt bleibt. (Art. 9 und 10 BauG)

² Die Baukommission kann im Baubewilligungsverfahren zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes sowie aus verkehrstechnischen Gründen weitere Auflagen zur Lage und Gestaltung von Bauten, Anlagen etc. machen und übermässig störende Baugestaltung (grelle Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- oder Dachform, strukturfremde Bauvolumen und Proportionen sowie nachteilige Terrainveränderungen etc.) die Baubewilligung verweigern. (Art. 9 und 10 BauG sowie Art. 4 BewD)

Art. 8**2. Baugestaltung****a) Offene
Bauweise**

¹ Sofern in Ueberbauungsordnungen nicht anders geregelt, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 9 bis 16 BR, Art. 28 BR), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 9 BR) einzuhalten. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge (Art. 28 BR) gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Brandmauern dürfen nur vorübergehend (bei Etappierung einer Ueberbauung) freigehalten werden.

**b) Annähernd
geschlossene
Bauweise in der
Vorstadtzone**

² In der Vorstadtzone gilt die annähernd geschlossene Bauweise. Die Abstände (Grenzabstände, Strassenabstände, Gewässerabstände) und Zwischenräume der Bauten richten sich nach dem Ortsgebrauch, bzw. nach der bestehenden Bausubstanz. Für das Gebiet der annähernd geschlossenen Bauweise erlässt der Gemeinderat einen Gestaltungsrichtplan als Beurteilungs- und Koordinationsinstrument. Bis der Gestaltungsrichtplan vorliegt, wird in diesem Gebiet zur Gestaltung der Bauvorhaben die kant. Denkmalpflege beratend beigezogen.

**c) Geschlossene
Bauweise in der
Kernzone**

³ In der Kernzone gilt die geschlossene Bauweise. Gebäude sind seitlich an die Grenze zu stellen und müssen mit einer Brandmauer zusammengebaut werden.

III Bauabstände

Art. 9

1. Bauabstand von öffentlichen Strassen

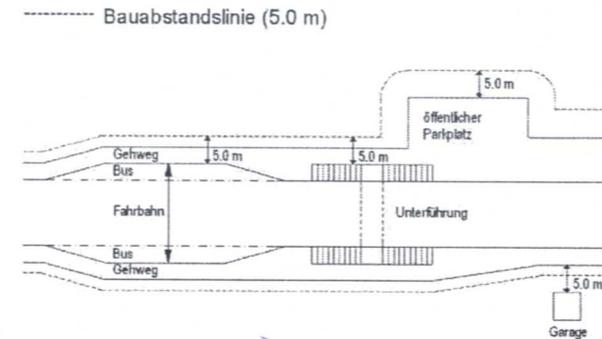
¹ Vom öffentlichen Verkehrsraum sind die folgenden Bauabstände einzuhalten:

- a) gegenüber Kantonsstrassen min. 5.00 m
- b) längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wege min. 3.60 m
- c) längs Fusswegen und selbständigen Radwegen min. 2.00 m
- d) in der Kern- und der Vorstadtzone wird der Strassenabstand im Einzelfall gemäss traditionellem Baubestand festgelegt.
- e) gegenüber Nationalstrassen gemäss den eidg. Baulinien

² Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen

³ Die reglementarischen Grenzabstände (Art. 12 - 14, Art. 28 BR) gehen den Abstandsvorschriften von Abs. 1 vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand verlangen.

⁴ Garagevorplätze und Abstellplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mindestens 5 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahnrand, bei Trottoir vom Trottoirrand.

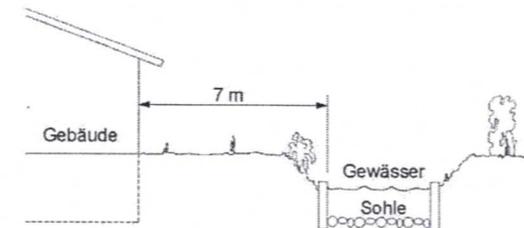


Art. 10

2. Bauabstand von Gewässern

¹ Vom Sohlenrand der Oesch sowie des Mülibaches und des Krebsbaches ist zum Schutz der Landschaft und der weiteren offenen und eingedolten Gewässer innerhalb der Bauzonen ein Abstand von 7 m, ausserhalb der Bauzonen ein Abstand von 11 m zu wahren. Die im Zonenplan und im Schutzplan festgehaltenen Uferschutzstreifen werden durch die vorangehenden Abstandsregelungen ersetzt.

Im Uebrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz.



² In der Vorstadtzone wird der Gewässerabstand objektweise unter Berücksichtigung des traditionellen Baubestandes festgelegt.

Art. 11

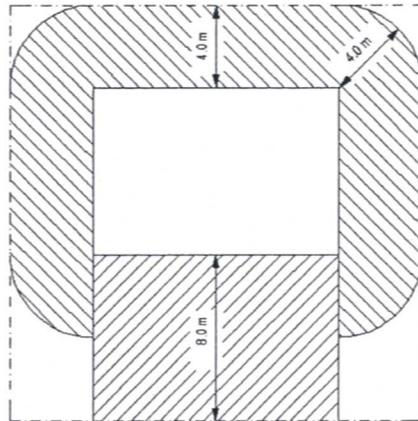
3. *Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund a) im Allgemeinen*

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1,20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 28 BR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baukommission die Anordnung der Grenzabstände.

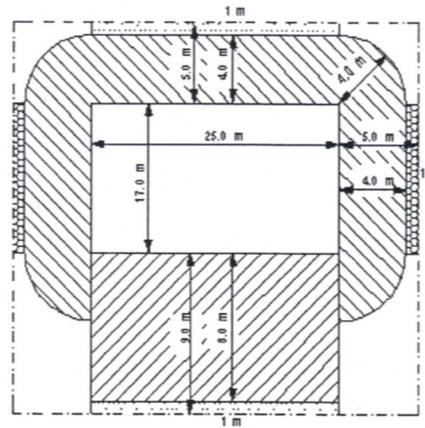
Gebäude ohne Mehrbreite und ohne Mehrlänge



▨ Grosser Grenzabstand
(z.B. in W2 = 8,0 m)

▨ Kleiner Grenzabstand
(z.B. in W2 = 4,0 m)

Gebäude mit Mehrbreite und mit Mehrlänge



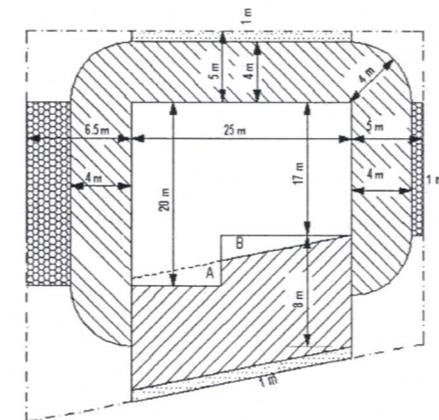
▨ Grosser Grenzabstand
(z.B. in W2 = 8,0 m)

▨ Kleiner Grenzabstand
(z.B. in W2 = 4,0 m)

▨ Mehrlängenzuschlag
(1/5 der Mehrlänge
über 20,0 m)

▨ Mehrbreitenzuschlag
(1/2 der Mehrbreite
über 15,0 m)

Winkelbau



▨ Grosser Grenzabstand
(z.B. in W2 = 8,0 m)

▨ Kleiner Grenzabstand
(z.B. in W2 = 4,0 m)

▨ Mehrlängenzuschlag
(1/5 der Mehrlänge
über 20,0 m)

▨ Mehrbreitenzuschlag
(1/2 der Mehrbreite
über 15,0 m)

Art. 12

b) An- und Nebenbauten

¹ Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten im Baugebiet 3 m (ohne Brüstung gemessen), und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

² Für eingeschossige bewohnte An- und Nebenbauten genügt allseitig ein Grenzabstand von 3 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten 3 m (ohne Brüstung gemessen), und ihre Grundfläche 20 m² nicht übersteigen.

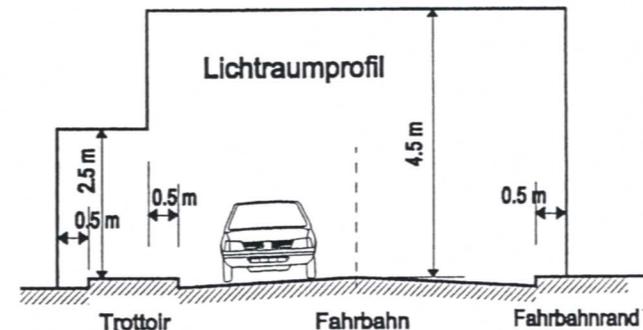
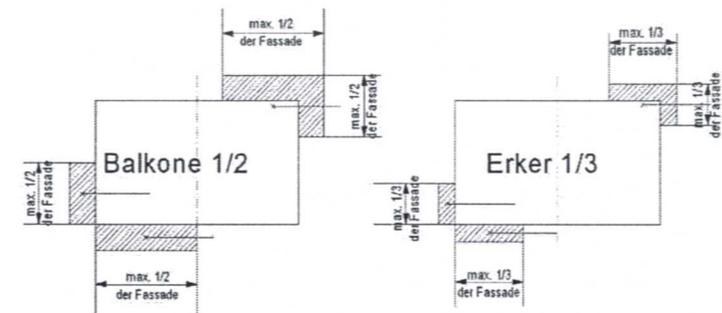
Art. 13

c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen höchstens auf $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Seitenlänge, Erker dürfen höchstens auf $\frac{1}{3}$ der Seitenlänge max. 1,25 m in den kleinen Grenzabstand und max. 2,5 m in den grossen Grenzabstand hineinragen.

² Keine Bauteile dürfen in das Strassenlichtraumprofil hineinragen.

³ Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1,00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen. Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1,2 m überragen und höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist.



Art. 14*d) Näherbau,
Grenzbau,
Zusammenbau*

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung zum Grenzanbau oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Artikel 26 ff des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

³ Der Zusammenbau ist innerhalb der zugelassenen Gebäudelänge (Art. 28 BR) gestattet. An- und Nebenbauten werden zur Gebäudelänge hinzugerechnet. Bei An- und Nebenbauten nach Art. 12 ¹⁺² erhöhen sich die max. Gebäudelängen um 5 m.

Art. 15*4. Gebäudeabstände*

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

² Für An- und Nebenbauten im Sinne von Artikel 12 BR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2,00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

³ 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.

5. Gestaltungsfreiheit

⁴ Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten können die Abstände, die Anordnung der Bauten sowie die Gebäudelängen gemäss Artikel 75 des Baugesetzes frei bestimmt werden (Gestaltungsfreiheit).

IV Geschosse, Gebäudehöhe

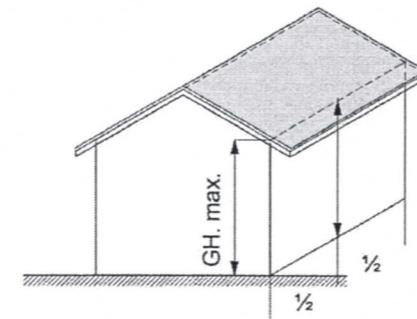
Art. 16

1. *Geschosszahl* ¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- ² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn
- a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- und Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 75 % der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht,
 - b) es bei offener Bauweise im Durchschnitt aller Fassadenseiten bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, das fertige Terrain um mehr als 1,20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet. Die Abgrabungen dürfen jedoch pro Abgrabung nicht mehr als 7,5 m betragen.
- ³ Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) vorbehalten.
- ⁴ Eine Kniewand im Dachgeschoss bis max. 1,50 m Höhe innen gemessen, vom Dachgeschossboden bis unterkant Dachsparren, ist in allen Zonen zugelassen.
Wird die vorgeschriebene Kniewandhöhe überschritten, zählt der Dachraum als Normalgeschoss.

Art. 17

2. *Gebäudehöhe*
a) *im Allgemeinen*

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge, Garagezufahrten, Verladerampen ... werden nicht angerechnet, sofern deren Gesamtlänge pro Abgrabung 7,5 m nicht überschreitet.
Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.
Bei einer Hangneigung grösser 10 % gilt talseitig ein Höhenzuschlag von max. 1 m.



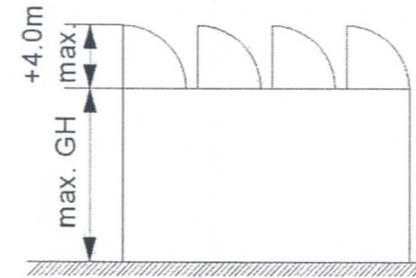
- b) *gestaffelte Gebäude*

² Bei Gebäuden (in der Ebene und am Hang), deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

Art. 18c) *Industrie- und Gewerbebauten in der Industrie- und Gewerbezone*

¹ In der Industrie- und Gewerbezone wird die Gebäudehöhe in Abweichung zu Artikel 17 BR wie folgt gemessen: Es gilt eine maximale Gebäudehöhe für Flachdächer, welche von einem allfälligen Dachfirst (Schrägdächer, gewölbte Shedkonstruktion) um 4 m überragt werden kann. Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten der Gebäudeflucht gemessen, ab gewachsenem Boden bis zum Schnittpunkt einer geneigten Dachfläche mit der Fassade oder bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung bei Flachdächern.

² Oberlichter, Kuppeln, Rauch- und Lüftungskamine, Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant des Aufbaus sind als Dachaufbauten gestattet.

**V Dachausbau, Dachgestaltung****Art. 19**1. *Dachausbau*

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen ist in allen Zonen über der ganzen Grundrissfläche erlaubt. Im zweiten Dachgeschoss sind ausschliesslich Galerien erlaubt. Die feuerpolizeilichen und gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff der BauV) sind einzuhalten.

2. *Dachgestaltung*

² Innerhalb der Kernzone und der Vorstadtzone sowie der Baugruppen gilt für Hauptgebäude ein Flachdachverbot. Die minimale Dachneigung beträgt in diesen Gebieten 30° a.T. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Dacheinschnitten gestattet. In der Kernzone gilt der Richtplan „Dachlandschaft Städtlibereich“. Flachdächer auf An- und Nebenbauten sind auch in der Kernzone und Vorstadtzone erlaubt. Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden. Mit Ausnahme des Treppenhauses ist dies allseitig um mindestens 1.50 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzunehmen. In diesen Bereich dürfen keine vorspringenden Bauteile hineinragen. Die Fassade der Attika darf von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Gebäudehöhe nicht angerechnet. Auf der Attika sind nur haustechnisch notwendigste Aufbauten gestattet. (Kamin, Oblicht, Liftüberfahrt ...).

3. *Dachaufbauten*

³ Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppegauben, Dachflächenfenster, Firstreiter und Glasziegeleinsätze) sowie überdeckte Dacheinschnitte haben eine ruhige Gesamtwirkung der Dachflächen zu gewährleisten. Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen. Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel und Kreuzfirst sind ausgenommen.

Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster, Firstreiter und Glasziegeleinsätze zugelassen.

Dachaufbauten (Firstreiter sind von dieser Regelung ausgenommen) dürfen zusammen nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen und haben mindestens einen Abstand von 90 cm zu First, Ort und Traufe aufzuweisen.

Einzelne Dachaufbauten dürfen max. $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge beanspruchen.

Bei Glasflächen von Wintergärten sowie bei Glasziegeleinsätzen entfällt der Minimalabstand zu Ort und Traufe. Dachaufbauten müssen in der Regel dasselbe Bedachungsmaterial und dieselbe Neigung aufweisen wie das Hauptdach.

Für Dachflächenfenster und Glasziegeleinsätze gilt eine Maximalgrösse von 1,35 m² (im Licht) pro Fläche.

Die Dachflächenfenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Die Bewilligung richtet sich nach Art. 5 des Bewilligungsdekretes.

In Dachgeschossen muss mindestens ein Drittel der minimal vorgeschriebenen Fensterfläche (nach Art. 64 BauV) senkrecht stehen und jederzeit geöffnet werden können.

4. *Sonnenkollektoren*

⁴ Sonnenkollektoren dürfen auf der gesamten Dachfläche eingebaut werden, sofern die Bestimmungen von Artikel 7 BR eingehalten werden können.

Die Bewilligung von Sonnenkollektoren richtet sich nach Art. 6 des Bewilligungsdekretes.

Auf schützenswerten und erhaltenswerten K-Objekten des Bauinventars sind ausschliesslich eingebaute Kollektoren in ähnlicher Farbe wie die Dacheindeckung zulässig.

5. *Antennen und Parabolspiegel*

⁵ Für Antennenanlagen gelten die Bestimmungen von Art. 9 BauG, Art. 17 BauV und Art. 4 und 5 Abs 1 lit c des BewD.

⁶ In der Kernzone K, in der Vorstadtzone VZ sowie in allen Baugruppen des kant. Bauinventars dürfen Natel-empfangs- und Funkantennen nicht installiert werden. Parabolspiegel bis 60 cm dürfen so montiert werden, dass diese vom öffentlichen Raum aus gesehen nicht sichtbar sind. Diese haben die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Fassade aufzuweisen. Die Bewilligungspflicht richtet sich nach Art. 5 Abs. 1 lit c, Ziffer 1 BewD.

⁷ Ausserhalb Vorstadt/Kernzone haben Parabolspiegel die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Fassade aufzuweisen.

C ZONENVORSCHRIFTEN

I Allgemeines

Art. 20

1. Bauzonen

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art und Mass der zulässigen baulichen Nutzung in den Bauzonen. Die zonenkonforme Nutzung der Bauzone innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren liegt im öffentlichen Interesse. Grundeigentümer haben nach Ablauf dieser Frist keinen Anspruch, dass ihre unüberbauten Baugrundstücke weiterhin in der Bauzone verbleiben.

² Auf die bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung ist angemessen Rücksicht zu nehmen. Bewohner der Bauzonen haben unvermeidliche Immissionen und Störungen, die sich aus der bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung ergeben, innerhalb der Grenzwerte zu dulden.

³ Der Gemeinderat kann bei Neueinzonungen Infrastrukturbeiträge erheben und Planungsmehrwerte abschöpfen.

Art. 21

2. Landwirtschaftszone

¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24 RPG) und den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 80 ff BauG). Die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gelten auch für die Bauernhofzone. In der Landwirtschaftszone gelten für neue Wohnbauten dieselben Vorschriften wie in der Wohnzone W2 sowie für landwirtschaftliche Bauten dieselben Vorschriften wie in der Gewerbezone G. Neubauten sind möglichst in bestehende landwirtschaftliche Baugruppen zu integrieren. Es gilt Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

Art. 22

3. Bauen im Uferschutzgebiet

¹ Die Bebauung im Uferschutzgebiet der Aare richtet sich nach der Uferschutzplanung.

II Bauzonen

Art. 23

1. *Wohnzonen W2/W3
Wohn- und
Gewerbezone
WG2/WG3* ¹ Die Wohnzonen W2 und W3 sind für das ruhige Wohnen bestimmt. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Atelier, Praxis etc.) gestattet.

² In den Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 sind Wohn- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Gewerbenutzungen sind erlaubt, soweit die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Art. 24

2. *Vorstadtzone VZ
und Kernzone K* ¹ In der Vorstadtzone und in der Kernzone ist Wohnnutzung sowie Dienstleistungen und Gewerbe erlaubt. Für alle Bauvorhaben in der Vorstadtzone und in der Kernzone ist eine Voranfrage einzureichen.

² Die Vorstadtzone umfasst die Gebiete besonders intensiver Nutzung, angrenzend zum historischen Städtlikern und bezweckt die zeitgemässe Ergänzung, Entwicklung und Erneuerung der Siedlungsstruktur. Die Bauweise ist nach Ortsbildverträglichkeit im Einzelfall festzulegen. Massgebend ist die Traufhöhe und die Gebäudestellung der Nachbargebäude. (Vgl. Art. 8² BR)

³ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart der Altstadt als Ganzes und den Schutz ihrer geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten samt ihrer Umgebung. Die Ringmauerreste sind zu erhalten. (Vgl. Art. 8³ BR)

Die bestehenden vorderen und in der Regel auch die hinteren Baufluchten längs der Strassen, Plätze und Durchgänge – vorbehältlich der rückwärtigen Baulinien – sind beizubehalten.

In Bezug auf Gebäude- und Firsthöhen haben sich Ergänzungsbauten und umfangreiche Umbauten den benachbarten Gebäuden anzupassen. Die Trauf- und Firsthöhe dürfen die der bestehenden Gebäude grundsätzlich nicht überschreiten.

Die Weihergärten (östlicher Teil der Kernzone) dürfen nicht überbaut werden und an Stelle abgebrochener Bauten dürfen keine Neubauten erstellt werden. Der Gemeinderat kann, (bei Verpflichtung des Grundeigentümers, die Baute auf erste Aufforderung hin entschädigungslos wieder zu entfernen), unbewohnte An- und Nebenbauten bewilligen.

Für die äussere Gestaltung von Bauten gelten folgende Grundsätze:

Als Fassadenmaterial ist behauener Kalkstein und/oder Verputz sowie Rieg zu verwenden.

Die Tuffsteinpartien der Altstadtmauern sind zu erhalten.

Renovationen von Fassaden wie Neuanstriche sind bewilligungspflichtig.

Die lichte Breite der Fenster (Steinlicht) darf höchstens 1.40 m betragen. Die Fensterverglasung muss die althergebrachte Sprossenteilung aufweisen. Schaufenster müssen dem Charakter der Altstadt entsprechend ausgeführt werden.

Erker und Balkone sind in der Hauptgasse nicht statthaft. Im Übrigen nur, wo sie sich dem Charakter des Strassen- oder Platzbildes gut anpassen. Auf der östlichen Aussenseite der Altstadt sind Holzlauben auch weiterhin zu erhalten. Brüstungen aus Beton und Plastik usw. sind nicht gestattet.

Aushänge- und Reklameschilder, Geschäfts- und Schaufensteraufschriften, Schaukästen, Lichtreklamen, Warenautomaten etc. dürfen auf keinen Fall das Stadtbild beeinträchtigen und sind bewilligungspflichtig.

Art. 25

3. Industriezone I, Gewerbezone G

¹ Die Industrie- und Gewerbebezonen sind Industrie- und Gewerbebauten und den dazugehörenden Bürobauten vorbehalten.

Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienische Verhältnisse gesorgt wird.

² Die Gebäudeabstände und Baumasse innerhalb der Industrie- und Gewerbezone richten sich nach betrieblichen und brandschutztechnischen Erfordernissen.

Art. 26

4. Detailerschliessung, Ueberbauungspflicht, Zonen mit Planungspflicht ZPP

¹ Insbesondere in grösseren Bauzonen, welche für die Ortsbildentwicklung besonders bedeutend sind, wird die Detailerschliessung mittels Ueberbauungsordnungen geregelt (~~Art. 88 ff BauG~~).

siehe Genehmigung

² Eine Ueberbauungsordnung ist nicht erforderlich, wenn die Detailerschliessung altrechtlich oder tatsächlich gesichert ist und im wesentlichen nicht mehr als noch die Hausanschlüsse erstellt werden müssen.

³ Zonen mit Planungspflicht ZPP erfordern eine detaillierte Planung in grösseren Gebieten, welche für die Ortsbildentwicklung besonders bedeutsam sind. (Vgl. dazu Art. 92 - 94 BauG).

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung voraus.

Die im folgenden je Zone mit Planungspflicht enthaltenen Bestimmungen sind verbindlich für die Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen.

Die Kosten der Detailerschliessung innerhalb der Zonen mit Planungspflicht trägt der Grundeigentümer.

- a) *allgemeine Bestimmungen* Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken
- a) die häusliche Nutzung des Bodens und die Integration von Bauten und Aussenräumen in das Orts- und Landschaftsbild,
 - b) die Errichtung von umweltverträglichen (Material, Energie, Erschliessung) und kommunikationsfreundlichen (Gemeinschaftsanlagen) Siedlungen,
 - c) das Zusammenfassen von Bauten und Anlagen der Erschliessung (Parkierung), der Ver- und Entsorgung.
- Sofern in den Zonen mit Planungspflicht die Ueberbauung nach den Bedingungen des Baureglementes erfolgen kann, wird der Inhalt der Ueberbauungsordnungen auf die Lage und Dimensionierung der Erschliessung (Zusammenfassung Parkierung, Wohnstrassen mit grosszügigen Wende- und Aufenthaltsflächen sowie begleitender Begrünung/Entsorgung/Möblierung/Besucherparkplätzen) beschränkt.
Der Gemeinderat zieht bei der Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen die jeweiligen Grundeigentümer bei.
- b) *ZPP 1 Breitmatte* Die ZPP1 Breitmatte bezweckt die Ueberbauung mit Wohnnutzung.
Grundlage zur Erarbeitung der Ueberbauungsordnung(en) bildet der Richtplan Breitmatte.
Die Ueberbauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen W2 und W3.
- ZPP 2 Beundenstrasse* Die ZPP2 Beundenstrasse bezweckt eine verdichtete Wohnüberbauung unter Berücksichtigung und Wahrung des bestehenden Baumbestandes und der schützenswerten Liegenschaft.
Als Richtwert für die Gebäudehöhe gilt eine Traufhöhe wie bei der bestehenden Liegenschaft Nr. 15.
Die Ueberbauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.
- ZPP 3 Mattenweg* Die ZPP3 Mattenweg bezweckt das verdichtete Wohnen mit hoher Wohnqualität.
Gemeinsame Parkierungsanlagen sind erwünscht.
Individuelle Hauszufahrten sind in begründeten Fällen möglich.
Die Ueberbauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.
- ZPP 4 Fabrikweg* Die ZPP4 Fabrikweg bezweckt die gestalterisch gute Integration neuer Nutzungen in die bestehenden schützenswerten und erhaltenswerten Bauten.
Die Ueberbauung richtet sich nach den Bestimmungen der Vorstadtzone.
Auf Parzelle Nr. 718 ist die Gebäudehöhe auf 8 m beschränkt.
- ZPP 5 Finkenweg* Die ZPP5 Finkenweg bezweckt das verdichtete Wohnen mit hoher Wohnqualität.
Grundlage zur Erarbeitung der Ueberbauungsordnung(en) bildet der Richtplan Finkenweg.
Die Ueberbauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 im südlichen Teil und der Wohnzone W3 im nördlichen Teil.

III Öffentliche Zonen

Art. 27

1. *Zonen für öffentliche Nutzungen* ¹ In den Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) können die bestehenden öffentlichen Anlagen ergänzt und erweitert werden.
Der Zweck der Zonen ist im Zonenplan bezeichnet. (Schlossmatt = Heim)
- ² Das Mass der baulichen Nutzung wird anhand konkreter Bauvorhaben festgelegt.
Die Gebäudehöhe beträgt max. 11 m.
Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Ueberbauung.
Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.
2. *Zonen für Sport- und Freizeitanlagen* ³ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen des Artikels 78 BauG.
Eingeschossige Vereinslokale bis 120 m² Fläche sind zugelassen.
Es gilt Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.
3. *Bahnareal* ⁴ Für betriebsfremde Bauten auf dem Bahnareal gelten die Vorschriften der Wohn-/Gewerbezone WG2.
4. *Grünzonen* ⁵ In der Grünzone gelten die Vorschriften von Art. 79 BauG

IV Baumasse

Art. 28

1. Masse

Für die Bauzone gelten folgende

- minimalen kleinen Grenzabstände (kGA),
- minimalen grossen Grenzabstände (gGA),
- maximalen Gebäudehöhen (GH),
- maximalen Geschossezahlen (GZ),
- maximalen Gebäudelängen (GL),
- Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone ¹⁾	kGA	gGA	GH	GZ	GL ²⁾	ES
Wohnzone W2 ³⁾	4 m	8 m	8 m	2	25 m	II
Wohnzone W3 ³⁾	4 m	8 m	11 m	3	30 m	II
Wohn- und Gewerbezone WG2	4 m	8 m	8 m	2	35 m	III
Wohn- und Gewerbezone WG3	4 m	8 m	11 m	3	40 m	III
Vorstadtzone VZ	3 m	6 m	8–11 m	2–3	25–30 m	III
Kernzone K	Vorschriften nach Art. 24 Abs 1 und 3					III
Gewerbezone G	½ GH / min 4 m	---	14 m	---	--- ⁴⁾	III
Industriezone I	½ GH / min 4 m	---	17 m	---	--- ⁴⁾	IV

¹⁾ Landwirtschaftszone LWZ: Vgl. Art. 21 BR

²⁾ Die Messweise für An- und Nebenbauten richtet sich nach Art. 14 BR

³⁾ In den Wohnzonen W2 und W3 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20 m lang oder über 15 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/5 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite.

⁴⁾ Ab 40 m Gebäudelänge ist die Fassade gestalterisch zu gliedern.

V Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Art. 29

1. Schützenswerte Objekte der Siedlung und Landschaft

¹ Die Klassifizierung der im Bauinventar (Anhang IV) aufgeführten schützenswerten und erhaltenswerten Objekte der Siedlung sowie der Baugruppen ist behördenverbindlich.

- Ein schützenswerter Bau ist besonders wertvoll und von architektonischer und/oder historischer Bedeutung. Dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheit ist wichtig. Renovierungen, Veränderungen oder Ergänzungen bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.
- Ein erhaltenswerter Bau ist von architektonischer Qualität. Er soll erhalten und gepflegt werden. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden.
- Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Gestalterische Veränderungen an Objekten, welche innerhalb der Baugruppen liegen, dürfen die Gesamtwirkung innerhalb der Baugruppe nicht unharmonisch beeinflussen.

Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte der Siedlung, die als K-(Kantons)-Objekte bezeichnet sind, zieht die Baubewilligungsbehörde die kant. Denkmalpflege bei. (Art. 22 BewD).

Bei den K-Objekten besteht kein Anspruch auf die volle Nutzung, die sich aus den baurechtlichen Bestimmungen ergibt.

² Der Weiterbestand der im Bauinventar aufgeführten erhaltenswerten Objekte der Siedlung ist anzustreben.

³ Die im Schutzzonenplan verzeichneten Objekte der Landschaft sind zu erhalten und wo nötig zu ersetzen. (Nach Absprache mit den Gemeindebehörden.)

~~Zur Pflege der schützenswerten Objekte der Landschaft enthält das durch den Gemeinderat laufend aktualisierte Merkblatt Hinweise.~~ Zur Pflege der schützenswerten Objekte der Landschaft erlässt der Gemeinderat eine Verordnung (Pflegemassnahmen zu schützenswerten Objekten der Landschaft) siehe Genehmigung

2. Archäologische Bodenfunde

⁴ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baukommission sowie der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Im Bereich der im Zonenplan eingetragenen archäologischen Schutzzonen wird der Archäologische Dienst des Kantons Bern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einbezogen.

D ZUSTÄNDIGKEIT DER BEHÖRDEN

Art. 30

1. *Gemeinderat, Baukommission*

¹ Soweit diese nicht der Baukommission übertragen sind, beschliesst der Gemeinderat über alle in der Zuständigkeit der Gemeinde Wangen a/Aare liegenden bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, insbesondere über:

- a) den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG),
- b) geringfügige Abänderungen von Plänen oder Vorschriften im Sinne von Art. 122 BauV,
- c) die Ueberbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen und Ueberbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht,
- d) die Erhebung von Einsprachen (Art. 35 BauG)

² Die Aufgaben der Baukommission umfassen insbesondere:

- a) die Erledigung der Voranfragen und des Baubewilligungsverfahrens (mit Bewilligung) nach Artikel 33 Baugesetz und Artikel 9 Baubewilligungsdekret inkl. Einholen von Stellungnahmen der kant. Fachstellen (Denkmalpflege, Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Naturschutzinspektorat, Energiefachstelle ...) sowie die Erteilung von Ausnahmen (Art. 26-29 BauG) sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist,
- b) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsstatthalter und die Einholung von Amtsberichten beim Regierungsstatthalter,
- c) die Durchführung von Einigungsverhandlungen,
- d) die Organisation und Durchführung der Baukontrollen, die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie den Erlass von baupolizeilichen Verfügungen (Art. 45 BauG),
- e) die Antragstellung an den Gemeinderat zur Erhebung von Einsprachen sowie die Information des Gemeinderates über erteilte Baubewilligungen.

Des Weiteren richten sich die Aufgaben nach dem Organisationsreglement.

E WIDERHANDLUNGEN, INKRAFTTRETEN

Art. 31

1. *Widerhandlungen, Inkrafttreten*

¹ Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes (Art. 50 ff) vom Richter geahndet.

² Mit der Genehmigung dieses Reglementes wird die Ueberbauungsordnung Nr. 5 "Finkenweg" Teil 1 Süd vom 4.11.2004 aufgehoben.

³ Dieses Reglement tritt am Tage nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Es ersetzt das Baureglement der Gemeinde Wangen a/A vom 25.5.1993 mit allen Aenderungen.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

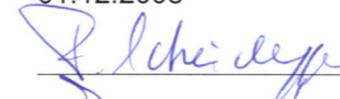
Mitwirkung		vom	16.05.2007 bis 15.06.2007
Vorprüfung		vom	21.07.2008
Publikation	im Amtsblatt Nr. 38	vom	17.09.2008
	in Amtsanzeiger Nr. 37	vom	11.09.2008
Öffentliche Auflage		vom	18.09.2008 bis 20.10.2008
Einspracheverhandlung		am	--
Erledigte Einsprachen			--
Unerledigte Einsprachen			--
Rechtsverwahrungen			--

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT WANGEN a/Aare am 27.10.2008

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE WANGEN a/Aare am 01.12.2008

Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident

Der Gemeindegeschreiber




DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT: WANGEN a/Aare den 05.12.2008

Der Gemeindegeschreiber



~~GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG~~
 GENEHMIGT mit Änderungen
~~mit Beschluss~~ gem. Verfügung vom vom

25. FEB. 2009

Amt für Gemeinden und Raumordnung:



Stand 01.01.2009