



Einwohnergemeinde Wattenwil
Baureglement



8. Januar 2020 / Version 0.7 / AUFLAGE
Aufträge / 687 / 687_Ber_191015_BR_Version_0_7.docx / 08.01.2020 / fi / Di

IMPRESSUM

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Wattenwil

Auftragsbearbeitung

LOHNER + PARTNER ■
PLANUNG BERATUNG ARCHITEKTUR GMBH THUN

Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch
– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
– Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistentin

Landplan
PLANUNG.GESTALTUNG.ENTWICKLUNG

Landplan AG
Bächelmatt 49 / 3127 Lohnstorf
Tel 031 809 19 50 / info@landplan.ch / www.landplan.ch
– Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur
– Christoph Giger

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

Das BR der Einwohnergemeinde Wattenwil bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan → Zonenplan 1, Zonenplan 2, Zonenplan Dorf, Zonenplan Mettlen, Zonenplan Grundbach

Die baurechtliche Grundordnung wird durch besondere baurechtliche Ordnungen ergänzt. Übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind als Hinweise enthalten.

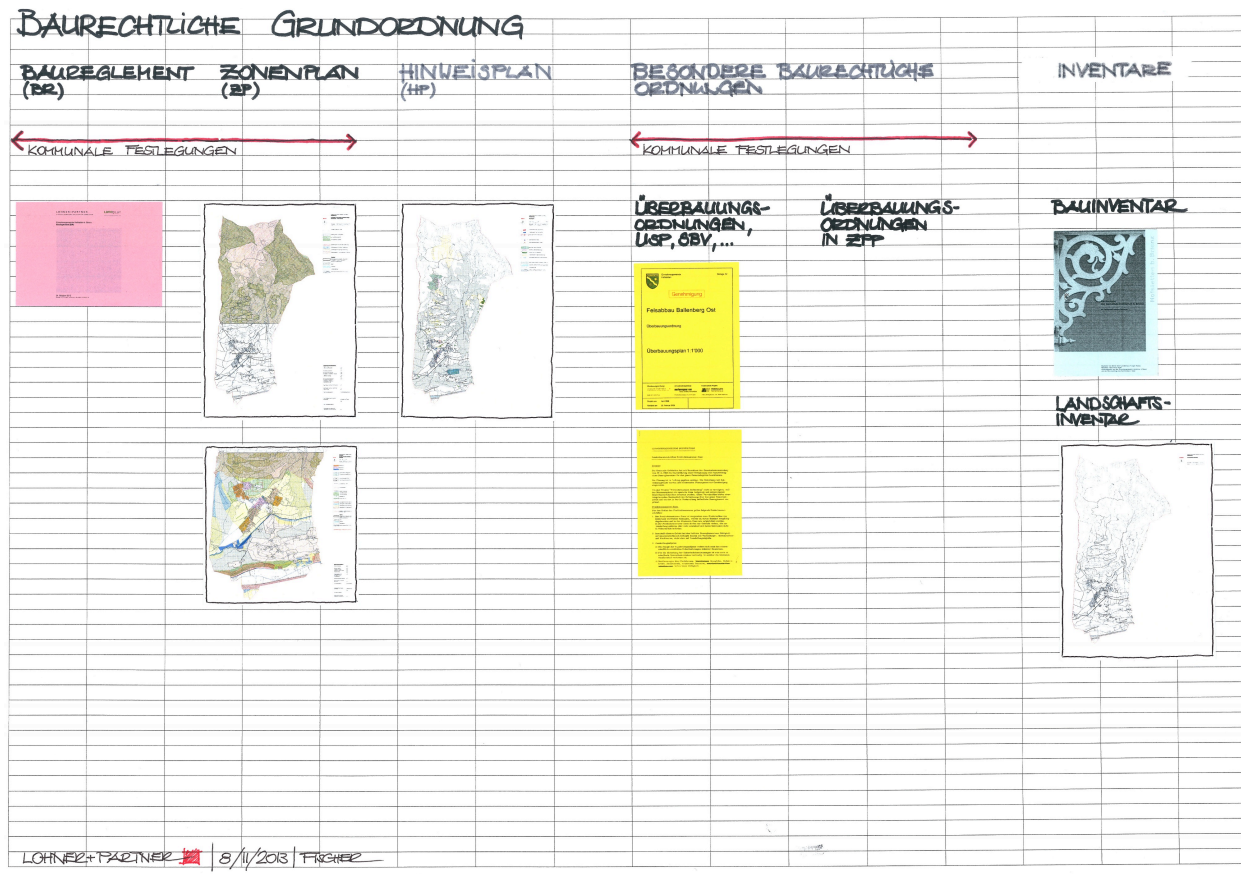


Abb. 1: Systematik baurechtliche Grundordnung

Für Vorhaben, welche nicht in den Regelzonen realisiert werden können und/oder für welche differenzierte Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, besondere Gestaltungs- und/oder Erschliessungsvorgaben gelten sollen, sind besondere baurechtliche Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG) zu erlassen.

Zonen- und Hinweisplan

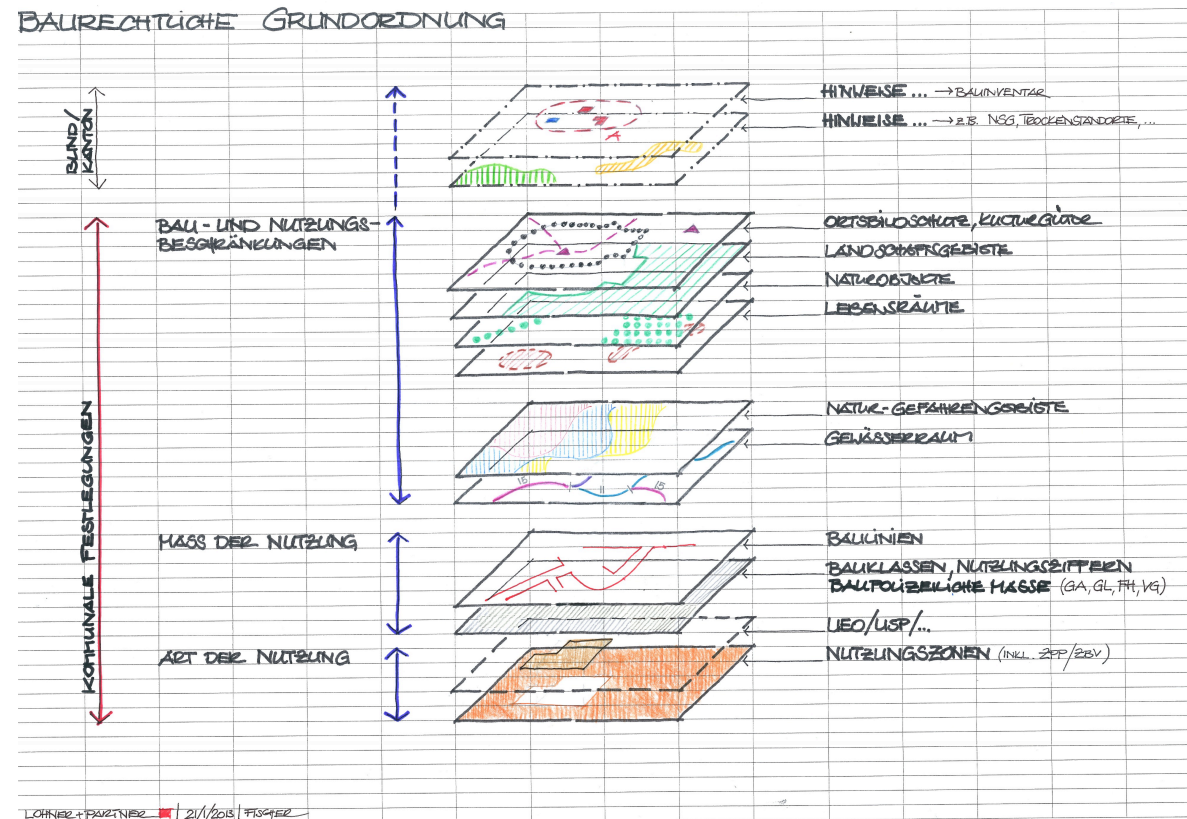


Abb. 2: Systematik Zonenplan

Zonenplan

Der Zonenplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Darin sind die einzelnen Nutzungszonen (Art und Mass der Nutzung) in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen (u.a. Naturgefahren, Gewässerräume, Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege).

Vgl. Kapitel 5

Hinweise

Es sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insb. Abstandsvorschriften) dienen.

Vgl. Erläuterungen zu den Hinweisen in der Beilage B1. Hinweise dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümergehörigen geschützten Gebieten und Objekten stehen (können).

Baureglement (BR)

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

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

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Je nach Lage oder Nachbarschaft des Vorhabens können Bauten und Anlagen, die normalerweise ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, baubewilligungspflichtig sein.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie

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

Vgl. Art. 3 und 11 BauG.

Qualitätssicherung

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

Vgl. Art. 417

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

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung der Gemeinde Wattenwil geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG

Sonderregelungen gegenüber dem Musterbaureglement der RegioBV Westamt

Gegenüber dem Musterbaureglement der RegioBV Westamt werden in der Gemeinde Wattenwil folgende abweichende Regelungen getroffen:

- Art. 212 Abs. 2 Fassadenhöhe traufseitig von Klein- und Anbauten
- Art. 212 Abs. 2 Vorspringende Gebäudeteile und alle rückspringenden Gebäudeteile massgebend
- Art. 413 Minimale Dachvorsprünge
- Art. 525 Einzelbäume
- Art. 528 Landschaftsschongebiet

INHALT

1	GELTUNGSBEREICH	11
101	Geltungsbereich sachlich	11
102	Geltungsbereich räumlich	11
103	Ausgleich von Planungsvorteilen	11
2	NUTZUNGSZONEN	12
21	Wohnzonen, Wohn-/Arbeitszonen und Arbeitszonen.....	12
211	Art der Nutzung	12
212	Mass der Nutzung	13
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen	19
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN).....	19
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	23
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet.....	25
231	Grünzonen (GR).....	25
232	Bauernhofzone (BH)	26
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	26
241	Landwirtschaftszone (LWZ)	26
244	Weilerzone	27
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	29
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....	29
311	Allgemeines.....	29
312	ZPP A «Brunismatt Nord»	29
313	ZPP B «Grundbachstrasse»	30
314	ZPP C «Kilchweg»	31
315	ZPP D «Musterplatz»	32
316	ZPP E «Längmatt»	33
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	34
321	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen.....	34

4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	35
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	35
411	Gestaltungsgrundsatz	35
412	Bauweise, Stellung der Bauten	36
413	Dachgestaltung	36
414	Aussenraumgestaltung	38
415	Reklamen und Plakatierung	38
417	Gestaltungsspielraum	38
42	Qualitätssicherung	39
421	Fachberatung	39
422	Qualitätssichernde Verfahren.....	40
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	40
431	Energie.....	40
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	41
51	Ortsbildpflege	41
511	Ortsbildschutzgebiete.....	41
52	Pflege der Kulturlandschaft	41
521	Baudenkmäler	41
523	Historische Verkehrswege	41
524	Archäologische Schutzgebiete.....	42
525	Einzelbäume	42
528	Landschaftsschongebiet «Gürbe»	43
53	Gewässerraum	44
531	Fliessgewässer	44
54	Schutz der naturnahen Landschaft	45
542	Lebensräume	45
544	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	46
55	Ersatzmassnahmen	46
551	Ersatzmassnahmen	46

56	Gefahrengebiete	47
561	Bauen in Gefahrengebieten	47
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	48
601	Widerhandlungen	48
602	Inkrafttreten	48
603	Aufhebung von Vorschriften	48

GENEHMIGUNGSVERMERKE	49
-----------------------------------	-----------

ANHÄNGE

A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

BEILAGEN

B1 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN HINWEISEN UND INVENTAREN

B2 PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich auch in Überbauungsordnungen (Übersicht vgl. Art. 321).
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	103	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 12.112018.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohnzonen, Wohn-/Arbeitszonen und Arbeitszonen	
Art der Nutzung	211	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:	Der Art. 211 beinhaltet keine Gestaltungsvorgaben. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete werden mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert .
Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W	– Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe	II
Wohn-/Arbeitszone	W/A	– Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf bis 1'000 m ² Geschossfläche	III ³⁾
Arbeitszonen	A	– Arbeitsnutzungen ²⁾ – Gastgewerbe – Intensiverholung – Verkauf	IV
			ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
			Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
			Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m ² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnung zu erlassen.
			Intensiverholung: (öffentliche und private) Freizeitnutzungen u.a. mit grösserem Publikumsverkehr, grossvolumigem Raumbedarf, grösserem Bedarf an Parkierungsmöglichkeiten, mit grossvolumigen Infrastrukturen und/oder können Lärmemissionen verursachen. Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m ² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnung zu erlassen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ol style="list-style-type: none"> 1) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Basisstufen, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen 2) Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet. 3) Bei den Parzellen Wattenwil-Gbbl. Nrn. 365 und 1925 gilt für Gebäude mit Wohnnutzung zwischen der Lärmquelle und den«leisesten offenbaren Fenster» lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von ≥ 15 dBA, die eingehalten werden muss. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen. 	<p>Dazu gehören z.B. Hauswirts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohngygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).</p>
Mass der Nutzung	212	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:	<p>Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.</p> <p>Für Wohn- und Wohn-/Gewerbezone mit mehr als 3 Vollgeschosse sind besondere baurechtliche Ordnungen (ZPP oder UeO) zu erlassen.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt						Hinweis	
		Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr (m) 3) 4)		Fh gi / Fh A (m) 4)
Wohnzone 1	W1 ¹⁾	3.0	6.0	15.0	6.0	Fh gi: 10.0	Fh A: 8.50	1 ²⁾	<p>kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A1 A122)</p> <p>gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A1 A123)</p> <p>GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)</p> <p>Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer; Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten (vorbehältlich der Bestimmungen zum Attikageschoss).</p> <p>Fh A = Fassadenhöhe Attika; Die Fh A ist auf der gesamten Dachfläche des Attikageschosses einzuhalten</p> <p>Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer</p>
Wohnzone 2	W2 ¹⁾	4.0	8.0	20.0	7.5	Fh gi: 11.5	Fh A: 10.0	2 ²⁾	<p>VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)</p> <p>GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Art. 28 BMBV, Art. 11c BauV)</p>
Wohnzone 3	W3	5.0	10.0	25.0	10.5	Fh gi: 14.5	Fh A: 13.0	3	
Wohn-/Arbeitszone 2	W/A2	3.0	8.0	30.0	8.5	Fh gi: 13.5	Fh A: 11.0	2 ²⁾	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt						Hinweis
Arbeitszone 3	A3	5.0	5.0	–	14.0	Fh gi: 19.0	–	
						Fh A: 16.50		
		<ol style="list-style-type: none"> 1) In diesen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ausgeschlossen. 2) Neue Hauptbauten für die Wohnnutzung haben die vorgegebene Vollgeschosszahl aufzuweisen. 3) Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) auf der gesamten Dachfläche einzuhalten (vorbehältlich der Bestimmungen zum Attikageschoss). 4) In Gefahrengebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden. 						<p>Vgl. Art. 75 BauG. Nach Art. 75 BauG können bei einer gemeinsamen Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten die arealinternen Bauabstände und Gebäudelängen unter Einhaltung von Art und Mass der Nutzung der Zone frei bestimmt werden.</p> <p>Attikageschoss: vgl. Art. 211 Abs. 2 Lit. g.</p> <p>Vgl. Art. 1 Abs. 2 BMBV.</p> <p>Z.B. für die Anhebung von Gebäudeteilen über die Schadengrenze.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		2. Zudem gelten die folgenden Masse für	
		a. Kleinbauten: <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A) min. 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m² – traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4.50 m – Gebäudeabstand zu Haupt- und Anbauten min. 1.0 m. 	Vgl. Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen). Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.
		b. Anbauten <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A) min. 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m² – traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4.50 m – Anbauten werden in Bezug auf die Gebäudelänge nicht zum Gebäude gezählt, an das sie angebaut sind. 	Vgl. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen. Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.
		c. Unterniveaubauten: <ul style="list-style-type: none"> – über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m (in Gefahrengeländen mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebendem Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden) – Grenzabstand (A) min. 1.0 m 	Vgl. Art. 6 BMBV Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>d. Unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none">– Grenzabstand (A): min. 1.0 m	<p>Vgl. Art. 5 BMBV Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.</p>
		<p>e. offene Vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none">– ab Brüstung/Geländer auf mind. zwei Seiten offen sowie Balkone, Terrassen, Aussentrep- pen, Rampen und dgl.– zulässiges Mass über Fassadenflucht max. 3.0 m– zulässiger Anteil des entsprechenden Fass- denabschnitts max. 50 %	<p>Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand).</p> <p>Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus.</p> <p>Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten (minimaler Grenzabstand von offenen vorspringenden Gebäudeteilen vom 1.80 m).</p> <p>Hinweis zu rückspringenden Gebäudeteile nach Art. 11 BMBV: alle rückspringenden Gebäudeteile sind massgebend.</p>
		<p>f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none">– in der Höhe: min. 2.50 m– in der Situation: min. 4.0 m	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>g. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.70 m – Attikageschoss: muss bei mind. einer ganzen Längs- und einer ganzen Seitenfassade gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um mind. 4.0 m zurückversetzt sein (Vordächer, Pergolas und dgl. min. 2.0 m); seine Höhe beträgt max. 3.50 	<p>Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unter-niveaubauten oder um unterirdische Bauten.</p> <p>Vgl. Art. 16 und 20 BMBV gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau.</p> <p>Vgl. Anhang A1 A111</p> <p>Gemessen zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses.</p>
		<p>h. Abgrabungen: max. 5.0 m</p>	<p>Vgl. Anhang A1 A112</p>
		<p>3 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.</p>	<p>Vgl. Art. 75 BauG; Art. 212 Abs. 1 Fussnote 1, Art. 321 und 511 ff.</p>
		<p>4 Gegenüber Zonengrenzen zu den Zonen LWZ, BH, GR, ZöN, ZSF und A sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken; Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.</p>	<p>Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist nicht zulässig.</p>
		<p>5 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäu-</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
		degrundrisses wenigstens 10 % beträgt. Bei einer Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 5 % beträgt, ist eine Mehrhöhe von 0.50 m gestattet.			
	22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen			
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	221	1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:			ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
1 «Dorf»	ZöN 1	Alters- und Pflegeheim	<ul style="list-style-type: none"> – Bestehend – Erweiterung im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A 	II	
2 «Oele»	ZöN 2	Parkplatz Kirche	Bestehend	II	
3 «Dorf»	ZöN 3	Kirche	Bestehend	II	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
4 «Dorf»	ZöN 4	Dorfschulhaus	<ul style="list-style-type: none"> – Bestehende Nutzung (Schule und Museum) und Umnutzung in Gemeindeverwaltung – Für eine Erweiterung gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn-/Arbeitszone W/A2 	II
5 «Dorf»	ZöN 5	Gemeindeverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> – Bestehend – Für Erweiterung gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn-/Arbeitszone W/A2 	II
6 «Hagen»	ZöN 6	Friedhof, Aufbahnhalle	<ul style="list-style-type: none"> – Bestehend 	II

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
7 «Hagen»	ZöN 7	Werkhof, Feuerwehrmagazin, Bildungseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> – Feuerwehrmagazin Bestehend – Schule, Kindergarten, Kindertagesstätte und dgl. – Für Erweiterungen gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A 	II
8 «Hagen»	ZöN 8	Schulgebäude mit Turnhalle und Aussensportanlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Zweckgebundene Erweiterung – Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A 	II
9 «Hagen»	ZöN 9	Schulgebäude mit Mehrzweckhalle, Aula und Aussensportanlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Zweckgebundene Erweiterung – Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A 	III

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
10 «Eybach»	ZöN 10	Öffentlicher Park- platz	<ul style="list-style-type: none"> – Ist der Umge- bung anzupas- sen – Keine Hoch- bauten 	III
11 « Sagi»	ZöN 11	Feuerwehrmaga- zin und Werkhof; Jugendraum be- stehend	<ul style="list-style-type: none"> – Zweckgebun- dene Erweite- rung – Es gelten die baupolizeilichen Masse der Ar- beitszone A 	IV
12 «Erlenhof»	ZöN 12	Werkhof Wasser- bauverband Obere Gürbe	Für Erweiterungen gelten die baupoli- zeilichen Masse der Arbeitszone A	III
13 «Längmatt»	ZöN13	Schul- und Kinder- gartengebäude mit Aussenanlage	<ul style="list-style-type: none"> – Zweckgebun- dene Erweite- rung – Es gelten die baupolizeilichen Masse der Ar- beitszone A 	II
14 «Mettlen»	ZöN 14	Gebäude und Aussenfläche für Schulungszweck, kulturelle Veran- staltungen und Vereinslokal	Für Erweiterung gelten die baupoli- zeilichen Masse der Wohnzone W2.	II

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis	
15 «Grundbach»	ZöN 15	Schulanlage	<ul style="list-style-type: none"> – Zweckgebundene Erweiterung. – Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn-/Arbeitszone W/A2 	II	
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	222	1 In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:			ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.
Zone	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
1 «Fussballplatz Schmiedmatte»	ZSF 1	Fussballplatz	<ul style="list-style-type: none"> – Es dürfen Spielfelder und Sportfelder und Vereinsbauten mit einem Vollgeschoss angelegt werden – Grenzabstand allseitig min. 4.00 m – Gebäudelänge max. 25.00 m – Gebäudebreite max. 13.00 m 	III	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
2 «Aebnit»	ZSF 2	Reitsportanlage mit Reithalle, Stallungen, Aufenthaltsraum, Gästezimmer, Aussenfeld und Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> – Fh tr max. 5.50 m – Es kann eine Reitsportanlage mit Reithalle, Stallungen, Aufenthaltsraum, Gästezimmer, Aussenfeld und Parkplätzen realisiert werden; andere Hauptbauten sind ausgeschlossen – Reithalle: <ul style="list-style-type: none"> • Grenzabstand allseitig min. 5.00 m • Gebäudlänge max. 54.00 m • Gebäudbreite max. 31.00 m • Fh tr max. 8.00 m – Das Flachdach ist zugelassen 	III

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none"> – Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Aebnitstrasse; Eingangszufahrt ist die Aebnitstrasse als Ausweichstelle für PW's auszugestalten – Die Parkierung ist innerhalb des Areals zu regeln – Das Meteorwasser ist an Ort versickern zu lassen bzw. einem in das Projekt integrierten Retentionsbecken zuzuführen 	
	23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	
Grünzonen (GR)	231	Die Grünzonen sind Freihaltezonen (Zonen nach Art. 79 BauG).	Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bauernhofzone (BH)	232	1 In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.	Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.
		2 Für Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Wohn-/Arbeitszone W/A2.	Vgl. Art. 212.
		3 Es gelten die Vorschriften der ES III.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
	24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	241	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
		2 Für landwirtschaftliche Wohnbauten richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Wohn-/Arbeitszone W/A2.	Vgl. Art. 212. Für nichtlandwirtschaftliche Bauten gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts.
		3 Es gelten die Vorschriften der ES III.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Weilerzone	244	<p>1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.</p> <p>2 Es gelten die Vorschriften der ES III.</p> <p>3 Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.</p> <p>4 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig.</p> <p>5 Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.</p> <p>6 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.</p> <p>7 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.</p>	<p>Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig.</p> <p>Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungsstatthalteramt) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahme gesuche durch die Abt. Bauen des AGR).</p> <p>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.</p> <p>Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.</p> <p>Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Abs. 1) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Abs. 9). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.</p> <p>Klein- und Anbauten vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. a und b</p> <p>Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.</p> <p>Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.</p>

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

8 Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

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

Ist eine Weilerzone mit einem Ortsbilschutzgebiet überlagert vgl. Art. 511

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
Allgemeines	311	Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.	Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen: <ul style="list-style-type: none"> – vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, – das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder – mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.
ZPP A «Brunismatt Nord»	312	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP A gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		2 Es soll eine Überbauung mitverdichteter Wohnsiedlung und/oder der Förderung von Alterswohnungen realisiert werden.	
Art der Nutzung		3 Die Nutzungsart entspricht der Wohnzone, insbesondere das Alterswohnen sowie die dazugehörige Infrastruktur zum Alterswohnen sind gestattet.	
Mass der Nutzung		4 Abstände, Fassadenhöhe, Gebäudelänge und -breite richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W3. Es sind entweder 3 Vollgeschosse ohne Dach- oder Attikageschoss oder 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss erlaubt.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Anstreben einer verdichteten Bauweise – Rücksichtnahme gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet – Erstellen eines Flachdachs bei Bauten mit 3 Vollgeschossen – Erstellen von Gemeinschaftsräumen für die Überbauung – Durchführung eines qualifizierten Verfahrens – Es ist eine gemeinschaftliche Parkierung vorzusehen (Einstellhalle) 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES II	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
ZPP B «Grundbachstrasse»	313	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP B gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Es soll eine Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität in exponierter Hanglage realisiert werden.	
Art der Nutzung	3	Die Nutzungsart entspricht der Wohnzone.	
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstände, Fassadenhöhe, Gebäudelänge und -breite richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2; Innerhalb der ZPP können die Gebäude- und Grenzabstände und Abstände gegenüber der Erschliessungsstrasse unterschritten werden – Es sind entweder 2 Vollgeschosse ohne Dach- oder Attikageschoss oder 1 Vollgeschoss mit Dachgeschoss erlaubt – GFZo: min. 0.45 und max. 0.55 	GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Art. 28 BMBV)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Rücksichtnahme auf die exponierte Lage und die Hangkante durch die Stellung der Bauten und Einhalten eines genügenden Abstands zu den unterhalb liegenden Bauten – Südost-Orientierung der Bauten in Übereinstimmung mit der Topografie – Sorgfältige Dachgestaltung mit einer First senkrecht zu den Höhenkurven – Erstellen eines Flachdachs ohne Attika bei Bauten mit zwei Vollgeschossen – Es sind «hangparallele» Erschliessungen ab der Grundbachstrasse anzustreben. – Es ist eine Fusswegverbindung ins Dorfzentrum (Kilchweg) sicherzustellen. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES II	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
ZPP C «Kilchweg»	314	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP C gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Es wird die Realisierung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität bezweckt, mit Rücksichtnahme auf die exponierte Hanglage.	
Art der Nutzung	3	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.	
Mass der Nutzung	4	Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen GFZo von 0.3 und einer maximalen GFZo von 0.55.	GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Art. 28 BMBV)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – offene Bauweise – Konzentration und Gruppierung der Bauten am Hangfuss – Ab dem 2. Vollgeschoss weitgehend in Holzkonstruktion; – durchgrünte Aussenräume, Minimum an Bodenversiegelung – Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen im Schwerpunkt der Siedlung vorzusehen – Die Erschliessungsstrasse ist als verkehrsberuhigte Strasse zu konzipieren. Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen (Unterstände) anzulegen 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES II	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
ZPP D «Musterplatz»	315	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP D gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Es soll eine verdichtete Überbauung von guter Qualität realisiert werden.	
Art der Nutzung	3	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone W/A2.	
Mass der Nutzung	4	Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen GFZo von 0.4 und einer maximalen GFZo von 0.55.	GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Art. 28 BMBV)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten – Ab dem 2. Vollgeschoss weitgehend in Holzkonstruktion – durchgrünter Aussenraum mit Minimum an Bodenversiegelung – Gewerbenutzung und Ladengeschäfte im 1. Vollgeschoss 	Hinweis: 1. Vollgeschoss = Erdgeschoss
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES III	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
ZPP E «Längmatt»	316	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP E gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Es wird die Realisierung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität bezweckt, mit Rücksichtnahme auf die exponierte landschaftliche Situation.	
Art der Nutzung	3	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.	
Mass der Nutzung	4	Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen GFZo von 0.3 und einer maximalen GFZo von 0.55.	GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Art. 28 BMBV)
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – offene Bauweise – Konzentration und Gruppierung der Bauten am Hangfuss – Ab dem 2. Vollgeschoss weitgehend in Holzkonstruktion – durchgrünte Aussenräume, Minimum an Bodenversiegelung 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none"> – Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen im Schwerpunkt der Siedlung vorzusehen – Die Erschliessungsstrasse ist als verkehrsberuhigte Strasse zu konzipieren. Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen (Unterstände) anzulegen 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES II	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

321 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

- BeP = Bebauungsplan (altrechtlich)
- BLP = Baulinienplan (altrechtlich)
- GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich)
- SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)
- DeP = Detailerschliessungsplan (altrechtlich)
- UeO = Überbauungsordnung
- USP = Uferschutzplan

Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung
a «Mösli – Brunnismatt»	DeP	15.11.1984
b «Vordere Zelg»	UeO	31.10.1990 mit Änderung 14.06.1995

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411	<p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p>	<p>Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412 – 415) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f.</p>
Beurteilungskriterien		<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. 	<p>Vgl. auch Art. 412.</p> <p>Vgl. auch Art. 413.</p> <p>Vgl. auch Art. 414.</p> <p>Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Art. 511.
Bauweise, Stellung der Bauten	412	<p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>	<p>Vgl. Art. 212 und Anhang A1 A121</p> <p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p>
Dachgestaltung	413	<p>1 Es sind gleich geneigte, rechteckige Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 18° bis 40° und Flachdächer (mit einer Neigung von bis maximal 5°) gestattet. Schrägdächer auf Hauptgebäude haben einen allseitigen Dachvorsprung von mindestens 0.80 m aufzuweisen.</p> <p>2 In der Arbeitszone sind nur Flachdächer (mit einer Neigung von bis und mit maximal 5°) gestattet.</p> <p>3 Auf Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.</p>	<p>Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AuE).</p> <p>Vgl. Art. 212, Abs 2 Lit. a und b Hinweis: Auf Klein- und Anbauten sind keine Terrassen gestattet.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf der untersten Nutzungsebene des Dachraumes sowie Dachflächenfenster sind zulässig; ihre Gesamtbreite beträgt zusammen max. 50 % der Gebäudelänge des obersten Geschosses (übereinanderliegende sowie bewilligungsfreie Dachflächenfenster sind der maximalen Gesamtbreite anzurechnen).	Dachflächenfenster sind in mehreren Reihen übereinander zulässig. Dachräume und Galerien können auch über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Technisch bedingte Dachaufbauten müssen nicht angerechnet werden (Kamine, Liftschachtaufbauten, etc.).
	5	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.
	6	Nicht begehbare Flachdachflächen sind mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten sowie Bereichen für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen extensiv zu begrünen.	
	7	In Ortsbildschutzgebieten, in Baugruppen und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei Baudenkmalern nicht zulässig.	Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 511
	8	Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.	Vgl. auch Anhang A1 A111 (Attikageschoss)
			Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 417. Andere Dachformen sind mit Zustimmung der Fachberatung oder auf Grund eines qualifizierten Verfahrens möglich.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Aussenraumgestaltung	414	<p>1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – sowie die Terraingestaltung (Abgrabungen und Aufschüttungen) haben sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>2 Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.</p>	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p> <p>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p>
Reklamen und Plakatierung	415	<p>Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.</p>
Gestaltungsspielraum	417	<p>Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412 bis 415 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.</p>	<p>Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 415 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	42	Qualitätssicherung	Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 521 sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).
Fachberatung	421	<p>1 Der Gemeinderat bestimmt unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle gestalterische Fragen zu Bau- und Aussenraum aufwerfen.</p> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar; – Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten; – Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung; – Erlass einer Überbauungsordnung (spätestens vor der Vorprüfung); – Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; – Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen in Landschongebieten 	<p>Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerinnen bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</p> <p>Vgl. Art. 417.</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p> <p>Die Fachberatung nimmt in der Regel zu den, der Überbauungsordnung zu Grunde liegenden Vorprojektstudien und zur Überbauungsordnung vor der Einreichung zur Vorprüfung Stellung. Vgl. Art. 75 BauG.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Qualitätssichernde Verfahren	422	Die Gemeinde kann die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren nach anerkannten Regeln fördern.	Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie Studienaufträge, Testplanungen, Workshop- oder Gutachtenverfahren nach der SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge.
	43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	
Energie	431	Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Ortsbildpflege	
Ortsbildschutzgebiete	511	<ol style="list-style-type: none"> 1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz. 2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. 3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. 	<p>Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Wattenwil, bzw. die Beschriebe im ISOS.</p> <p>Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer Baugruppe liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG)</p> <p>Eine Voranfrage bei der zuständigen kantonalen Fachstelle wird empfohlen.</p>
	52	Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Wattenwil vom 05.10.2005: Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt.
Historische Verkehrswege	523	1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflä-	Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		chen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.	Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS. Die historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz sind im Hinweisplan eingetragen.
		2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Archäologische Schutzgebiete	524	1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	.
		2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).
Einzelbäume	525	1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschafts-, siedlungsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können auf der Grundlage eines Fachberichts (qualifizierte Interessensabwägung) Fällungen bewilligt werden.	(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)
		3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichartige Arten zu ersetzen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Landschafts- schongebiet «Gürbe»	528	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="568 320 1361 528">1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von intakten Orts- und Landschaftsbildern sowie wertvollen Landschaften und Aussichtslagen. <li data-bbox="568 560 1361 895">2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur landwirtschaftlichen Produktionsverbesserung beitragen und/oder zum Schutz landwirtschaftlicher Kulturen vor Witterung, Schädlingen, Naturgefahren, usw. dienen. Zugelassen sind zudem auch Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen. <li data-bbox="568 927 1361 1166">3 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen müssen sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Bedeutende Landschaftsräume wie Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe sowie intakte Ortsansichten, siedlungstrennende Grünräume und Aussichtslagen sind ihrer Wirkung zu erhalten. <li data-bbox="568 1198 1361 1270">4 Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen. 	<p data-bbox="1361 320 2051 464">Vgl. Art. 9, 9a, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie (Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe) und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.</p> <p data-bbox="1361 1198 2051 1230">Vgl. Art. 421.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	53	Gewässerraum	
Fliessgewässer	531	<p>1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) ist für die Gewährleistung der folgenden Funktionen erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. natürliche Funktion der Gewässer, b. Schutz vor Hochwasser, c. Gewässernutzung. <p>2 Der Gewässerraum für Fliessgewässern wird im Zonenplan als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.</p> <p>3 Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in den besonderen baurechtlichen Ordnungen vor.</p> <p>4 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.</p>	<p>Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie Art. 39 WBV.</p> <p>Messweise siehe Anhang A1 A131</p> <p>Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.</p> <p>Besondere baurechtliche Ordnungen = Überbauungsordnungen UeO</p> <p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG</p> <p>Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut – im Planerlassverfahren das AGR – im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		5 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.	Vgl. auch Art. 36a GschG Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

54 Schutz der naturnahen Landschaft

Lebensräume	542	1 Für die im Zonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften
– kommunale Reptilienschutzgebiete	L1 – L2	Die Lebensräume sind durch eine rücksichtsvolle Bewirtschaftung und eine sachgerechte Pflege zu erhalten.	Beim Abgang sind die Objekte standortgerecht zu ersetzen. Die Gemeinde kann mit den Bewirtschaftern eine Vereinbarung abschliessen, welche die Pflege und Abgeltung regelt.
– kommunale Feuchtgebiete	L3 – L7		

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis}, 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	544	Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.	Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV
	55	Ersatzmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	551	1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.
		2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1 ^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	56	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	561	<ol style="list-style-type: none"> 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen. 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei. 4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. 	<p>Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Gemeinde einzureichen.</p> <p>Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze). – Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen). – Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	601	Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	Vgl. Art. 50 BauG.
Inkrafttreten	602	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	Vgl. Art. 110 BauV Vorschriften und Pläne der Gemeinden treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).
Aufhebung von Vorschriften	603	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben – Baureglement vom 27.05.2009 / 02.10.2009 mit Änderungen bis am 25.10.2016	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom	13.12.2018	bis	31.01.2019
Vorprüfung	vom	28.08.2019		
Publikation im Amtsblatt	vom		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom		
Öffentliche Auflage	vom	bis
Einspracheverhandlungen	am		
Erledigte Einsprachen		... (Anzahl)		
Unerledigte Einsprachen		... (Anzahl)		
Rechtsverwahrungen		... (Anzahl)		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am		
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am		

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Die Sekretärin:

.....
Peter Hänni

.....
Lara Saurer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wattenwil,

Die Gemeindeschreiberin

.....

.....
Lara Saurer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

am

.....

ANHÄNGE

ANHANG 1 A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

BEILAGEN

**BEILAGE 1 B1 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN HINWEISEN UND
INVENTAREN**

BEILAGE 2 B2 PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
-----------	------	-------------------	---------

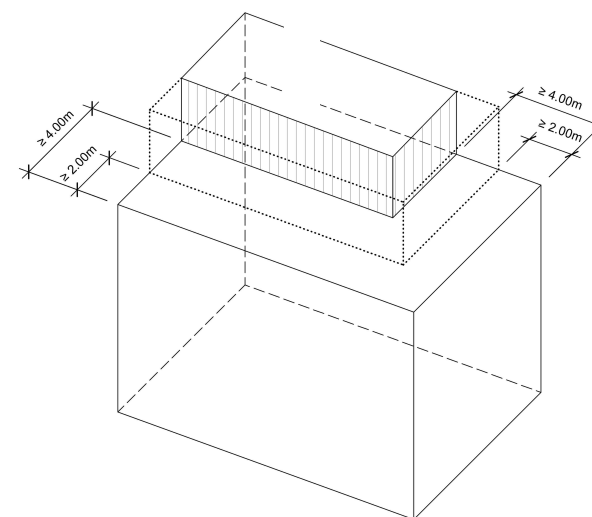
ANHANG 1 A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A11 Gebäudemasse

Attikageschoss

- A111**
- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.
 - 2 Die zulässige Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses.
 - 3 Das Attikageschoss sowie dazugehörige Vordächer, Pergolas, etc. müssen auf wenigstens einer Längs- und einer Seitenfassade mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden.
 - 4 Attikageschosse gelten nicht als Vollgeschosse gemäss Art. 18 BMBV.

Zulässige Höhe und Mass vgl. Art. 212 Abs. 2.



Abgrabungen

- A112**
- Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben auf zwei Fassaden-seiten unberücksichtigt und werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Geschossfläche oberirdisch	A113	Als Geschossfläche oberirdisch im Sinne dieses Reglements gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Absatz 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss aufwärts.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	A12	Bauabstände	
Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen	A121	1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.	Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A124) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2).
		2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	
Kleiner Grenzabstand kA	A122	1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
		2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.	
Grosser Grenzabstand gA	A123	1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.	
Gebäudeabstand	A124	<p>1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p> <p>2 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.</p>	
Gegenüber Zonengrenzen	A125	Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A122 und A123.
Gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen	A126	<p>Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.</p> <p>Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.</p>	<p>Vgl. Art. 48 DZV</p> <p>Definition der Gehölzgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. – Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Marginale

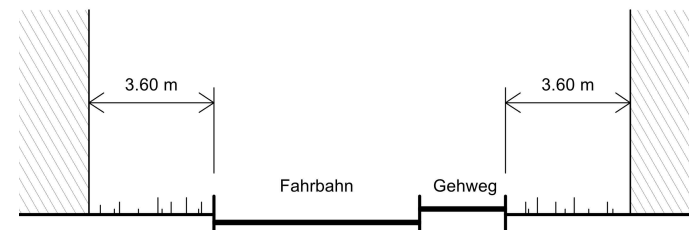
Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

**Gegenüber
Gemeindestrassen**

- A127** 1 Der Abstand von Gemeindestrassen und von Privatstrassen im Gemeingebrauch wird von der Gehweghinterkante, wo kein Gehweg besteht, ab Fahr-
bahnrand gemessen.
- 2 Gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch geht der Strassenabstand den Grenzabständen vor.
- 3 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften anderer Erlasse.



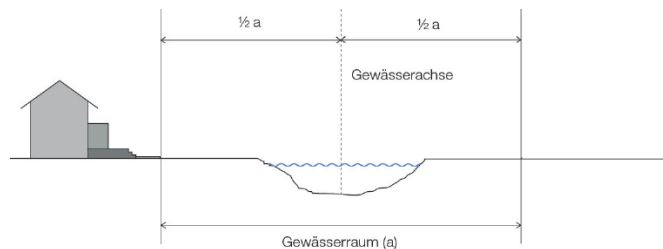
Vgl. auch Art. 80 SG.

A13

Gewässerraum

Fliessgewässer

- A131** 1 Der Gewässerraum für fliessende Gewässer:



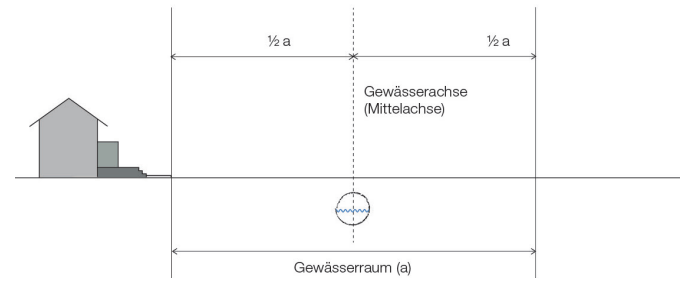
Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

2 Der Gewässerraum bei eingedolten Gewässern:



BEILAGE 1

B1

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN HINWEISEN UND INVENTAREN

Als Hinweise sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümerverschrieben in Instrumenten, welche in einem andern Verfahren erlassen wurden, bzw. behördenverschrieben in Planungen und Inventaren geregelt sind.

Bauinventar

B11

Das Bauinventar der Gemeinde Wattenwil ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.

schützenswerter Bau

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.»

Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.

erhaltenswerter Bau

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. 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. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»

Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.

Anhangobjekte

In einem «Anhang» wird bemerkenswerte Architektur gewürdigt, welche nach 1990 realisiert wurde. Eine Einstufung in die oben genannten Kategorien wird nicht vorgenommen.

Baugruppe

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. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

K-Objekte

Alle als «schützenswert» eingestuftten Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören, werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.

Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 511.

Archäologisches Inventar

B12

Das archäologische Inventar der Gemeinde Wattenwil ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.

Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 und 2a BauG.
Die im Zonenplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümerverbindlich geschützt.

Archäologische Gebiete und Fundstellen

In den entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, archäologische Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde zutage, sind diese unverändert zu lassen und sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.

Vgl. Art. 9 Abs. 1 lit. e und 9 ff. BauG
Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan

B13

Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern
Vgl. Art. 44 Strassengesetz (SG; BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV; BSG 732.111.1).

Geschützte Objekte	B14	Die folgenden Baudenkmäler, Kultur- und Naturobjekte sowie geologischen Objekte sind durch Regierungsratsbeschluss (RRB) geschützt:	
Geschützte Baudenkmäler		<ul style="list-style-type: none">– B1 Aebnitweg 11– B2 Bärgliweg 2– B3 Bärgliweg 2a– B4 Bernstrasse 7– B5 Blumensteinstrasse 6a– B6 Gässli 2– B7 Grundbachstrasse 4– B8 Grundbachstrasse 5– B9 Grundbachstrasse 8– B10 Grundbachstrasse 8a– B11 Grundbachstrasse 8b– B12 Grundbachstrasse 32– B13 Huepel 6– B14 Mettleneggenstrasse 6– B15 Mettleneggenstrasse 8– B16 Postgasse 1– B17 Ryscherenweg 1– B18 Türliweg 6– B19 Türliweg 6a– B20 Türliweg 8	<p>RRB 0174 vom 06.01.1993 und unter Bundesschutz seit 1985</p> <p>RRB 4510 vom 19.10.1988</p> <p>RRB 4510 vom 19.10.1988 und unter Bundesschutz seit 1980</p> <p>RRB 3663 vom 30.11.1994</p> <p>Vertrag vom 08.02.2016</p> <p>RRB 4010 vom 23.10.1991</p> <p>RRB 3948 vom 28.11.1979</p> <p>Vertrag vom 12.09.2017</p> <p>RRB 3839 vom 15.12.2004</p> <p>RRB 3839 vom 15.12.2004</p> <p>RRB 3839 vom 15.12.2004</p> <p>Vertrag vom 31.08.2004</p> <p>RRB 2643 vom 30.08.2000</p> <p>Vertrag vom 05.12.2014</p> <p>keine Angaben</p> <p>Vertrag vom 09.02.2005</p> <p>RRB 0129 vom 27.01.1999 und unter Bundesschutz seit 1999</p> <p>RRB 5492 vom 14.12.1988</p> <p>RRB 5492 vom 14.12.1988</p> <p>Vertrag vom 10.03.2004</p>
Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung	B15	Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.	Vgl. Art. 9, 13, 15 Naturschutzgesetz (NSchG; BSG 426.11). Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe unter http://www.be.ch/natur/
Auengebiete von nationaler Bedeutung		Auengebiete von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	Vgl. Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.31)

Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung

Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.

Vgl. Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.32)

Flachmoore von nationaler Bedeutung

Flachmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.

Vgl. Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.33)

Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung

Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung sind in ihrer Qualität und Eignung sowie als Stützpunkt für das langfristige Überleben und die Wiederansiedlung gefährdeter Amphibienarten ungeschmälert zu erhalten.

Vgl. Verordnung über den Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.34)

Trockenwiesen von nationaler Bedeutung

Die Objekte sind ungeschmälert zu erhalten. Ein Abweichen vom Schutzziel ist nur zulässig für unmittelbar standortgebundene Vorhaben, die dem Schutz des Menschen vor Naturgefahren oder einem andern überwiegenden öffentlichen Interesse von nationaler Bedeutung dienen.

Vgl. Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV; SR 451.37).

Ufergehölze

Ufergehölze (inkl. Auenv egetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

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

Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.

Trockenstandorte von regionaler Bedeutung

Trockenstandorte von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).

Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung

Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).

Gewässer und Uferbereiche

B16

Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurbioologischen Methoden zu erstellen.

Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20; Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1^{bis} und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).

Ufervegetation

Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenvegetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.

Grundwasserschutzzonen

B17

Für die Grundwasserschutzzonen gelten die Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss den Schutzzonelementen:

- Gewässerschutzzone Nr. 629 «Staffelalp»
- Gewässerschutzzone Nr. 631 «Quellen Nussbaumried / Tufthubel / Heidbühl»
- Gewässerschutzzone Nr. 663 «Schutzareal Gürbmatt»

Vgl. AWA / RRB vom 03.08.1988

Vgl. AWA / RRB vom 22.11.1988

Vgl. AWA / RRB vom 12.10.1994

Wald

B18

Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen. Waldfeststellungen können auch ausserhalb der Bauzone und beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen, in Gebieten in denen der Kanton die Zunahme des Walds verhindern will erfolgen.

Vgl. Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG, Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt (MB) D_09.

BEILAGE 2

B2

PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR

Rechtsgrundlage

Art. 421 Baureglement.

Fachleute

Der Gemeinderat bestimmt einen Pool von 4 bis 5 Fachleuten, in welchem zumindest die folgenden Fachbereiche vertreten sind:

- Architektur (mindestens 2 Fachpersonen)
- Landschaftsarchitektur
- Raumplanung und Städtebau

Diese Fachpersonen sind

- gegenüber Behörden und Verwaltung der Gemeinde unabhängig *,
- haben ihren Geschäfts- und Wohnsitz in der Regel ausserhalb der Gemeinde Wattenwil,
- sind mit den baurechtlichen und -kulturellen Gegebenheiten im Kanton Bern und der Gemeinde Wattenwil vertraut,
- sowie in Fragen der Bau- und Aussenraumgestaltung ausgewiesen und erfahren (dank z.B. entsprechender Ausbildung, Lehrtätigkeit, Wettbewerbserfolgen und/oder Jurytätigkeit).

* Nimmt die/der Ortsplanerin/Ortsplaner einer Gemeinde Einsitz in die Fachberatung, hat sie/er in der entsprechenden Gemeinde kein Stimmrecht und nimmt dort Beurteilungen von Bauvoranfragen und -gesuche nur mit zwei weiteren Fachpersonen aus dem Pool vor.

Die Fachberatung kann bei Bedarf mit Expertinnen und Experten ergänzt werden (ohne Stimmrecht; z.B. bezüglich landwirtschaftlichen Bauten).

Arbeitsweise

Bauvoranfragen und -gesuche werden – sofern sie gemäss den Bestimmungen des Baureglements dem Fachausschuss zu unterbreiten sind – parallel zur baupolizeilichen Prüfung durch die RegioBV Westamt und in der Regel innerhalb der ordentlichen Bearbeitungsdauer mindestens zwei, maximal drei der zur Verfügung stehenden Fachpersonen zur Beurteilung zugewiesen (RegioBV Westamt zusammen mit dem Koordinator des Pools).

Nach einer Begehung (und ggf. mit einer Vertretung der RegioBV Westamt) formulieren die Fachpersonen zusammen schriftlich ihre Stellungnahme und Empfehlungen. Sie beraten nach Bedarf die Projektverfassenden im Hinblick auf die weitere Projektbearbeitung.

Wirkung

Die Gemeindeautonomie in Gestaltungsfragen bleibt gewahrt. Auf den Beizug der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK oder der Denkmalpflege kann verzichtet werden (sofern der Beizug der Denkmalpflege nicht in der kantonalen Gesetzgebung und/oder im Baureglement vorgeschrieben ist). Das Baubewilligungsverfahren wird dadurch vereinfacht.

Entschädigungen

Die Fachpersonen (Qualifikationskategorie B gemäss KBOB Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren / sia 102 / sia 105 / sia 110) verrechnen ihr Honorar nach Zeitaufwand. Der Gemeinderat legt den Stundenansatz für die Leistungen der Fachpersonen in der Gebührenverordnung fest (z.Z. mit einem Stundenansatz von CHF 186.00 inkl. Mehrwertsteuer, zuzüglich allfälligen Nebenkosten und Spesen).

Pflichten

Für die Fachpersonen gelten wie für Kommissionsmitglieder die einschlägigen Bestimmungen betreffend

- Unvereinbarkeit,
- Verschwiegenheit,
- Datenschutz,
- Ausstand und
- Verwandtenausschluss.

Die Fachpersonen übernehmen keine Mandate zur Überarbeitung von Projekten oder zur Weiterbearbeitung von Bauaufgaben, welche Gegenstand ihrer Fachberatung gewesen sind.