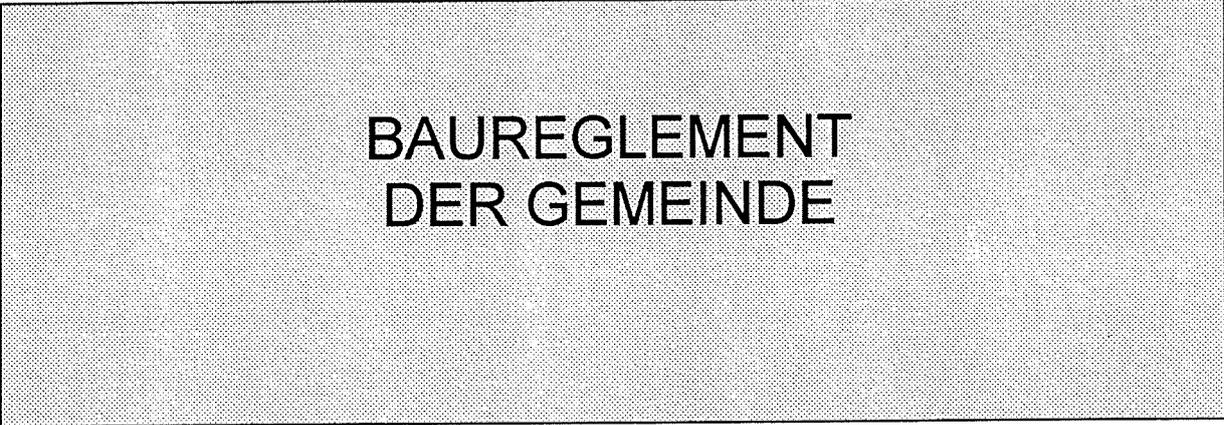


Einwohnergemeinde WANGENRIED



**BAUREGLEMENT
DER GEMEINDE**

WANGENRIED

INHALTSÜBERSICHT

Kapitel A: Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Geltungsbereich.....	4
Art. 2 Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts	4
Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht.....	4
Art. 4 Besitzstandsgarantie.....	4
Kapitel B: Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung	4
Art. 5 Baubewilligungspflicht/Baubeginn	4
Art. 6 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung.....	4
Art. 7 Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung	5
Art. 8 Dimensionierung von Verkehrsanlagen.....	5
Art. 9 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen.....	5
Art. 10 Umgebungsgestaltung	6
Art. 11 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern.....	6
Art. 12 Flächen für die Parkierung.....	6
Kapitel C: Baupolizeiliche Vorschriften	6
Art. 13 Bauweise	6
Art. 14 Gestaltungsfreiheit.....	6
Art. 15 Ausnützungsziffer	6
Art. 16 Allgemeines/Verhältnis zu Baulinien	7
Art. 17 Bauabstand von öffentlichen Strassen	7
Art. 18 Gewässerabstand	7
Art. 19 Bauabstand vom Wald.....	7
Art. 20 Bauabstand von Zonengrenzen	7
Art. 21 Allgemeines zu den Grenzabständen.....	7
Art. 22 Bauabstände für bewohnte An- und Nebenbauten.....	8
Art. 23 Bauabstände für unbewohnte An- und Nebenbauten.....	8
Art. 24 Bauabstände für unterirdische Bauten.....	8
Art. 25 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile.....	8
Art. 26 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	8
Art. 27 Gebäudeabstand	9
Art. 28 Grundsatz der Baugestaltung.....	9
Art. 29 Gebäudelänge	9
Art. 30 Gebäudehöhe	9
Art. 31 Gestaffelte Gebäude.....	10
Art. 32 Geschosse (ober- und unterirdisch).....	10
Art. 33 Gebäudestellung, Firstrichtung	10
Art. 34 Dachausbau.....	10
Art. 35 Dachgestaltung	11
Art. 36 Dachaufbauten	11
Art. 37 Gestaltung von An- und Nebenbauten	11
Art. 38 Gesundheit	11
Art. 39 Lärmschutz.....	11
Kapitel D: Zonen- und Gebietsvorschriften.....	12
Art. 40 Bedeutung	12
Art. 41 Wohnzonen	12
Art. 42 Wohn- und Arbeitszone	12
Art. 43 Arbeitszonen.....	12
Art. 44 Zonen für öffentliche Nutzungen	12
Art. 45 Baupolizeiliche Masse	13
Art. 46 Landwirtschaftszone	13
Art. 47 Schutzobjekte und Schutzgebiete, Allgemein.....	13

Art. 48	Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume	14
Art. 49	Landschaftsschutzgebiet.....	14
Art. 50	Ortsbildschutzgebiet	14
Art. 51	Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten	15
Art. 52	Archäologische Bodenfunde	15

Kapitel E: Verfahrensvorschriften..... 15

Art. 53	Ausgleich von Planungsvorteilen	15
Art. 54	Baueingabe	15
Art. 55	Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde.....	16
Art. 56	Zuständigkeiten im Bewilligungsverfahren	16
Art. 57	Information und Mitwirkung.....	17
Art. 58	Zuständigkeiten in Planungsfragen	17

Kapitel F: Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen..... 17

Art. 59	Widerhandlungen.....	17
Art. 60	Inkrafttreten	17
Art. 61	Aufhebung bestehender Vorschriften	17

Abkürzungen:

BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985
BewD	Baubewilligungsdekret vom 10. Februar 1970
BR	Baureglement der Gemeinde
BUD	Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985
EGzZG	Gesetz betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981
EnV	Allgemeine Energieverordnung vom 17. Februar 1982
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985
GG	Gemeindegesetz vom 20. Mai 1973
KStoV	Stoff-Verordnung vom 16. Mai 1990
LRV	Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
NBRD	Normalbaudekret vom 10. Februar 1970
NHSG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
NSG	Naturschutzgesetz vom 15. September 1992
NSchV	Naturschutzverordnung vom 10. November 1993
PFD	Planungsfinanzierungsdekret vom 17. November 1970
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SBG	Strassenbaugesetz vom 2. Februar 1964
SFD	Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985
SFG	See- und Flussufergesetz vom 6. Juni 1982
SFV	See- und Flussuferverordnung vom 29. Juni 1983
StoV	Verordnung über umweltgefährdende Stoffe (Stoffverordnung) vom 1. Oktober 1986
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989
WR	Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

Kapitel A: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- 2 Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 3 Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

Art. 2

Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten (siehe Anhang II).

Art. 3

Verhältnis zum Privatrecht

- 1 Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten (insb. Art. 79 ff EGzZGB).
- 2 Die Vorschriften des Baureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

Art. 4

Besitzstandsgarantie

- 1 Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG; 63 Abs. 4 SBG; 90 BauV)
- 2 Vorbehalten bleiben die in Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte (Kapitel D).

Kapitel B:

Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

Art. 5

Baubewilligungspflicht/Baubeginn

- 1 Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hiefür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.
- 2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 ff BewD, Art. 6 BewD; Energiekollektoren).
- 3 Für bewilligungsfreie Bauten gilt Art. 5 BewD.

Art. 6

Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

- 1 Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.
- 2 Insbesondere müssen sie

- a die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo), insbesondere der Lärmschutzverordnung (LSV) entsprechen;
- c den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, 12 ff BauV);
- d über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 BauV) verfügen;
- e allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen;

3 Für die Voraussetzungen für Ausnahmegewilligungen ist das kantonale Recht massgebend (Art. 26 ff BauG, Art. 81 ff BauG, [Art. 24 RPG], Art. 66 SBG, Art. 6 SFG etc).

Art. 7**Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung**

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

2 Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.

Art. 8**Dimensionierung von Verkehrsanlagen**

1 Die Mindestfahrbahnbreite für Gemeindestrassen beträgt:

a im Baugebiet:

für Basiserschliessungen 5 m

für Detailerschliessungen

- Mit Gegenverkehr 4.2 m, bei besonderen Verhältnissen kann die Breite bis auf 3 m herabgesetzt werden. Allfällige Ausweichstellen bleiben vorbehalten.

- ohne Gegenverkehr 3.0 m

b ausserhalb des Baugebietes 4.2 m

2 Entlang Gemeindestrassen der Basiserschliessung ist in der Regel innerhalb des Baugebietes ein Gehweg von wenigstens 1.5 m Breite zu erstellen. Dabei ist auf die Gestaltung des Strassenraumes und die ortstypischen Vorgärten angemessen Rücksicht zu nehmen.

Art. 9**Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen**

1 Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.

2 Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

Art. 10**Umgebungsgestaltung**

Allgemein

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

Bäume und Hecken

2 Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besondere Rücksicht zu nehmen. Wo deren Entfernung erforderlich ist, sind sie durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

3 Es wird empfohlen, vorwiegend standortgerechte, einheimische Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen. Das Anpflanzen von Wachholderarten, welche Träger von Gitterrost sind, ist verboten.

Art. 11**Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern**

1 Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt.

2 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Die zivilrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten (Art. 79 h EGzZGB).

3 Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

Art. 12**Flächen für die Parkierung**

Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gilt die Parkplatznorm der Bauverordnung (Art. 50 BauV). Die Baupolizeibehörde kann die Zahl der Abstellplätze insbesondere im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes angemessen reduzieren.

Kapitel C:**Baupolizeiliche Vorschriften****Art. 13****Bauweise**

1 Es gilt die offene Bauweise.

2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Art. 14**Gestaltungsfreiheit**

Soweit in den Zonenvorschriften (Kapitel D) nichts abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 75 BauG).

Art. 15**Ausnutzungsziffer**

1 Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 45 BR.

2 Für den Begriff der Ausnutzungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung (Art. 93 BauV)

3 Zonen für öffentliche Nutzungen, soweit diese der Freihaltung dienen, gehören zur anrechenbaren Landfläche.

- Art. 16 Allgemeines/Verhältnis zu Baulinien**
- 1 Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.
- 2 Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.
- Art. 17 Bauabstand von öffentlichen Strassen**
- 1 Für die Strassenabstände gelten, unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3, die Vorschriften des kantonalen Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen (Art. 63 SBG).
- 2 Von Gemeindestrassen der Basiserschliessung ist ein minimaler Abstand von 5 m einzuhalten. Dieser kann im Interesse des Orts- und Strassenbildes reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist.
- Von Strassen der Detailerschliessung ist ein Abstand von 3.6 m einzuhalten.
- 3 Für auf mindestens zwei Seiten offene, gedeckte Autoabstellplätze und Unterstände beträgt der Strassenabstand 2.0 m.
- Art. 18 Gewässerabstand**
- 1 Von Gewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, insbesondere zum Schutz des Ortsbildes, der Natur und Landschaft im Baugebiet ein Abstand von 10 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.
- 2 Die reglementarischen Grenzabstände gehen diesem Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.
- 3 Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz (WBG).
- Art. 19 Bauabstand vom Wald**
- 1 Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen FoG und beträgt mind. 30 m.
- 2 Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.
- Art. 20 Bauabstand von Zonengrenzen**
- 1 Von Zonengrenzen zur Landwirtschaftszone und zu Zonen für öffentliche Nutzungen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken derselben Zone.
- 2 Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Grenzabstand nicht auf weniger als 3 m reduziert werden. Betrifft es einen grossen Grenzabstand, darf er nicht auf weniger als 5 m verkürzt werden. Die Bestimmungen über An- und Nebenbauten und unterirdische Bauten bleiben vorbehalten.
- Art. 21 Allgemeines zu den Grenzabständen**
- 1 Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 45 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2 Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch den Bauherrn selber festzulegen. Er hat darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen aufweist.

3 Die Messweise bei Winkelbauten und bei schräg zur Fassade verlaufenden Grundstücksgrenzen richtet sich nach den grafischen Darstellungen im Anhang I.

Art. 22**Bauabstände für bewohnte An- und Nebenbauten**

Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dgl., deren mittlere Gebäudehöhe 3 m und ihre Grundfläche 40 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3.0 m. Für den Näherbau gilt Art. 25 BR.

Art. 23**Bauabstände für unbewohnte An- und Nebenbauten**

Für unbewohnte An- und Nebenbauten, deren mittlere Gebäudehöhe 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m. Für den Näherbau gilt Art. 25 BR.

Art. 24**Bauabstände für unterirdische Bauten**

1 Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen. Für den Näherbau gilt Art. 25 BR.

2 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. Weder freigelegte Fassade noch Zugang und Zufahrt dürfen innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

Art. 25**Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile**

1 Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG) Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGzZGB) in der Regel nicht unterschritten werden.

2 Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaugewilligung).

3 Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 12 m verkürzt werden. Die Bestimmungen über An- und Nebenbauten und unterirdische Bauten bleiben vorbehalten.

Art. 26**Anlagen und Bauteile im Grenzabstand**

Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen höchstens 2.0 m in den Grenzabstand hineinragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 1.8 m zur Grenze einhalten.

Art. 27**Gebäudeabstand**

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 (siehe auch Art. 25 Abs. 3 BR).

2 Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 23 BR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 m, für bewohnte An- und Nebenbauten bis auf 3 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. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

4 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau (Art. 25 BR).

Art. 28**Grundsatz der Baugestaltung**

1 Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Volumen, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich in das Orts- Strassen- und Landschaftsbild einpassen.

2 In Gebieten mit traditioneller Bauweise sind Neubauten in Stellung, Firstrichtung und Ausmass in die überlieferte Bauart einzupassen, sofern sie nicht von ihrer Zweckbestimmung her eine andere Gestaltung verlangen.

3 Das Sockelgeschoss hat sich in Farbe und Material von den Obergeschossen zu unterscheiden.

4 Die Farbgebung der Bauten und Anlagen ist der Umgebung anzupassen. Auffällige oder grelle Farben sind untersagt.

Art. 29**Gebäuelänge**

1 Die Gesamtlänge der Gebäude- oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 45 BR genannten Masse beschränkt.

2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze im Anhang I).

Art. 30**Gebäudehöhe**

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 einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten und Giebelfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

2 Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 45 BR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung

des gewachsenen Bodens, die in der Fallinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

3 Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Art. 31**Gestaffelte Gebäude**

1 Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

2 Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

Art. 32**Geschosse (ober- und unterirdisch)**

1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

2 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1,20 m überragt. Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet.

3 Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.2 m überschreitet.

4 Über dem Kehlgebälk ist die Einrichtung von Wohn- und Arbeitsräumen nicht gestattet. Die Baubewilligungsbehörde kann bei bestehenden Bauten den Ausbau über dem Kehlgebälk bewilligen, wenn dadurch die Dachgestaltung (Dachaufbauten) nicht beeinträchtigt wird.

Art. 33**Gebäudestellung, Firstrichtung**

1 Neubauten sind längs Strassenparallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

2 An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Fallinie des Hanges zu stellen.

3 Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung in die überlieferte Bauweise einzupassen.

4 Wo es architektonisch oder aufgrund der Siedlungsstruktur begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.

Art. 34**Dachausbau**

1 Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

2 Die gesundheitspolizeilichen Bestimmungen (Art. 21 BauG, Art. 62 bis 69 BauV) sind zu beachten.

Art. 35**Dachgestaltung**

Allgemein

1 Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchstrender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

Dachneigung

2 Hauptdächer sind mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zu versehen. Die Dachneigung von Hauptgebäuden muss im Gebiet des Ortsbildschutzperimeters und in der Landwirtschaftszone einen Winkel zwischen 30° und 45°, in den übrigen Zonen einen Winkel zwischen 25° und 45° aufweisen. Ungleiche Neigungen der Hauptdachflächen sind nicht gestattet.

Um- und Anbauten

3 Bei Um-, Aus- und Anbauten dürfen die Dachformen nur beschränkt verändert werden. Der bisherige Charakter des Gebäudes ist zu wahren.

4 Das Vordach hat, ausgenommen in der Arbeitszone, allseitig min. 60 cm zu betragen.

Art. 36**Dachaufbauten**

1 Dachaufbauten (Dachflächenfenster, Lukarnen und dgl.) sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

2 Die Länge der Aufbauten darf nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.

3 Als Richtlinie gelten die Gestaltungshinweise im Anhang.

4 Weitere Empfehlungen:

- Auf gossen intakten Hauptdächern der Bauernhäuser sind Lukarnen zu vermeiden. Einzelne schmale Quergiebel im Sinne von Einfahrten oder Aufzügen sind denkbar. Ansonsten sind Dachflächenfenster zu bevorzugen.
- Dachschlepper sind gestattet, wenn bei bestehenden Gebäuden bereits ein solcher vorhanden ist. Sie dürfen nicht näher als 100 Zentimeter an First- oder Gratlinien herangebaut werden.
- Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.

Art. 37**Gestaltung von An- und Nebenbauten**

1 An- und Nebenbauten haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

2 Für An- und Nebenbauten sind ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters auch Flachdächer und schwach geneigte Pultdächer zugelassen, falls die Grundfläche in den Wohn- und Wohn-Arbeitszonen nicht mehr als 40 m², in den übrigen Zonen nicht mehr als 60 m² beträgt.

Art. 38**Gesundheit**

Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung (Art. 62 bis 69 BauV).

Art. 39**Lärmschutz**

1 Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

2 Soweit im Zonenplan 1 nichts abweichendes festgelegt ist, gelten die in den Zonenvorschriften oder in den Überbauungsordnungen festgelegten Empfindlichkeitsstufen.

Kapitel D: Zonen- und Gebietsvorschriften**Art. 40****Bedeutung**

1 Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen.

2 Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

baupolizeiliche Masse

3 Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 45 BR.

Art. 41**Wohnzonen**

Nutzung

1 Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.

2 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

3 Zugelassen sind Arbeitsnutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).

Gestaltungsfreiheit

4 Im Falle der Anwendung der Gestaltungsfreiheit ist die Gebäudelänge auf 30 m beschränkt. Der Gemeinderat kann grössere Gebäudelängen bewilligen, wenn die Bauten deutlich gegliedert sind und sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Art. 42**Wohn- und Arbeitszone**

Nutzung

1 In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

2 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

Gestaltungsfreiheit

4 Im Falle der Anwendung der Gestaltungsfreiheit ist die Gebäudelänge auf 30 m beschränkt. Der Gemeinderat kann grössere Gebäudelängen bewilligen, wenn die Bauten deutlich gegliedert sind und sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Art. 43**Arbeitszonen**

Nutzung allgemein

1 Die Arbeitszone ist Arbeitsnutzungen vorbehalten.

2 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV).

Wohnnutzung

3 Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

Gebäudelänge

4 Bei Betriebsbauten gilt die maximale Gebäudelänge gemäss Art. 45 BR für die Länge der Hauptgebäude. An- und Zwischenbauten werden nicht eingerechnet, wenn sich diese den Hauptgebäuden deutlich unterordnen.

Art. 44**Zonen für öffentliche Nutzungen**

1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

2 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Grundzüge der Überbauung und der Gestaltung
Schulhäuser	Es sind keine neuen Hauptgebäude vorgesehen. Nebenbauten sind nach den Bestimmungen von Art. 23 BR gestattet.

Mehrzweckgebäude Feuerwehr Schutzräume Sportplatz Gemeindeverwaltung	Nebst dem bestehenden Mehrzweckgebäude sind die erwähnten öffentlichen Nutzungen gestattet. Die Neubauten haben sich in das Ortsbild und das Terrain einzupassen. Sie sind auf die Gestaltung der bestehenden Bauten abzustimmen. Gegenüber den angrenzenden Zonen haben Hauptgebäude einen Abstand von 5 m einzuhalten.
Wasserreservoir	Es sind keine neuen Hauptgebäude vorgesehen.

Art. 45 Baupolizeiliche Masse

Zone	kGA	gGA	GH	GL	G	AZ	E
W2	5	10	6.5	20 1) 30	2	0.5	II
WA2	5	10	7.5	30	2	0.5	III
A	6	-	8.0	40	2	-	IV
LWZ							III
landwirtschaftliche Betriebsbauten	3	-	-	-	-	-	
übige Bauten	5	10	7.5	30	2	-	

Legende:

- KGA: kleiner Grenzabstand
 gGA: grosser Grenzabstand
 GH: Gebäudehöhe
 FH: Firsthöhe
 GL: Gebäudelänge
 G: Geschoszahl
 AZ: Ausnutzungsziffer
 E: Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

1) für den Fall der Anwendung der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG, siehe Art. 41 BR.

Art. 46 Landwirtschaftszone

1 Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll.

2 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG und des BauG.

3 Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend die folgenden Bestimmungen:

- Bauten haben sich bezüglich Standort, Gestaltung, Baumaterial und Farbgebung in die bestehenden Bauten einzupassen und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- Silobauten zu Landwirtschaftsbetrieben dürfen nur in Grün- oder Brauntönen aufgestellt werden. Die max. Höhe der Silos, vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Punkt gemessen, darf 10 m nicht übersteigen. Zudem dürfen sie die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überragen.
- Neubauten für Gärtnereien, Zucht- und Mastbetriebe, Hundezwinger etc. sind jedoch nur dort zugelassen, wo sie das angenehme und gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.

Art. 47 Schutzobjekte und Schutzgebiete, Allgemein

Die im Zonenplan bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzobjekte und Schutzgebiete im Sinne von Art. 9, 10, 11 und 86 des Baugesetzes. Das Baureglement legt den Schutzzweck und die Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.

Art. 47a

Eingefügt 13.08.2015

Art. 48**Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume**

Allgemein

1 Die im Zonenplan bezeichneten Feldgehölze und Hecken sind zu erhalten (Art. 18, Jagdgesetz vom 20.6.1986).

2 Die Pflege von Gehölzen ist nötig und gestattet. Selektives Auslichten, Zurückschneiden oder 'abschnittweises auf den Stock setzen' sind Pflegemassnahmen und gestattet. Gemäss Art. 16 NSchV darf innerhalb von 3 Jahren höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens nach fünf Jahren. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten.

Abbrennen (Feuer, chemisch) ist keine Pflegemassnahme und verboten.

3 Feldgehölze und Hecken im Baugebiet können gerodet und durch eine angemessene Neupflanzung ersetzt werden, wenn dies für die Realisierung baulicher Massnahmen erforderlich ist.

Kategorie I

4 Bäume der Kategorie I sind an ihrem Standort geschützt. Sie dürfen nicht gefällt werden und sind bei Abgang am ursprünglichen Ort durch einen Baum der gleichen Bedeutung zu ersetzen.

5 Alle Terrainveränderungen und bauliche Massnahmen im Umkreis von 50 m sowie das Fällen der Bäume bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates, die nur erteilt werden darf, wenn der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

Art. 49**Landschaftsschutzgebiet**

1 Die im Zonenplan ausgeschiedenen Flächen sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG. Die natürliche Landschaft ist zu erhalten. Alle Bauten und Anlagen mit Ausnahme naturnaher Bewirtschaftungswege und standortgebundenen landwirtschaftlichen Kleinbauten aus Holz (z.B. Schafunterstände) sind keine Neubauten gestattet. Der Standort allfälliger Kleinbauten ist so zu wählen, das das Landschaftsschutzgebiet nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind die Bauten nicht im Bereich von Geländeerhebungen zu erstellen. Bereits bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, erneuert und geringfügig erweitert werden.

2 Das Land darf nur land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden. Baumschulen, standortfremde Aufforstungen und Gärtnereien dürfen nicht angelegt oder erweitert werden.

Art. 50**Ortsbildschutzgebiet**

1 Innerhalb den im Zonenplan eingetragenen Ortsbildschutzgebieten werden wegen der Empfindlichkeit des Dorf-, Strassen- und Landschaftsbildes höhere ästhetische Anforderungen gestellt. Die Bebauung ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Alle Neubauten und Anlagen müssen architektonisch befriedigend gestaltet werden, so dass sie zusammen mit den bestehenden und zukünftigen Bauten eine einheitliche und harmonische Gesamtwirkung ergeben.

Dies gilt insbesondere in Bezug auf

- Lage der Gebäude (Stellung, Volumen, Firstrichtung, Gliederung der Strassenfront)
- Art und Grösse
- Dachform (Neigung, Vorsprünge, Gerschilder, Aufbauten, Bedachungsmaterial). Ungleich geneigte Hauptdachflächen sind nicht gestattet.
- Fassaden (Konstruktion, Material, Aufteilung, Fenstergrössen und Proportionen).
- Farbgebung

2 Bauten, die hervortreten oder aus grösserer Entfernung noch sichtbar sind, sind besonders sorgfältig zu planen und einzuordnen.

3 Es wird empfohlen, eine Voranfrage einzureichen, die unter Zuzug von Fachleuten beurteilt und zur Bewilligung empfohlen wird.

4 Gegebenenfalls kann die Anfertigung eines Modells oder einer Fotomontage verlangt werden.

Art. 51**Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten**

1 Die im Anhang als schützenswert bezeichneten Objekte stehen unter dem Schutz der Gemeinde (verbindliche kommunale Schutzobjekte, Art. 12 ff BauV). Für sie gilt Art. 10 Abs. 1 Bst. b sowie Art. 9 Abs. 2 BauG. Ihr Fortbestand ist dem Schutzzweck entsprechend zu sichern. Veränderungen sind möglich, wenn sie den denkmalpflegerischen und architektonischen Wert nicht schmälern. Bei Restaurierungs-, Um- und Anbauabsichten an diesen Gebäuden sowie bei geplanten baulichen Veränderungen in deren Umfeld wird eine frühzeitige Absprache mit der zuständigen Fachstelle dringend empfohlen.

2 Die erhaltenswerten Objekte sind im Anhang bezeichnet. Sie sollen grundsätzlich erhalten werden. Veränderungen, die sich einordnen und Erweiterungen, die auf die erhaltenswerte Baustruktur und -substanz Rücksicht nehmen, sind möglich. Ein allfälliger Ersatz des Gebäudes müsste bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung hohen Anforderungen genügen.

3 Zur Beurteilung von Bauvorhaben, welche schützenswerte Objekte betreffen, zieht die Baubehörde die kantonale Denkmalpflege bei. Bauvorhaben, welche ein erhaltenswertes Objekt betreffen, können einer Fachinstanz zur Beurteilung vorgelegt werden.

Art. 52**Archäologische Bodenfunde**

Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Kapitel E:**Verfahrensvorschriften****Art. 53****Ausgleich von Planungsvorteilen**

Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmassnahme gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde mit dem Grundeigentümer oder Berechtigten vor Erlass der Massnahme Verhandlungen auf, um mit diesem vertraglich zu vereinbaren, dass er einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung stellt (Art. 142 BauG). Das Prinzip der Rechtsgleichheit und die speziellen Bedingungen des Einzelfalles sind dabei zu berücksichtigen.

Art. 54**Baueingabe**

Allgemeine Anforder.

1 Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend (Art. 10 ff BewD)

2 Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuch usw.) können bei der Gemeindeschreiberei bezogen werden.

- 3 Das Gesuch ist bei der Gemeindeschreiberei einzureichen.
- Besondere Anforder. 4 Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
- 5 Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab 1:100, bei grösseren Bauvorhaben im Massstab 1:200 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.
- 6 Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen.
- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten.
 - Lage und Gestaltung der vorgesehenen Aufschüttungen, Stützmauern, Einfriedungen und dgl.
 - Lage und Art der vorgesehenen oder vorgeschriebenen Bäume, Büsche, Hecken und dgl.
- 7 Den Baugesuchsunterlagen ist das nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung ausgefüllte amtliche Formular "Energietechnischer Massnahmenachweis" beizulegen.
- 8 Wo Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte überschritten werden könnten, verlangt die Gemeindebehörde ein Lärmgutachten.
- Art. 55** **Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde**
- Die Erstellung oder Aenderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art. 59 und 71 SBG).
- Art. 56** **Zuständigkeiten im Bewilligungsverfahren**
- Gemeinderat
Änderung 2007
- 1 Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht einem anderen Gemeindeorgan zustehen.
- 2 Er beschliesst insbesondere:
- a über die Erteilung der Baubewilligungen (Art. 9 BewD).
 - b über die Erteilung von Ausnahmen im kleinen Baubewilligungsverfahren im Rahmen der Bestimmungen der Bauverordnung
 - c über die Erhebung von Einsprachen, insbesondere von Planungseinsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 Abs. 2 Bstb. c) und 37 BauG).
 - d die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche; (Art. 19 ff BewD)
 - e die Durchführung der Einspracheverhandlungen; (Art. 27 BewD)
- Baukommission
- 3 Der Baukommission obliegen:
- a die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen; (Art. 17 und 18 BewD)
 - d die Einholung der Ausnahmeentscheide im kleinen Baubewilligungsverfahren; (Art. 8 Abs. 2 BewD; Art. 27 und 84 BauG; Art. 102 und 103 BauV)

- c die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht; (Art. 28 BewD)
- d die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im kleinen Baubewilligungsverfahren; (Art. 29 BewD)
- e die Antragstellung an den Gemeinderat, soweit sie nicht für den Entscheid selbst zuständig ist;

Art. 57 Information und Mitwirkung

Für Information und Mitwirkung sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend (Art. 58 BauG)

Art. 58 Zuständigkeiten in Planungsfragen

Gemeinderat

1 Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

Stimmbürger

2 Den Stimmbürgern obliegt die Beschlussfassung:

- a über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung;
- b über Überbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist.

Kapitel F: Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen**Art. 59 Widerhandlungen**

1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, 108 BauV, 56 BewD, 85 SBG).

2 Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 6 des Gemeindegesetzes (GG) mit Strafen bedroht.

Art. 60 Inkrafttreten

1 Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

2 Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

Art. 61 Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden der Zonenplan und das Baureglement von 1976 aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 05.06.1996

Publikation im Amtsblatt vom 24.04.1997 im Amtsanzeiger vom 24.04.1997

Oeffentliche Auflage vom 24.04.1997 bis 26.05.1997

Einspracheverhandlung vom keine

Rechtsverwahrungen keine

Erledigte Einsprachen keine

Unerledigte Einsprachen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7.4.1997

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 03.07.1997



Namens der Einwohnergemeinde

Präsident

Sekretärin

P. Gysel A. G. G.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt :

Wangenried, den 12.5.1998 Die Gemeindeschreiberin A. G. G.

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

25. Juni 1998 f. m. m.



Einwohnergemeinde 3374 Wangenried

Das Baureglement der Gemeinde Wangenried wird im Bereich Zuständigkeit wie folgt geändert:

Art. 56 Zuständigkeiten im Bewilligungsverfahren

Gemeinderat ¹ Dem Gemeinderat obliegt die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen. Er beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen Angelegenheiten, soweit weder nach Baugesetz noch nach einem Gemeinde-reglement nicht ein anderes Gemeindeorgan zuständig ist. Insbesondere

- a) über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 Abs. 2c und 37 BauG)
- b) über die Anzeige eines Bauherrn, der eine Widerhandlung gegen die Baugesetzgebung vornimmt (siehe Art. 59 Baureglement)

Baukommission ² Die Baukommission beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen baurechtlichen Angelegenheiten. Insbesondere

- a) über die Erteilung von Baubewilligungen im Rahmen der Vorschriften des Baubewilligungsdekretes (Art. 9 BewD)
- b) über die Erteilung von Ausnahmen (Art. 27 BauG)
- c) über die Durchführung von Einspracheverhandlungen im Baubewilligungsverfahren (Art. 27 BewD)
- d) über die Einholung von Stellungnahmen der kant. Fachstellen (z.B. kant. Denkmalpflege, Naturschutzinspektorat, Energiefachstelle, usw.).

Beschluss:

Die vorgenannte Änderung des Baureglementes wurde an der Gemeindeversammlung vom 10. Mai 2005 beraten und angenommen. Sie tritt per sofort in Kraft.

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
Der Präsident: Die Sekretärin:

Auflagezeugnis

Die Gemeindeschreiberin hat die Änderung des Baureglementes 30 Tage vor der Versammlung öffentlich aufgelegt. Sie gab die Auflage im Amtsanzeiger vom 7. + 14. April 2005 bekannt.

Wangenried, 21. März 2007

Die Gemeindeschreiberin
Ch. Käser

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am:

28. MRZ, 2007



EINWOHNERGEMEINDE WANGENRIED
Gemeinderat

EINWOHNERGEMEINDE WANGENRIED

BAUREGLEMENT

Änderung Art. 47

nach Art. 122, Abs. 7 BauV

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

[Handwritten signature]

Das Baureglement der Gemeinde Wangenried wird wie folgt ergänzt:

Art. 47 a Gefahrengebiete

¹Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

²Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

4Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger Oberaargau-West vom 23. und 30. April 2015

Öffentliche Auflage vom 24. April 2015 bis 26. Mai 2015

Einspracheverhandlung keine

Erledigte Einsprachen keine

Unerledigte Einsprachen keine

Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Juni 2015

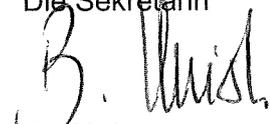
GEMEINDERAT WANGENRIED

Der Präsident

Die Sekretärin



P. Herzig



B. Christen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Wangenried, 15. Juni 2015

Die Gemeindeschreiberin



B. Christen

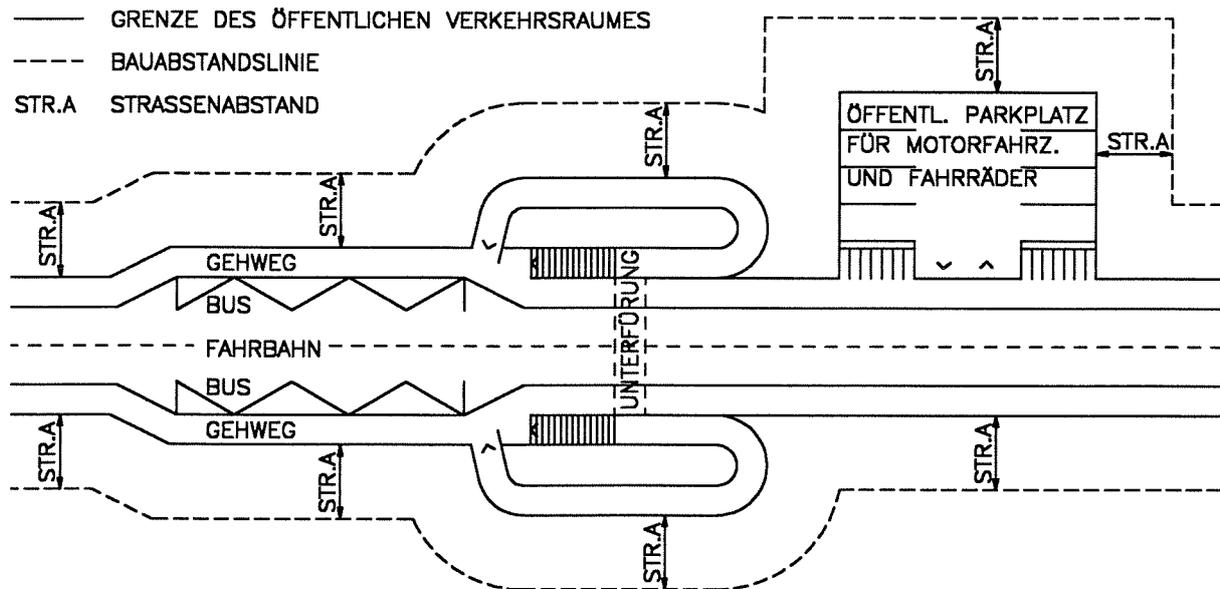
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

13. Aug. 2015



Anhang I Graphische Darstellungen

1. Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum

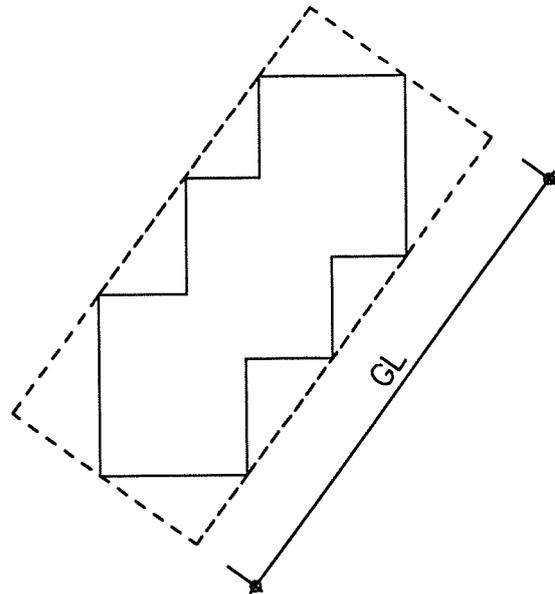
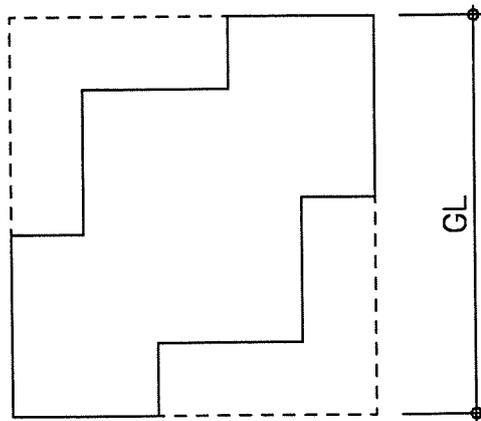
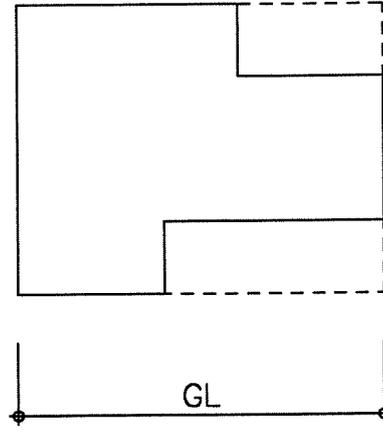
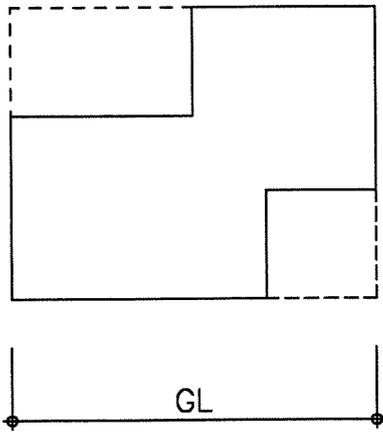


Regel:

Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

2. Gebäudelänge

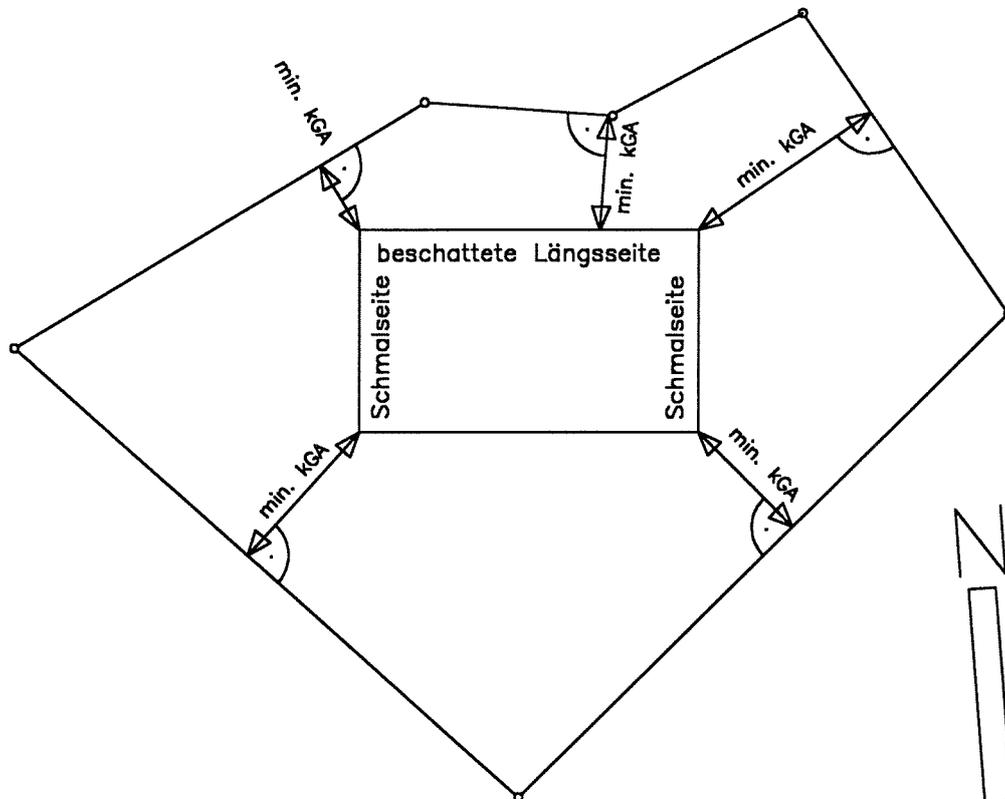
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



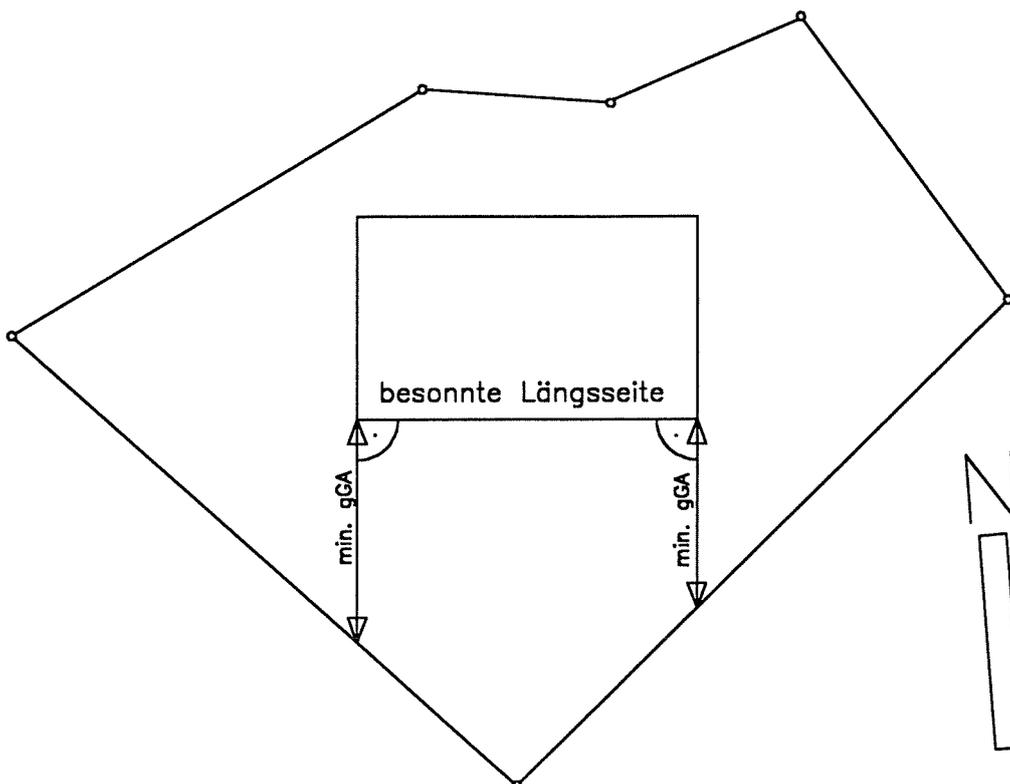
GL = Gebäudelänge
- - - - = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

3. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

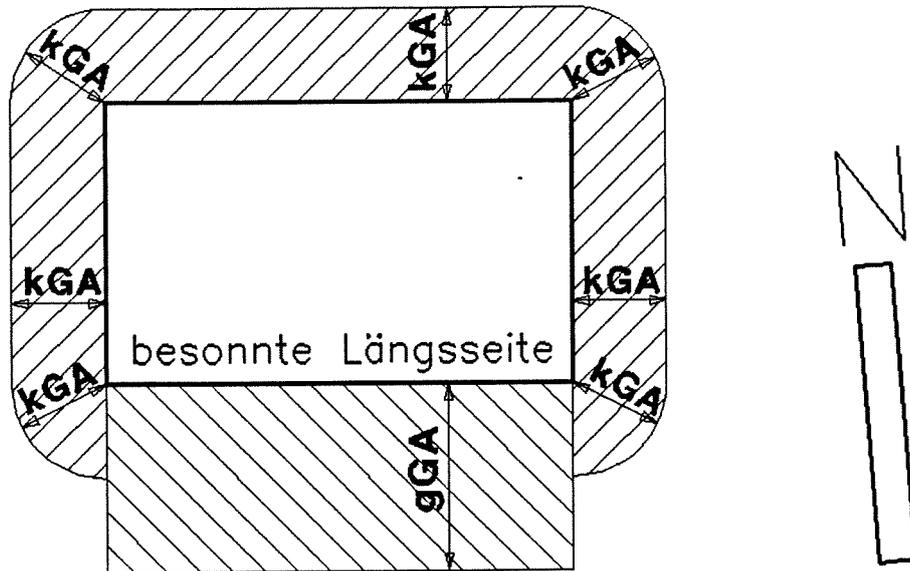
Der **kleine Genzabstand** (kGA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.



Der **grosse Grenzabstand** (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Genzabstände einhält, werden die minimal erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen.

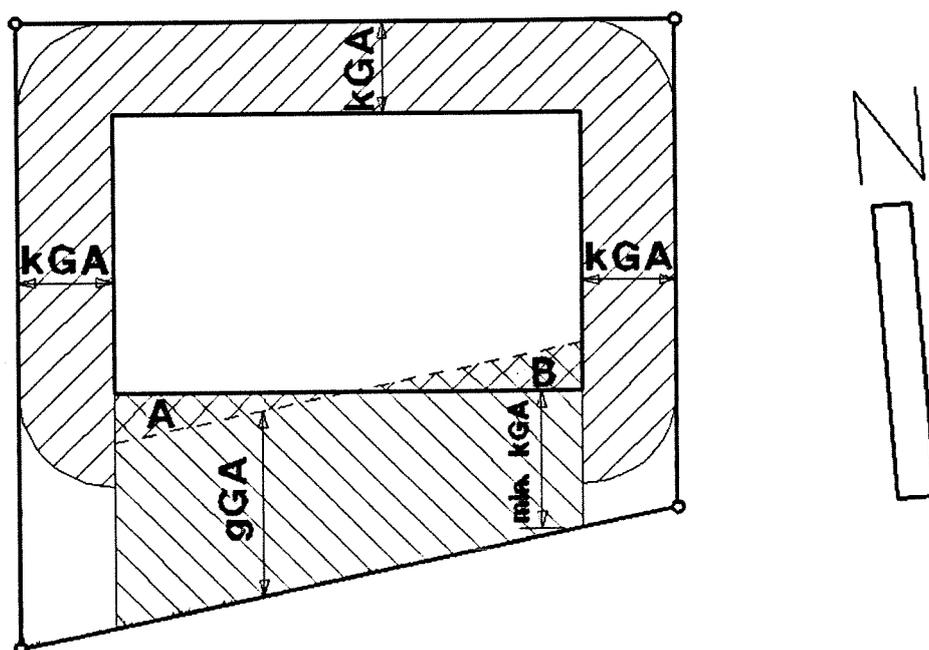


Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausragen.

Verläuft die Grundstücksgrenze schräg zur Fassade, ist der **grosse Grenzabstand (gGA)** von der **mittleren Abstandslinie** einzuhalten.

Die mittlere Abstandslinie ist **parallel** zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringende Grundrissfläche flächengleich ist mit der zwischen dem Gebäude und der mittleren Abstandslinie liegenden Fläche.

Dabei darf kein Gebäudeteil den kleinen Grenzabstand (kGA) unterschreiten.



3.2 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Regeln:

- a) Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der **Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze** aus gemessen.
- b) 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 (baufreie Flächen).
- c) Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.
- d) Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

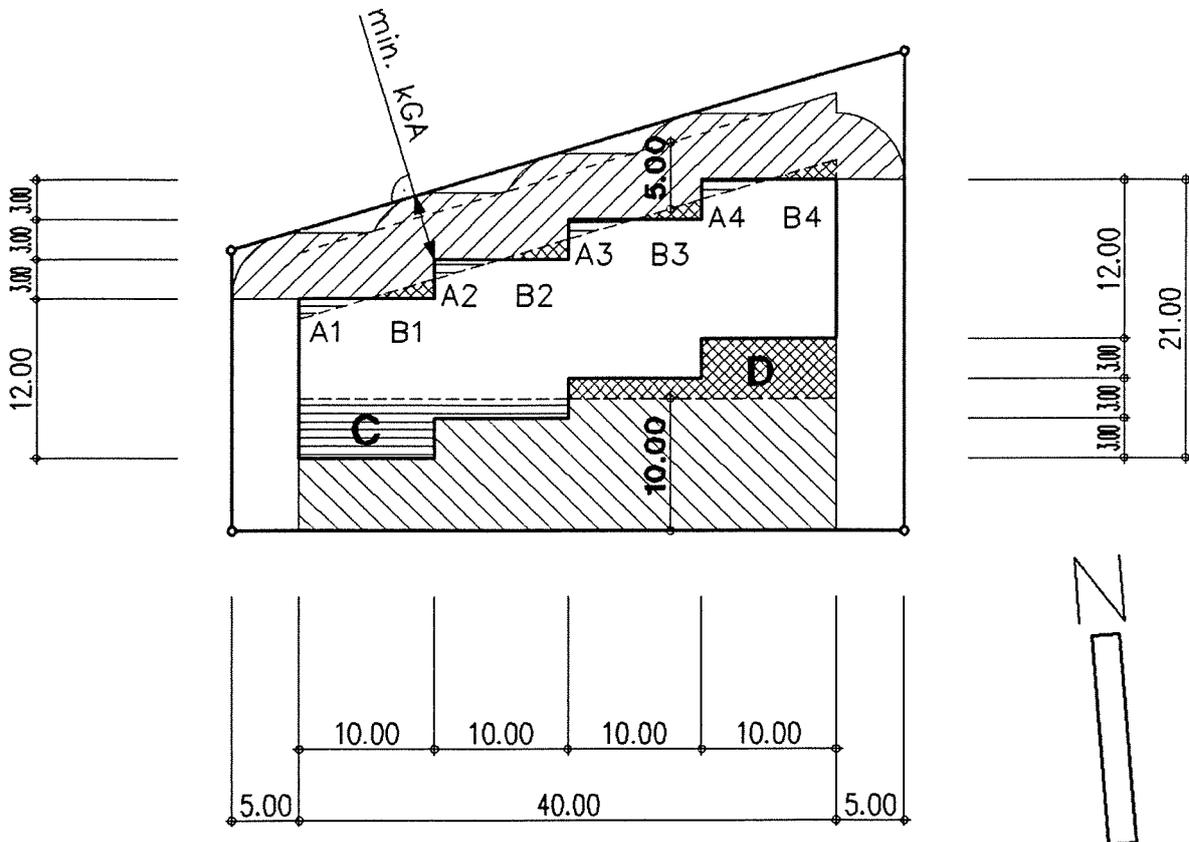
Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

Nördlicher und südlicher Grenzabstand

Die Gebäudemasse gelten als Beispiel

kleiner Grenzabstand (kGA) = 5 m

grosser Grenzabstand (gGA) = 10 m

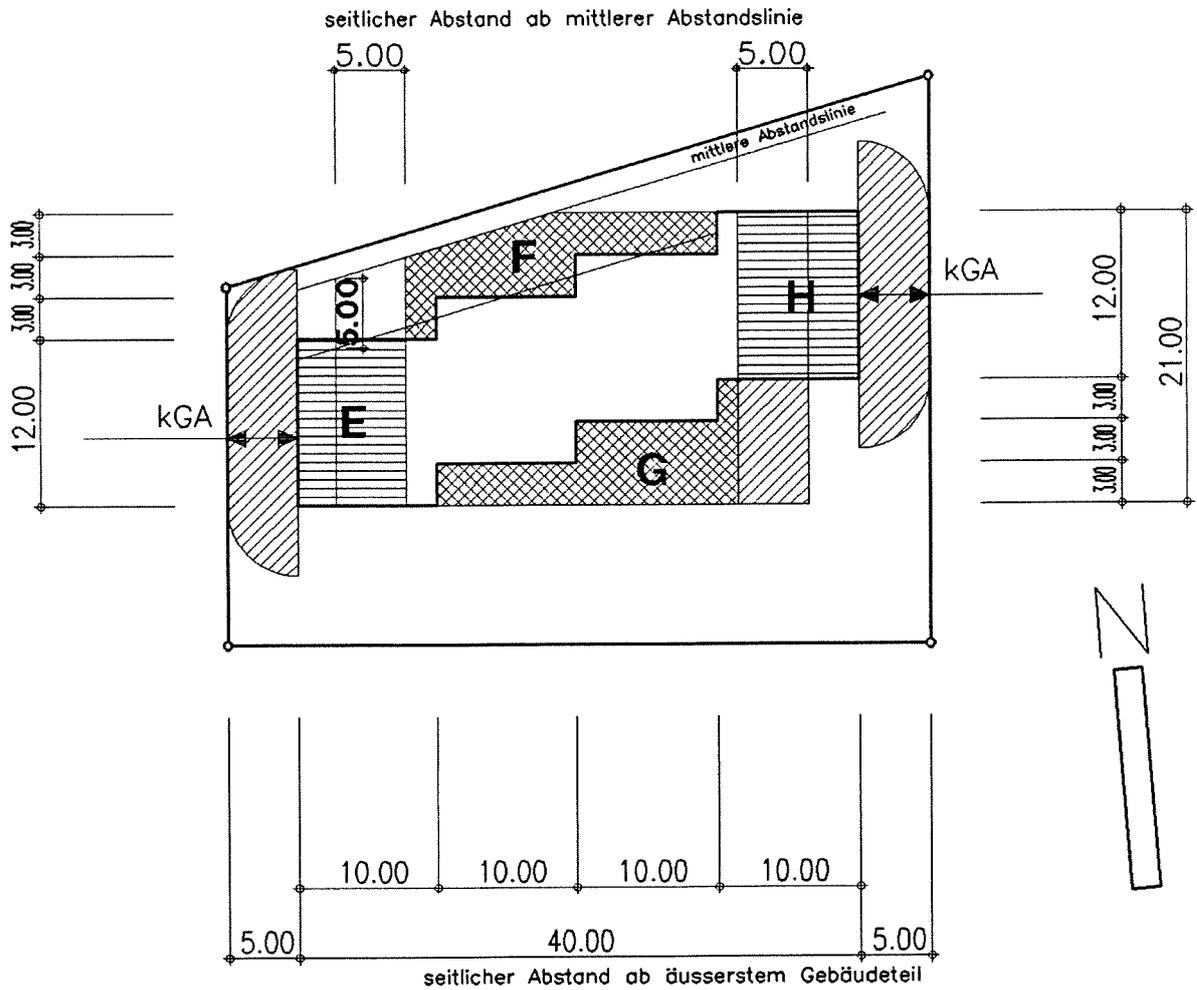


----- mittlere Abstandslinie
 —○— Parzellengrenze

Flächen A1 + A2 + A3 + A4 = Flächen B1 + B2 + B3 + B4

Fläche C = Fläche D

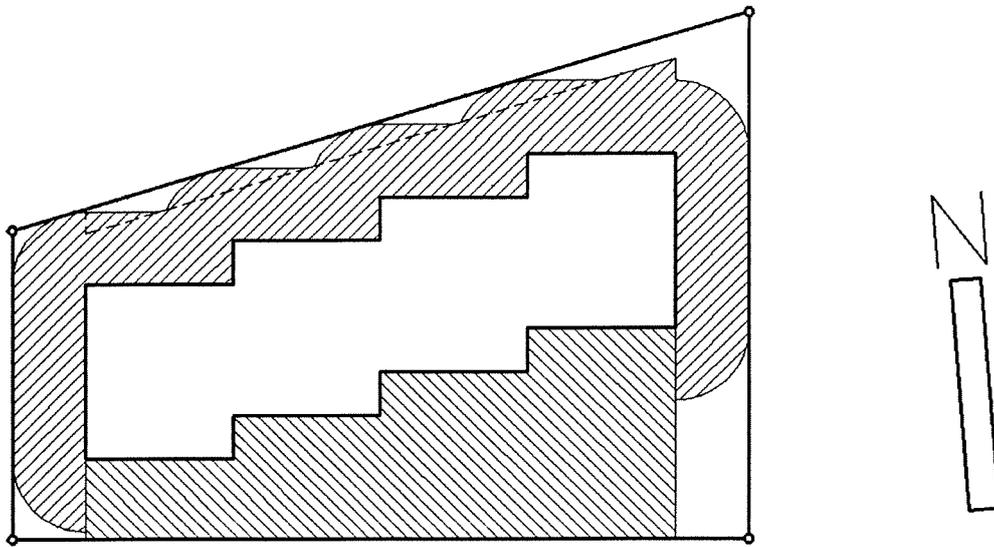
Seitlicher Grenzabstand



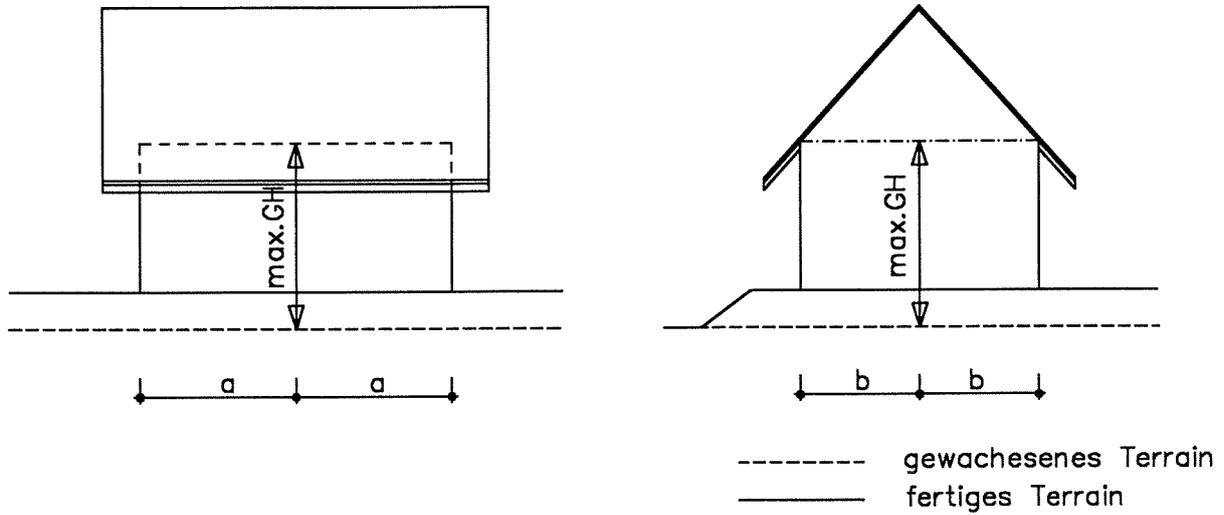
Fläche E = Fläche F, Fläche G = Fläche H

Bemerkung: Wegen der starken Rückstaffelung ist für den seitlichen Grenzabstand die Fassade der Gebäudeteile E bzw. H (Regel d oben) und nicht die mittlere Abstandslinie (Regel a oben) ausschlaggebend.

Zusammenfassung

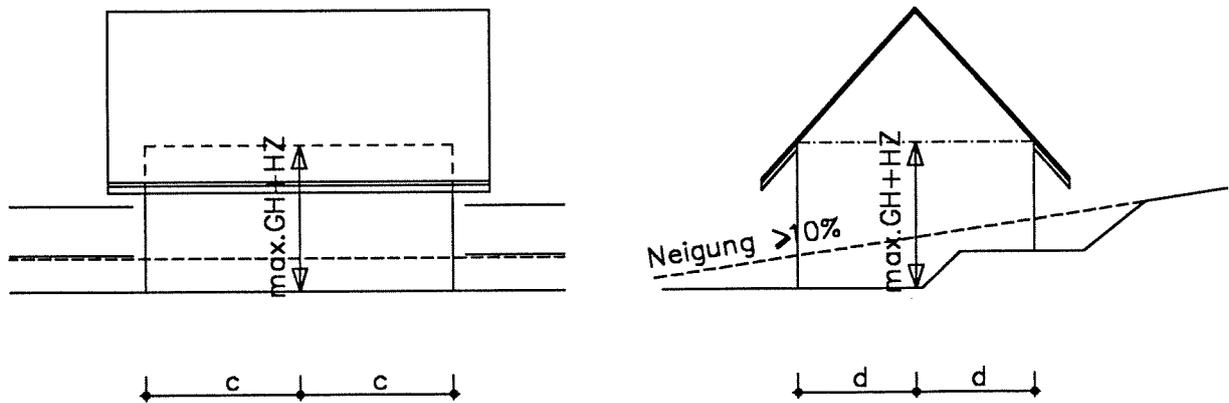


4. Gebäudehöhe

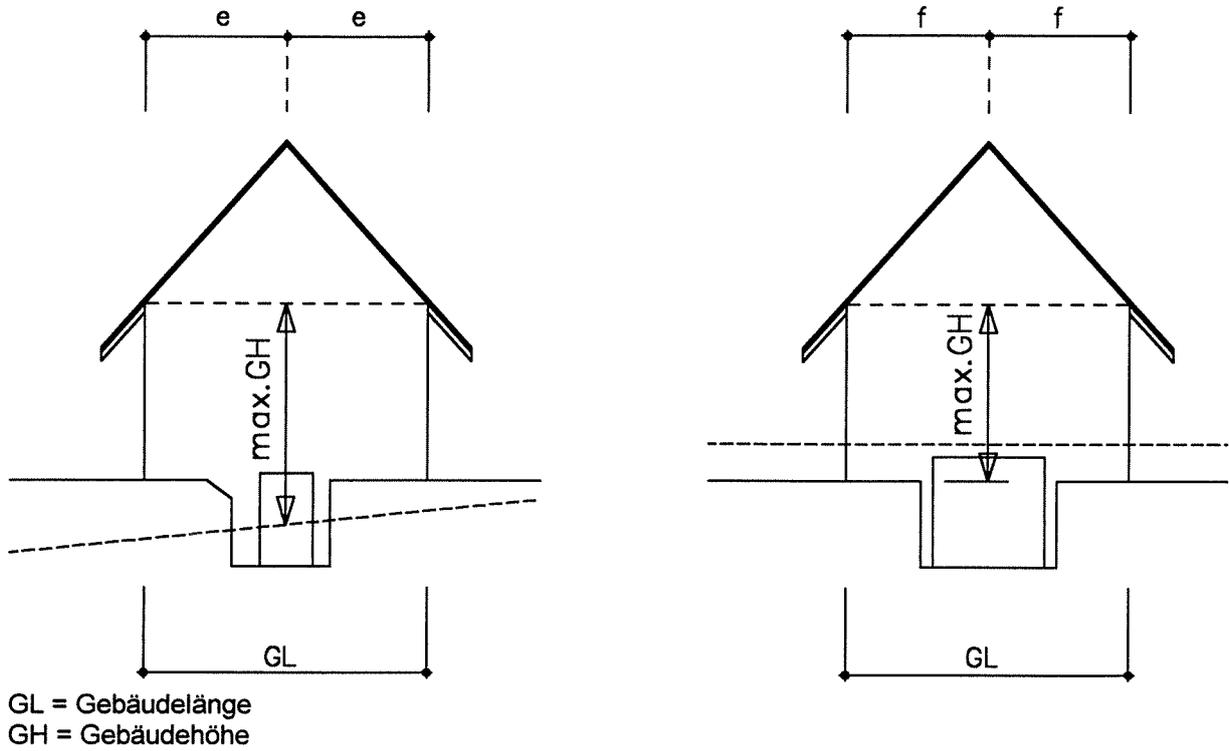


4.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

minimale Neigung für die Hanglage = 10 %
 GH = Gebäudehöhe
 HZ = Hangzuschlag



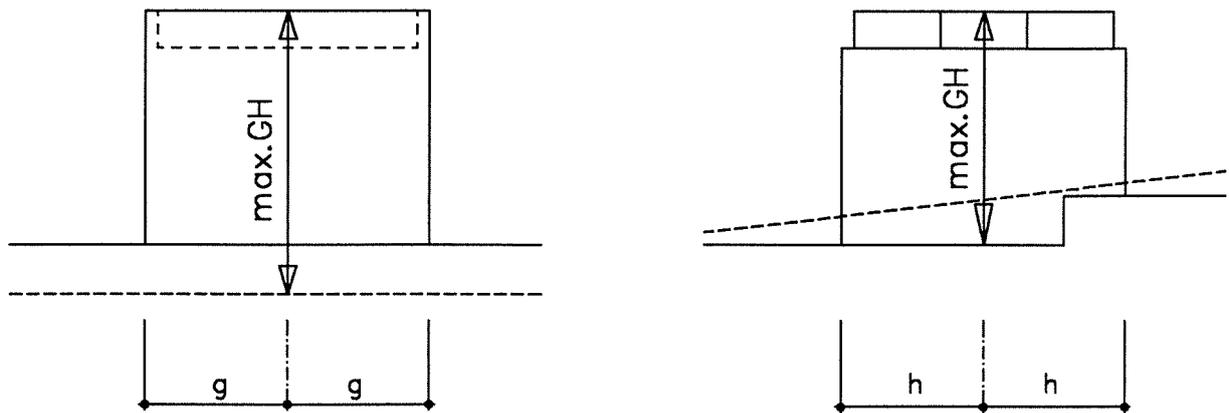
4.2 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen



4.3 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

mit geschlossener Brüstung

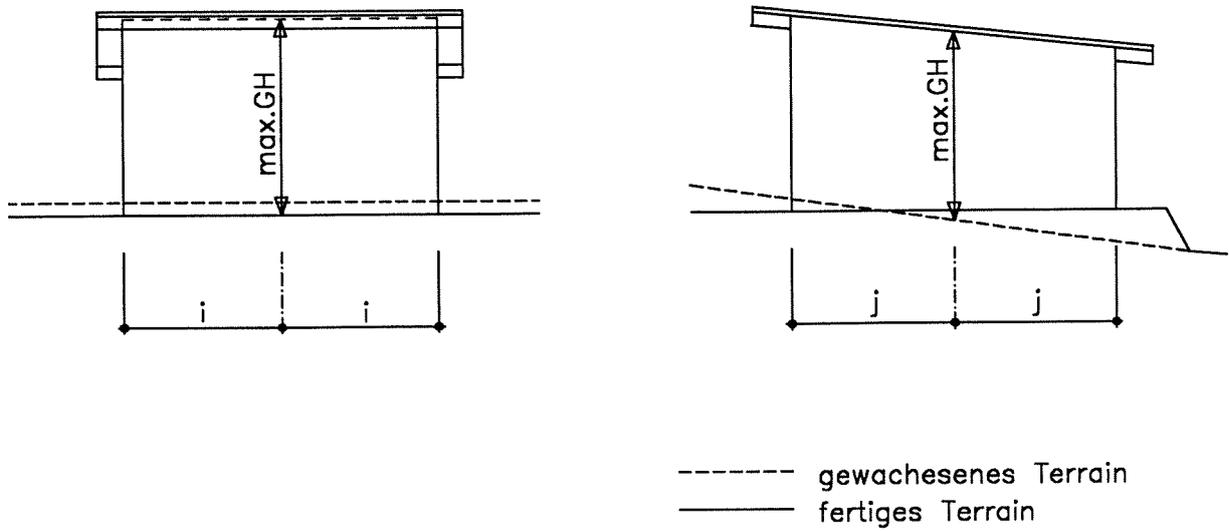
mit offener Brüstung (Geländer)



GH = Gebäudehöhe

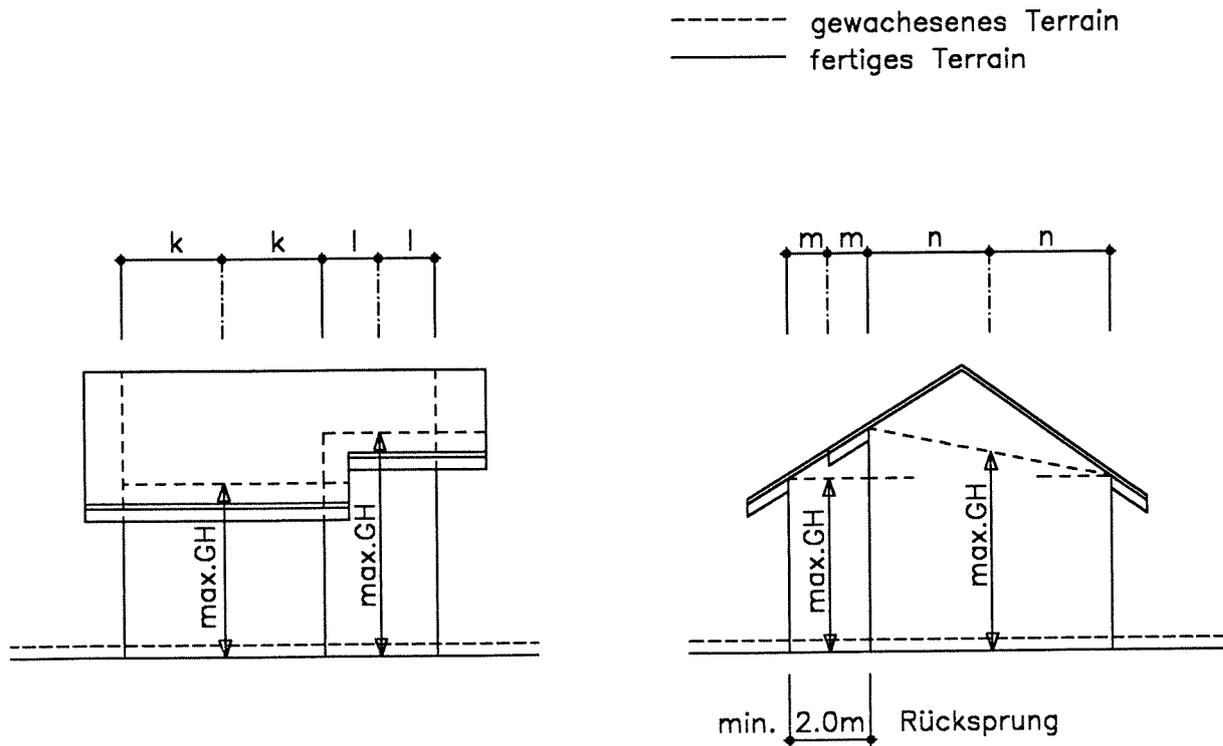
----- gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

4.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



GH = Gebäudehöhe

4.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden



GH = Gebäudehöhe

Register Wangenried

STRASSE	HAUS-NR.	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	K-OBJEKT	SCHUTZ*	PLAN
Baumgartenweg	16	BH	-	sch	K	●	2
Baumgartenweg	17	St	-	sch	K		2
Dorfstrasse	N.N.	ÖA	-	sch	K	●	1/2
Dorfstrasse	N.N.	ÖA	A	sch	K	●	1
Dorfstrasse	N.N.	ÖA	A	sch	K	●	1
Dorfstrasse	12 A	Sp	-	erh		●	1
Dorfstrasse	12 B	Sp	-	erh		●	1
Dorfstrasse	16	BH	A	erh	K	●	1
Dorfstrasse	16 B	Sp	A	sch	K	●	1
Dorfstrasse	18	St	A	sch	K	●	1
Dorfstrasse	20	BH	A	erh	K	●	1
Dorfstrasse	20 B	Scho/Sp	A	erh	K		1
Dorfstrasse	21	BH	A	sch	K	●	1
Dorfstrasse	22 A	OH/St	A	erh	K	●	1
Dorfstrasse	23	BH	A	erh	K	●	1
Dorfstrasse	39	BH	-	erh			1
Dorfstrasse	45	SH	-	erh		●	1/2
Dorfstrasse	46	SH	-	erh		●	1/2
Dorfstrasse	55 B	Sp	-	erh			2
Dorfstrasse	61	St	-	erh		●	2
Dorfstrasse	62	ÖB	-	erh		●	2
Dorfstrasse	64	BH	-	erh		●	2
Hausmatt	1	BH	-	erh		●	2
Landstrasse	3	St	-	erh		●	2
Neuhaus	2	Sp	-	erh		●	1
Neuhaus	4	St	-	erh		●	1
Neuhaus	6	BH	-	erh		●	1
Rainweg	2	BH	A	erh	K	●	1
Rainweg	6	BH	A	sch	K	●	1
Rainweg	6 A	Sp	A	erh	K	●	1
Rainweg	7	BH	A	sch	K	●	1
Rainweg	17	Sp	-	erh		●	1
Rainweg siehe Rainweg 17	17 A						
Rainweg siehe Rainweg 17	17 B						
Simbelmatt	1	ÖB	-	erh			1

* Ein Punkt in dieser Spalte bedeutet, dass das Objekt grundeigentümergebunden als Schutzobjekt der Gemeinde bezeichnet ist. Genauere Informationen dazu sind auf der folgenden Seite aufgeführt.