

Gemeinde Wichtrach



Gemeindebaureglement

August 2010

Inhalt:

- Einleitung
- A Geltungsbereich
- B Nutzungsvorschriften
- C Bauvorschriften
- D Besondere baurechtliche Ordnungen
- E Gestaltungs- und Umweltvorschriften
- F Schutzvorschriften
- G Schlussbestimmungen
- H Genehmigungsvermerke

Anhang I: Messweisen der baupolizeilichen Masse

Anhang II: Sachregister mit Stichwortverzeichnis

Anhang III: Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB
(Nachbarrecht/Bauten und Pflanzungen)

Einleitung

Zu Inhalt und Aufbau des Baureglements:

- *Die kursiv (schräg) geschriebene Kommentarspalte auf der rechten Seite gibt Aufschluss über Sinn und Zweck der Vorschrift oder verweist auf verwandte Regelungen.*
- *Nebst dem Gemeindebaureglement gelten im Bauwesen zahlreiche andere Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts. Diese übergeordneten Bestimmungen werden im Gemeindebaureglement nicht wiederholt. Mit Hilfe des Stichwortverzeichnisses im Anhang II lassen sich die Wichtigsten auffinden.*
- *Einzelne Detailbestimmungen zu Messweisen sind im Anhang I geregelt.*
- *Ein Auszug aus dem bernischen Einführungsgesetz zum ZGB bezüglich Nachbarrecht und Pflanzungen befindet sich in Anhang III.*

Ist Ihr Bauvorhaben baubewilligungspflichtig? Welche Unterlagen müssen Sie zusammenstellen? Welche weiteren Abklärungen müssen Sie treffen?

Wenden Sie sich mit Ihren Fragen an die Gemeindeverwaltung. Eine frühzeitige Kontaktnahme lohnt sich.

Inhaltsverzeichnis

A	Geltungsbereich
Art. 1	Grundordnung
B	Nutzungsvorschriften
Art. 2	Wohnzonen, W1, W2, W3
Art. 3	Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3
Art. 4	Kernzone K
Art. 5	Arbeitszonen A2, A3
Art. 6	Gartenbauzone GB A u. B
Art. 7	Zone für öffentliche Nutzungen ZöN
Art. 8	Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF, Stadelfeld
Art. 9	Zone für Bahnbauten und -anlagen
Art. 10	Landwirtschaftszone LWZ
Art. 11	Bestandeszone BZ
Art. 12	Zone für Dienstleistungen ‚Herrlichkeit‘
C	Bauvorschriften
Art. 13	Masse
Art. 14	Grenzabstand für An- und Nebenbauten
Art. 15	Grenzabstand für unterirdische Bauten
Art. 16	Grenzabstand für Tiefbauten und dergleichen
Art. 17	Grenzabstand von Zonengrenzen
Art. 18	Unterschreitung des Grenzabstandes
Art. 19	Gebäudeabstand
Art. 20	Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen
Art. 21	Gewässerabstand
D	Besondere baurechtliche Ordnungen
Art. 22	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
Art. 23	Zone mit Planungspflicht ZPP
Art. 24	ZPP Nr. 1 Lochweg
Art. 25	ZPP Nr. 3 Dorfplatz
Art. 26	ZPP Nr. 4 Chäsereiweg
Art. 27	ZPP Nr. 5 Chäsereiweg Oberdorfstrasse
Art. 28	ZPP Nr. 7 Hagacher
Art. 29	ZPP Nr. 8 Vorderdorf

Art. 30	ZPP Nr. 10 Underi Au
Art. 31	ZPP Nr. 11 Sunnrain West
Art. 32	ZPP Nr. 12 Sägeweg
Art. 33	ZPP Nr. 13 Bahnhof Süd

E

	Gestaltungs- und Umweltvorschriften
Art. 34	Baugestaltung allgemein
Art. 35	Gebäudestellung
Art. 36	Dachform Hauptgebäude
Art. 37	Dachausbau
Art. 38	Dachaufbauten / Dachflächenfenster
Art. 39	Attikageschoss
Art. 40	Flachdachbegrünung
Art. 41	Abweichung von Vorschriften zur Dachgestaltung
Art. 42	Aussenraumgestaltung
Art. 43	Terrainveränderungen Stützmauern, Böschungen
Art. 44	Siedlungsentwässerung
Art. 45	Energie
Art. 46	Alters- und behindertengerechte Wohnformen

F

	Schutzvorschriften
Art. 47	Ortsbildschutzgebiet
Art. 48	Baudenkmäler
Art. 49	Archäologisches Schutzgebiet, Bodenfunde
Art. 50	Erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen
Art. 51	Landschaftsschutzgebiet
Art. 52	Naturschutzgebiet ‚Täli‘
Art. 53	Fördermassnahmen
Art. 54	Bauen in Gefahrengebieten
Art. 55	Gefahrenggebiet

G

	Schlussbestimmungen
Art. 56	Planungsausgleich
Art. 57	Widerhandlung
Art. 58	Inkrafttreten, Aufhebung bestehender Vorschriften

H

	Genehmigungsvermerke
--	----------------------

A Geltungsbereich

Art. 1

Grundordnung

- ¹ Das Gemeindebaureglement (GBR) bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Landschaft die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- ² Das Gemeindebaureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- ³ Überbauungsordnungen und andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem Gemeindebaureglement vor.

Die Grundordnung bildet zusammen mit dem Verkehrsrichtplan, dem Landschaftsrichtplan sowie den übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Bau-, Planungs- und Umweltvorschriften die Grundlage für die Entwicklung und den Schutz des Gemeindegebietes.

B Nutzungsvorschriften

Art. 2

Wohnzonen W1, W2, W3

- ¹ Wohnzonen sind in erster Linie für die Wohnnutzung bestimmt.
- ² Zugelassen sind zudem nicht störende Betriebe, sowie kleine emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungen mit geringem Publikumsverkehr.
- ³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES II.

Arbeitsnutzungen wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers sind zugelassen, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken können.

Art. 3

Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3

- ¹ Die Wohn- und Arbeitszonen sind für die Wohnnutzung und die mässig störende Arbeitsnutzung bestimmt.
- ² Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Zugelassen sind mässig störende Gewerbe wie Dienstleistungsbetriebe, emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Art. 4

Kernzone K

- ¹ Die Kernzone ist für die Wohnnutzung und die mässig störende Arbeitsnutzung bestimmt.
- ² Zugelassen sind Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastgewerbe, Wohn- und Bürobauten sowie mässig störende Gewerbebetriebe.
- ³ Untersagt sind reine Lagerbetriebe und Tankstellen.
- ⁴ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Die Kernzone soll ein traditionelles Nebeneinander von typischen Kernnutzungen wie Verkauf, publikumsorientierte Dienstleistungen, Gastwirtschaft, kleingewerblicher Produktion und Wohnen ermöglichen.

chen.
Durch die Nutzungseinschränkungen sollen der Charakter des Ortskerns und die Qualität des Wohnens geschützt werden.

Art. 5

Arbeitszonen A2, A3

- ¹ Die Arbeitszonen sind für die Arbeitsnutzung bestimmt.
- ² Wohnnutzungen sind ausschliesslich für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zulässig.
- ³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES IV.

Art. 6

Gartenbauzone GB A u. B

- ¹ Die Gartenbauzone dient der Erhaltung und Erweiterung der angestammten Gartenbaubetriebe.
- ² Zulässig sind alle Formen des Gartenbaus und die dazu dienenden Bauten und Anlagen.
- ³ Wohnnutzungen sind ausschliesslich für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zulässig.
- ⁴ In der Gartenbauzone A ist der Verkauf von Pflanzen aus der Gärtnerei gestattet. In der Gartenbauzone B ist das Betreiben eines Verkaufslokals (z.B. Gartencenter) untersagt.
- ⁵ Bauten und Anlagen sind möglichst unauffällig in das Landschaftsbild zu integrieren und mit einer Randbepflanzung zu versehen.
- ⁶ Mit dem Baugesuch ist ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept einzureichen.
- ⁷ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 7

Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

- ¹ Zonen für öffentliche Nutzungen sind für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen bestimmt.
- ² Für die einzelnen Zonen gelten die in der folgenden Tabelle aufgeführten Zweckbestimmungen und Empfindlichkeitsstufen.
- ³ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert und erweitert werden.
- ⁴ Es gelten die in der folgenden Tabelle aufgeführten baupolizeilichen Masse:

ZöN	Zweckbestimmung	Baupolizeiliche Masse	ES
A	Primarschule und Kindergarten	GA: 4 m; GH: 12 m; GL: 30 m, max. GL für Schulhaus und Turnhalle: 50 m	II
B	Kirche, Friedhof	GA: 4 m; GH: 10 m; GL: 50 m	II
C	Primarschulhaus (Kirchstrasse)	GA: 4 m; GH: 10 m; GL: 30 m	II
D	Kirchgemeindefhaus, Pfarrhaus und alte Kochschule	kGA: 4 m; gGA: 8 m; GH: 7 m; GL: 40 m	II
E	Oberstufenzentrum	GA: 4 m; GH: 12 m; GL: 80 m	II
F	Primarschule, Gemeindeverwaltung, Zivilschutz, Feuerwehr, Werkhof	GA: 4 m; GH: 12 m; GL: 80 m	II
G	Kindergarten	GA: 4 m; GH: 7 m; GL: 30 m	II
H	Schützenhaus	GA: 4 m; GH: 5.5 m; GL: 15 m	IV
I	Werkhof	GA: 4 m; GH: 8 m; GL: 30 m	III
K	Kindergarten	GA: 4 m; GH: 7 m; GL: 20 m	II

Abkürzungen:

GA	Grenzabstand
kGA	kleiner Grenzabstand
gGA	grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäuelänge

Art. 8

Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF, Stadelfeld

¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Stadelfeld können die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen erneuert, erweitert und ergänzt werden.

² Hochbauten (Garderobengebäude u.ä.) dürfen nur am westlichen Zonenrand erstellt werden. Sie weisen maximal ein Geschoss auf. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: GA: 4 m; GH: 5.5 m; GL: 30 m

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 9

Zone für Bahnbauten und -anlagen

¹ Die Zone für Bahnbauten und -anlagen umfasst Bauten und Anlagen der Bahnunternehmung.

² Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Wohn- und Arbeitszone WA2.

Dazu gehören die Infrastrukturanlagen (Geleise, Station, Umschlagsflächen). Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen. (Art. 18 EBG)

Landwirtschaftszone
LWZ

Art. 10

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

² Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (ART) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Intensivlandwirtschaftszonen für Tierhaltung und Pflanzenbau können durch den Erlass einer Überbauungsordnung festgelegt werden. Sie bedürfen der Zustimmung der Gemeindeversammlung (Art. 66 Abs. 2 BauG). Mögliche Standorte richten sich nach dem Landschaftsrichtplan und dem Siedlungsentwicklungskonzept.

Bestandeszone BZ

Art. 11

¹ Die Bestandeszone dient der Erhaltung traditionell entstandener Siedlungsstrukturen und der zeitgemässen Nutzung der bestehenden Gebäude.

² Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 10 GBR).

³ Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen. Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. Wohnraum kann nur in dafür geeigneten Bauten geschaffen werden.

⁴ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

⁵ Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind für bestehende Nutzungen einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der BGF zulässig.

⁶ Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.

⁷ An- und Nebenbauten für Nebennutzungen sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.

Die Bestandeszone ermöglicht die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen im Siedlungsgebiet. Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe (Definition vgl. Art. 3). Bauernhäuser können vollständig für nichtlandwirtschaftliches Wohnen und Gewerbe umgenutzt werden. Ökonomiegebäude oder Nebenbauten können nur umgenutzt werden, wenn das Gebäude für die vorgesehene Nutzung geeignet ist. Für Wohnen geeignet sind z.B. Wohn- und Bauernhäuser;

⁸ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

nicht geeignet sind in der Regel Schuppen und freistehende Stallbauten.

⁹ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.

Art. 12

Zone für Dienstleistungen ‚Herrlichkeit‘

¹ Die Zone für Dienstleistung ‚Herrlichkeit‘ ist für Wohn- und Dienstleistungsnutzung sowie mässig störende Arbeitsnutzung bestimmt.

Zugelassen sind mässig störende Gewerbe wie Dienstleistungsbetriebe, emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigen.

² Die Errichtung zusätzlicher Hauptgebäude ist nicht gestattet. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Arbeitszone WA2.

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

C Bauvorschriften

Art. 13

Masse

¹ In den einzelnen Nutzungszonen gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Zone	kGA kleiner Grenz- abstand	gGA grosser Grenz- abstand	GH max. Gebäude- höhe	GL max. Gebäude- länge	VG max. Vollge- schosse	ÜZ Über- bauungs- ziffer	GFZ Grün- flächen- ziffer
W1	4 m ^a	8 m ^a	5.5 m ^{b,c}	20 m	1		
W2	4 m ^a	8 m ^a	7 m ^{b,c}	30 m	2		
W3	6 m	12 m	10 m ^b	40 m	3		0.4
WA2	4 m ^a	8 m ^a	7 m ^{b,d}	30 m	2		0.4
WA3	6 m	12 m	10 m ^{b,d}	40 m	3		0.3
K	4 m	8 m	7 m ^b	35 m	2		
A2	4 m	4 m	8 m ^b			0.6	0.2
A3	4 m	4 m	12 m ^b			0.6	0.2

^{a)} Für Gebäude von über 15.0 m Länge erhöht sich der Grenzabstand auf den Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge.

^{b)} Vorbehalten bleiben Abweichungen im Falle von Grundwasserproblemen bis max. 0.5 m.

^{c)} Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet.

^{d)} Zugunsten eines Gewerbebetriebs kann in begründeten Fällen die Gebäudehöhe bis zu 1 m überschritten werden.

² Die Messweisen der baupolizeilichen Masse und die Definition der Grünflächenziffer sind im Anhang I des Baureglementes verbindlich geregelt.

³ Die Definition der Überbauungsziffer richtet sich nach den Vorschriften der kantonalen Bauverordnung.

Art. 14

Grenzab-
stand für
An- und
Neben-
bauten

¹ Für bewohnte An- und Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² und einer mittleren Gebäudehöhe von 4.0 m genügt ein allseitiger Grenzabstand von 3.0 m.

² Für unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² und einer mittleren Gebäudehöhe von

Weitere Abstände werden durch das übergeordnete Recht festgelegt: Von

- Nationalstrasse (gemessen ab Strassenachse): 25m
 - Kantonsstrassen (gemessen ab Fahrbahnrand): 5,0m
 - Gemeindestrassen (gemessen ab Fahrbahnrand): 3,6m
 - Wald: 30,0 m
- Waldabstände dienen der Sicherheit (umstürzende Bäume) und dem Schutz des Waldes. Sie können unterschritten werden, wenn die Forstorgane dies zulassen.
- Zu erwähnen sind auch die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB). Dort sind gewisse nachbarschaftliche Regelungen wie Pflanzabstände enthalten.

Bewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel unbeheizte Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Gartenhäuser oder Kleintierställe und Tiergehege. Unbewohnte An- und

4.0 m genügt ein allseitiger Grenzabstand 2.0 m.

³ Der Grenzsanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt, oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

⁴ Die Gemeinde kann den Abschluss von Dienstbarkeitsverträgen, welche im Grundbuch eingetragen werden, verlangen (s. auch Art. 18 GBR).

Nebengebäude sind zum Beispiel Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände etc.

Art. 15

Grenzabstand für unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden an keiner Stelle um mehr als 1.2 m überragen.

² Unterirdische Bauten dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze reichen.

Als „gewachsenen Boden“ bezeichnet man das ursprüngliche, noch unveränderte Terrain. Ist der gewachsene Boden nicht ohne weiteres zu bestimmen (frühere Veränderungen etc.), so gilt Art. 97 BauV und es ist mit der Baubewilligungsbehörde Kontakt aufzunehmen.

Art. 16

Grenzabstand für Tiefbauten und dergleichen

¹ Bauten und Anlagen, welche den Boden nicht überragen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1 m zu wahren.

² Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbiotope und dergleichen haben einen Grenzabstand von 2.0 m zu wahren.

³ Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 und 2 erwähnten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden.

Bauabstände gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen siehe Art. 13 GBR.

Art. 17

Grenzabstand von Zonen-
grenzen

¹ Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die Grenzabstände der jeweiligen Nutzungszone einzuhalten.

Art. 18

Unterschreitung des Grenzabstandes

¹ Die Nachbarn können unter sich den Grenzabstand ohne Ausnahmegenehmigung frei festlegen. Vorbehalten bleibt Art. 19 Abs. 5 GBR.

Soll die Vereinbarung über die Grenzabstände für Rechtsnachfolger Geltung haben, ist die Errichtung einer Dienstbarkeit zu empfehlen.

Art. 19

Gebäudeabstand

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischen liegenden für sie vorgeschriebenen Grenzab-

Abstände für An- und Nebengebäude siehe Art. 14 GBR.

stände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

² Die Baubewilligungsbehörde kann innerhalb der Kernzone sowie des Ortsbildschutzgebietes im Interesse der Ortsbildpflege und der Erhaltung des Kernzonencharakters einen geringeren Gebäudeabstand bewilligen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann den Gebäudeabstand von An- und Nebenbauten gegenüber Bauten auf demselben Grundstück auf 2.0 m verkürzen.

⁴ Gegenüber Bauten, die aufgrund früheren Rechts einen kleineren Grenzabstand aufweisen, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

⁵ Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand bis auf 6.0 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, beträgt der Gebäudeabstand minimal 10 m. Für bewohnte An- und Nebenbauten kann der Gebäudeabstand bis auf 4.0 m reduziert werden. Für unbewohnte An- und Nebenbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.

Art. 20

Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen

¹ Von selbstständigen Fuss- und Radwegen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 2m, gemessen ab Wegrand, einhalten.

Art. 21

Gewässerabstand

¹ Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie) folgende Bauabstände:

- ausserhalb des Siedlungsgebietes 7 m
- innerhalb des Siedlungsgebietes 5 m
- Aare 30.0 m

² Gegenüber der Ufervegetation ist ein Abstand von mindestens 3.0 m zu wahren.

³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

Die Gewässer sind im Zonenplan dargestellt. Der Bauabstand wird ab der Mittelwasserlinie am Fuss der Böschung gemessen. Für Bauten und Anlagen, die weniger als 10.0 m von Gewässern erstellt werden, ist in jedem Fall ein Baubewilligungsverfahren notwendig (selbst für an sich baubewilligungsfreie Kleinbauten). Sie bedürfen zudem einer Wasserbaupolizeibewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

D Besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 22

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

¹ Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

- UeO Nr. 2 Chäsereiweg, Dorfplatz
- UeO Nr. 3 Dorfplatz (ZPP Nr. 3)
- UeO Nr. 5 Chäsereiweg-Oberdorfstrasse (ZPP Nr. 5)
- UeO Nr. 6 Fuhre
- UeO Nr. 7 Hagacher (ZPP Nr. 7)
- UeO Nr. 9 Wasserweg
- UeO Nr. 10 Underi Au (ZPP Nr. 10)
- UeO Untere Hauptstrasse
- UeO Fure-Lercheberg
- UeO CZTW (Christliches Zentrum Thalgut Wichtrach)
- USP Niederwichtlach

Die gültigen Überbauungsordnungen werden zur besseren Übersicht im Baureglement aufgeführt. Innerhalb ihres Geltungsbereichs gehen sie den Bestimmungen des Baureglements vor.

Die UeO Nr. 2 und 6, UeO Untere Hauptstrasse, UeO Fure-Lercheberg, UeO CZTW und die Uferschutzplanung (USP) wurden vom Stimmbürger erlassen. Eine Aufnahme der ZPP-Bestimmungen erübrigt sich daher.

Bei der UeO Nr. 9 handelt es sich um eine Erschliessungs-UeO (Art. 66 Abs. 3 BauG), welche der Gemeinderat als zuständiges Organ beschlossen hat. Für das Gebiet der ZPP 4 Chäsereiweg wurde an Stelle einer UeO eine Richtlinie zur Nutzung und Gestaltung der Überbauung erlassen (20. Januar 1994).

Art. 23

Zone mit Planungspflicht ZPP

¹ In Ergänzung zu den allgemein verbindlichen Inhalten des GBR gelten für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) die nach genannten Bestimmungen (Art. 24 bis Art. 33 GBR). Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze beschliesst der Gemeinderat über die jeweilige Überbauungsordnung.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus, welche den ZPP-Bestimmungen nicht widersprechen darf und vom Gemeinderat erlassen wird.

Art. 24

ZPP Nr. 1
Lochweg

Zweck

¹ Sicherstellung eines Ergänzungsgebäudes auf der Parzelle Nr. 281 sowie der erforderlichen Parkplätze. Das Gebäude Nr. 4 ist zu erhalten, das Gebäude Nr. 2 hingegen darf abgebrochen werden.

Art und Mass der Nutzung

² Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Kernzone. Die zulässige AZ beträgt 0.65. Die internen Gebäudeabstände sind in Anlehnung an die Dorfstruktur zu wählen.

Gestaltungsgrundsätze

³ Analog den traditionellen Bauten in der Kernzone muss das Ergänzungsgebäude ein einfaches Bauvolumen von angemessener Grösse aufweisen.

⁴ Es wird eine saubere, zeitgemässe Architektur verlangt. Die Fassaden sind streng zu gliedern und nicht mit zu vielen Elementen zu überladen.

⁵ Verlangt werden klar ablesbare und gut zugeordnete Aussenräume. Die im Gestaltungsrichtplan Dorfzonen dargestellte Bepflanzung ist richtungsweisend.

Erschliessung / Parkierung

⁶ Die Zufahrt muss ab Lochweg über die Parzelle Nr. 43 erfolgen. Die Parkierung ist für das ganze Areal gemeinsam zu lösen, und zwar:

- beim Abbruch des Gebäudes Nr. 2 oberirdisch auf der Parzelle Nr. 43
- ohne Abbruch des Gebäudes Nr. 2 unterirdisch auf der Parzelle Nr. 281 mit überdachter Abfahrtsrampe.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 25

ZPP Nr. 3
Dorfplatz

Zweck

¹ Sicherstellung einer der Kernzone angepassten Überbauung auf der Parzelle Nr. 529, eines gegen die Hauptstrasse orientierten öffentlichen Dorfplatzes für Fussgänger mit einigen Besucherparkplätzen für Autos und Velos. Das Gebäude Nr. 11 ist zu erhalten. Die im Gestaltungsrichtplan Dorfzonen festgehaltenen Wegverbindungen samt dem öffentlichen Dorfplatz sind richtungsweisend.

Art und Mass der Nutzung

² Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Kernzone. Die zulässige AZ beträgt 0.65. Die dem öffentlichen Dorfplatz zustehende Nutzung kann auf die verbleibende Fläche der Parzelle Nr. 529 umgelagert werden.

Gestaltungsgrundsätze

³ Erwartet wird eine zeitgemässe Architektur, die auf die Struktur und Proportionen der Altbauten eingeht.

⁴ Eine sorgfältige Behandlung erfordern der Platzbereich in Richtung Hauptstrasse sowie der Vorplatzbereich entlang der Vorderdorfstrasse.

⁵ Die Aussenräume sind mit Nebenbauten, Hecken und einheimischen Laubbäumen ablesbar zu gliedern.

Erschliessung / Parkierung

⁶ Die Erschliessung erfolgt ab Vorderdorfstrasse.

⁷ Ausser für Besucher ist die Parkierung unterirdisch zu lösen. Die Rampen zur Einstellhalle sind sorgfältig zu gestalten und zu überdachen.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 26

ZPP Nr. 4
Chäsereiweg

Zweck

¹ Sicherstellung einer den dörflichen Verhältnissen angepassten Überbauung und des im Gestaltungsrichtplan Dorfzonen dargestellten Fussweges und des Gehweges entlang dem Chäsereiweg.

Art und Mass der Nutzung

² Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Kernzone. Die zulässige AZ beträgt 0.6.

Gestaltungsgrundsätze

³ Es sind einfache Gebäudevolumen und Dachformen zu wählen. Die Bauten auf der Parzelle Nr. 773 sollen mit der Bebauung auf dem benachbarten Gebiet ZPP

Nr. 5 ein Ganzes bilden.

⁴ Verlangt wird eine zeitgemässe Architektur. Die Fassaden sind streng zu gliedern und nicht mit zu vielen Elementen zu überladen.

⁵ Die Aussenräume sind auf die Bedürfnisse der Bewohner auszurichten und gegenüber dem öffentlichen Bereich (z.B. Fussweg) mit geeigneten Massnahmen abzuschliessen (Bepflanzung, Holzwand etc.).

Erschliessung

⁶ Die Erschliessung erfolgt ab Chäsereiweg.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 27

ZPP Nr. 5
Chäsereiweg
Ober-
dorfstrasse

Zweck

¹ Sicherstellung
- einer sorgsam in die Dorfstruktur eingepassten Überbauung

- alters- und behindertengerechter Wohnformen
- des im Gestaltungsrichtplan Dorfzonen dargestellten Fussweges zwischen dem Gebäude Nr. 2 und dem Schulhaus samt dem Grünbereich
- des Gehweges entlang dem Chäsereiwegs.

Art und Mass der Nutzung

² Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA2. Die zulässige AZ beträgt 0.6. Die dem Grünbereich zustehende Nutzung kann auf die verbleibende Fläche der Parzelle Nr. 993 oder auf die Parzelle Nr. 753 umgelagert werden.

³ Mit der Überbauung der Parzelle 993 Oberdorf sind alters- und behindertengerechte Wohnformen zu fördern. Der Anteil an alters- und behindertengerechter Wohnungen ist im Rahmen der Erarbeitung der UeO festzulegen.

Gestaltungsgrundsätze

⁴ Der Ersatzbau für das Bauernhaus auf der Parzelle 993 richtet sich bezüglich Stellung und Volumen nach dem bestehenden Gebäude. Die Bauten auf der Parzelle Nr. 753 sollen mit der Bebauung auf dem benachbarten Gebiet der ZPP Nr. 4 ein Ganzes bilden.

⁵ Die Aussenräume sind ihrer Nutzung entsprechend als halb-öffentliche und private Bereiche zu gestalten. Die Zugangsbereiche sind mit entsprechender Bepflanzung ablesbar zu machen.

⁶ Verlangt wird eine zeitgemässe Architektur. Die Fassaden sind klar und harmonisch zu gliedern.

Erschliessung

⁷ Die Erschliessung erfolgt für die Parzelle Nr. 753 ab Chäsereiweg, für die Parzelle Nr. 993 ab Oberdorfstrasse bzw. Schmitzenweg.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 28

Zweck

¹ Sicherstellung

- einer Bebauung in neuzeitlicher Architektur, die sowohl der im Osten angrenzenden Kernzone wie der im Westen anschliessenden W1 Rechnung trägt
- alters- und behindertengerechter Wohnformen
- des im Gestaltungsrichtplan Dorfzonen dargestellten Fussweges
- des Grünbereichs als wichtiges Gliederungselement zwischen alter und neuer Bebauung.

- des Hochwasserschutzes und Vorbeugen von Schäden durch Naturgefahren.

Art und Mass der Nutzung

² Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA2. Die zulässige AZ beträgt 0.6. Die dem Grünbereich zustehende Nutzung kann auf die verbleibende Fläche der Parzelle Nr. 903 umgelagert werden.

³ Mit der Überbauung der Parzelle 903 Hagacher sind alters- und behindertengerechte Wohnformen zu fördern. Der Anteil an alters- und behindertengerechter Wohnungen ist im Rahmen der Erarbeitung der UeO festzulegen.

Gestaltungsgrundsätzen

⁴ Wahl von einfachen, klar erfassbaren Gebäudevolumen und Dachformen.

⁵ Strenge, harmonisch wirkende Gliederung der Fassaden, klar ablesbare und gut zugeordnete Aussenräume, die auf die Bedürfnisse der Bewohner eingehen.

⁶ Bepflanzung mit hochstämmigen einheimischen Laubbäumen und Hecken.

Naturgefahren

⁷ Auf der Parzelle Nr. 903 dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn durch Hochwasserschutzmassnahmen sichergestellt werden kann, dass das Gebiet der ZPP 7 mindestens in ein Gefahrengebiet mit geringerer Gefährdung (gelb) zurückgestuft werden kann.

⁸ Im Rahmen der Ausarbeitung der UeO ist nachzuweisen, dass die in Art. 54 und Art. 55 GBR formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.

Erschliessung / Parkierung

⁹ Die Erschliessung erfolgt ab Lochweg. Die Zugangsbereiche sind mit entsprechender Bepflanzung ablesbar zu machen. Bei unterirdischer Parkierung ist die Rampe zur Einstellhalle zu überdachen. Für Besucher sind einige oberirdische Parkplätze bereitzuhalten.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 29

ZPP Nr. 8
Vorderdorf

Zweck

- ¹ Sicherstellung
 - einer den dörflichen Verhältnissen angepassten Überbauung
 - alters- und behindertengerechter Wohnformen
 - der Verkehrssicherheit
 - der erforderlichen Parkplätze zum Gasthof Löwen
 - der öffentlichen Parkplätze inkl. Multisammelstelle entlang der Vorderdorfstrasse.

Art und Mass der Nutzung

² Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Kernzone. Die zulässige AZ beträgt 0.65. Die dem Grünbereich zustehende Nutzung kann auf die verbleibende Fläche der Parzelle Nr. 1062 umgelagert werden.

³ Mit der Überbauung Vorderdorf sind alters- und behindertengerechte Wohnformen zu fördern. Der Anteil an alters- und behindertengerechter Wohnungen ist im Rahmen der Erarbeitung der UeO festzulegen.

Gestaltungsgrundsätze

⁴ Bei einem Ersatz des Gebäudes an der Bernstrasse Nr. 40 ist zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Sichtverhältnisse eine Verschiebung erwünscht. Der Situationswert des neuen Gebäudes im Strassenraum und Ortsbild ist zu berücksichtigen.

⁵ Bei einem Ersatz des Gebäudes Nr. 4 an der Vorderdorfstrasse muss der Neubau giebelständig zur Strasse stehen.

⁶ Erwartet wird eine zeitgemässe Architektur, die auf die Struktur, Proportionen und Aussenräume der Altbauten eingeht.

⁷ Eine sorgfältige Behandlung verlangen die Vorplatzbereiche und die Parkplätze.

⁸ Die Aussenräume sind mit Nebenbauten, Hecken und hochstämmigen einheimischen Laubbäumen zu gliedern. Zugangsbereiche zu Plätzen und Gebäuden sind mit entsprechender Bepflanzung ablesbar zu machen.

Erschliessung / Parkierung

⁹ Die Erschliessung erfolgt ab der Bernstrasse bzw. ab der Vorderdorfstrasse. Rampen zu allfälligen Einstellhallen sind sorgfältig zu gestalten und zu überdecken.

Empfindlichkeitsstufe: III

Die ZPP Nr. 8 Vorderdorf liegt gemäss kantonalem Bauinventar innerhalb einer Baugruppe und befindet sich zudem im Ortsbildschutzgebiet der Gemeinde. Gemäss Art. 47 und Art. 48 GBR ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen.

ZPP Nr. 10
Underi Au

Art. 30

Zweck

¹ Ergänzung des bestehenden Wohngebietes, Sicherstellung des Lärmschutzes sowie Gestaltung des Siedlungsrandes.

Art und Mass der Nutzung

² Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W3. Die zulässige AZ beträgt 0.8.

Gestaltungsgrundsätze

³ Für die Parzelle Nr. 337 sind Massnahmen für den Lärmschutz vorzusehen, damit die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden können. Zwischen der Lärmquelle (Autobahn A6) und den lärmempfindlichen Wohnräumen sind mit geeigneten Massnahmen folgende Schallpegeldifferenzen sicherzustellen:

- Wohnen: Tag 36 dBA; Nacht 38 dBA

⁴ Im Rahmen der Ausarbeitung der UeO bzw. des Baugesuches ist die Einhaltung der geforderten Schallpegeldifferenzen nachzuweisen.

⁵ Zur Gestaltung des Siedlungsrandes sind im Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone einheimische Laubbäume zu pflanzen.

Erschliessung und Parkierung

⁶ Die Parzellen 996, 1001, und 1027 werden über den Rütliweg erschlossen.

⁷ Die Parzelle 337 wird über den Birken- bzw. Brückenweg erschlossen.

⁸ Die Parkierung erfolgt unterirdisch.

Empfindlichkeitsstufe: II

ZPP Nr. 11
Sunnrain
West

Art. 31

Zweck

¹ Sicherstellung

- einer verdichteten Überbauung unter Berücksichtigung der bestehenden Quartierstruktur
- alters- und behindertengerechter Wohnformen
- einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
- einer zweckmässigen Erschliessung
- der öffentlichen Fuss- und Veloverbindung
- der Hecke am östlichen Rand des Baugebietes.

Art und Mass der Nutzung

² Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 6 m. Die zulässige AZ beträgt 0.5.

³ Mit der Überbauung Sunnrain sind alters- und behindertengerechte Wohnformen zu fördern. Der Anteil an alters- und behindertengerechter Wohnungen ist im Rahmen der Erarbeitung der UeO festzulegen.

Gestaltungsgrundsätze

⁴ Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Überbauungskonzept.

⁵ Die bestehende Quartierstruktur ist zu berücksichtigen.

⁶ Die Hecke am östlichen Rand der ZPP bleibt erhalten (inkl. Krautsaum). Jegliche Bauten und Anlagen müssen 5 m vom Fuss der Hecke entfernt sein.

Erschliessung und Parkierung

⁷ Für die Überbauung wird eine gemeinsame Erschliessung erstellt. Die Parkierung ist gemeinsam und unterirdisch vorzusehen.

Empfindlichkeitsstufe: II

Besonderes

⁸ Sofern es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, soll zusammen mit der Schule eine zentrale, sparsame sowie umweltschonende Wärmeversorgungsanlage errichtet und betrieben werden. Der Bezug einer Energiefachstelle wird verlangt.

Art. 32

ZPP Nr. 12
Sägeweg

Zweck

- ¹ Sicherstellung
 - des Lärmschutzes und Berücksichtigung der Erschütterungsproblematik
 - alters- und behindertengerechter Wohnformen.

Art und Mass der Nutzung

- ² Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA3. Die zulässige AZ beträgt 0.8.
- ³ Mit der Überbauung Sägeweg sind alters- und behindertengerechte Wohnformen zu fördern. Der Anteil an alters- und behindertengerechter Wohnungen ist im Rahmen der Erarbeitung der UeO festzulegen.

Gestaltungsgrundsätze

- ⁴ Entlang der Eisenbahnlinie sind Massnahmen für den Lärmschutz vorzusehen, damit innerhalb der gesamten Überbauung die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden können. Zwischen der Lärmquelle (Eisenbahnlinie) und den lärmempfindlichen Räumen sind folgende Schallpegeldifferenzen sicherzustellen:
 - Wohnen: Tag 18 dBA; Nacht 24 dBA
 - Büronutzung: Tag 13 dBA
- ⁵ Im Rahmen der Ausarbeitung der UeO bzw. des Baugesuches ist die Einhaltung der geforderten Schallpegeldifferenzen nachzuweisen.
- ⁶ Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung und im Baubewilligungsverfahren ist der Erschütterungsproblematik Rechnung zu tragen.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 33

ZPP Nr. 13
Bahnhof Süd

Zweck

- ¹ Sicherstellung
 - des Lärmschutzes
 - des Schutzes vor nichtionisierender Strahlung
 - einer Fuss- und Radwegverbindung zwischen Hofackerweg und Bahnhof
- ² Berücksichtigung
 - der Erschütterungsproblematik
 - der Interessengrenze SBB ab geplanter Gleisachse

Art und Mass der Nutzung

- ³ Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmung-

gen der Wohn- und Arbeitszone WA3. Die zulässige AZ beträgt 0.8.

Gestaltungsgrundsätze

⁴ Entlang der Eisenbahn und der Bahnhofstrasse sind Massnahmen für den Lärmschutz vorzusehen, damit innerhalb der gesamten Überbauung die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden können. Zwischen den Lärmquellen (Eisenbahnlinie und Bahnhofstrasse) und den lärmempfindlichen Räumen sind folgende Schallpegeldifferenzen sicherzustellen:

eisenbahnseitig

- Wohnen: Tag 23 dBA; Nacht 29 dBA

- Büronutzung: Tag 18 dBA

strassenseitig

- Wohnen: Tag 15 dBA; Nacht 13 dBA

- Büronutzung: Tag 10 dBA

⁵ Im Rahmen der Ausarbeitung der UeO bzw. des Baugesuches ist die Einhaltung der geforderten Schallpegeldifferenzen nachzuweisen.

⁶ Zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung sind in einem Bereich von 43.5 m ab Achse der 132 kV-Leitung der BKW u. SBB Bauten und Anlagen mit empfindlichen Nutzungen gemäss NISV nur erlaubt, wenn die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 der Verordnung eingehalten sind.

⁷ Die Festlegung einer Fuss- und Radwegverbindung zwischen Bahnhof und Hofackerweg erfolgt im Rahmen der Ausarbeitung der UeO.

⁸ Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung und im Baubewilligungsverfahren ist der Erschütterungsproblematik Rechnung zu tragen.

⁹ Zur Sicherstellung des 4-Spur Ausbaus muss ab der Achse des geplanten Gleises ein 5 m breiter Streifen (Interessengrenze SBB) von jeglicher Überbauung freigehalten werden. In Zusammenarbeit mit der SBB ist im Rahmen der Ausarbeitung der UeO die Interessengrenze grundeigentümergebunden festzulegen.

Empfindlichkeitsstufe: III

Gemäss der NISV (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung) gelten als Orte mit empfindlicher Nutzung:

- a) Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten
- b) Öffentliche oder raumplanungsrechtlich festgelegte Kinderspielplätze

E Gestaltungs- und Umweltvorschriften

Art. 34

Baugestaltung
allgemein

- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Nebenbauten haben sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterzuordnen.
- ³ Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

Zur Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,
- die Gestaltung der Umgebung, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzung gegenüber dem öffentlichen Raum,
- die Aspekte der Sicherheit für Frauen, Kinder, alte und behinderte Menschen,
- die Gestaltung und Anordnung der Erschließungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Art. 35

Gebäudestellung

- ¹ An Hängen sind Bauten in der Regel parallel zum Hang zu stellen.

Art. 36

Dachform Hauptgebäude

¹ Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zugelassen:

Die Dachlandschaft ist für das Ortsbild von entscheidender Bedeutung. In den besonders empfindlichen Dorfteilen wird deshalb an den traditionellen Dachformen festgehalten. Innerhalb des Ortsbilschutzgebietes sind ausschliesslich symmetrische Schrägdächer erlaubt.

Zone	Zulässige Dachform	min. Neigung	max. Neigung
Ausserhalb Ortsbilschutzgebiet			
W1, W2, W3 WA2, WA3 A2, A3 Gartenbauzone LWZ, ZÖN A und D-K	Schrägdach	25°	45°
	Pulldach	6°	25°
	Flachdach Tonnendach		
Innerhalb Ortsbilschutzgebiet			
K, WA2 ZÖN B und C Bestandeszone, LWZ	symmetrisches Schrägdach	30°	42°

Dachausbau

Art. 37

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

Die Bestimmungen zum Ortsbilschutz (Art. 39 und Art. 40 GBR) bleiben vorbehalten.

² Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden (s. Art. 31 GBR).

Dachaufbauten / Dachflächenfenster

Art. 38

¹ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen, sofern sie gestalterisch gut in der Dachfläche integriert sind.

Dächer und Dachlandschaften sind für das Ortsbild sehr sensibel. Es kann daher sein, dass nur eine bestimmte Art oder Grösse von Fenstern eingebaut werden kann, was wiederum Einschränkungen für die Nutzung hat.

² Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachflächenfenster darf zusammen nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen. Energiegewinnungsanlagen werden für die Berechnung der Länge der Dachaufbauten nicht berücksichtigt.

³ Bei erhaltenswerten und schützenswerten Objekten sowie

innerhalb von Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar darf die Länge der Dachaufbauten max. 1/3 der Fassadenlänge des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.

⁴ Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 1.0 m an eine First- oder Gratlinie heranreichen.

⁵ Auf einem Dach sind neben Dachflächenfenstern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.

⁶ Über Dachaufbauten sind nur Firstblichter und kleine Dachflächenfenster gestattet.

⁷ Bei der Anordnung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster ist auf eine gute Integration in die Dachfläche zu achten.

⁸ Zur Beurteilung der Dachgestaltung kann die Baubewilligungsbehörde eine Fachinstanz beziehen.

Art. 39

Attikage-
geschoss

¹ Auf Flachdächern kann über der maximalen Gebäudehöhe ein Attikageschoss von maximal 3.0 m Höhe erstellt werden. Dieses muss von der darunterliegenden Fassade allseitig um 2 m zurückversetzt sein (Ausnahme: Treppenhäuser, Lift, Vordächer bis zu jeweils einem Viertel der Fassadenlänge).

² Auf der Attika sind Rauch- und Lüftungskamine, Oblichter und Energiegewinnungsanlagen gestattet. Liftaufbauten sind zugelassen bis zu einer Höhe von 4.2 m gemessen ab oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses.

Art. 40

Flachdach-
begrünung

¹ Ab einer Fläche von 30 m² sind Flachdächer zu begrünen.

Art. 41

Abweichung
von Vor-
schriften zur
Dachgestal-
tung

¹ Von den Dachgestaltungsvorschriften (Art. 36 bis Art. 40) kann nur abgewichen werden, wenn die Bauherrschaft nachweist, dass dadurch eine bessere architektonische Gesamtwirkung erreicht wird.

² Eine durch die Baubewilligungsbehörde bestimmte unabhängige Fachinstanz beurteilt die Einhaltung dieser Voraussetzung.

Gerade bei Bauvorhaben an oder im Umfeld von traditionellen Bauten kann es vorkommen, dass die Dachgestaltungsvorschriften einengend wirken und eine bessere Gesamtlösung erschweren. Die Abweichungsmöglichkeit schafft hier Abhilfe. Um die Objektivität und Kontinuität zu gewährleisten, wird auf Kosten der Gesuchsteller eine unabhängige Fachinstanz

beigezogen. Als Fachinstanz gelten die kantonale Denkmalpflege, der bernische Heimatschutz oder der Ortsplaner.

Aussenraumgestaltung

Art. 42

- ¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in Siedlung und Landschaft ergibt.
- ² Auf vorhandene Bäume ist bei Überbauungen Rücksicht zu nehmen. Die Baubewilligungsbehörde kann Ersatzpflanzungen verlangen, wenn dies für das Ortsbild und/oder vom ökologischen Standpunkt erforderlich ist.
- ³ Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.

Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen

Art. 43

- ¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in die bestehende Umgebung integrieren und sich dem natürlichen Gelände anpassen.
- ² Wenn es die Ortsbildsituation erfordert, kann die Baubewilligungsbehörde bezüglich Gestaltung und Staffelung der Stützmauern oder Böschungen Auflagen formulieren.

Für die Integration eines Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist das Ausgestalten der Stützmauern und Böschungen von entscheidender Bedeutung.

Siedlungsentwässerung

Art. 44

- ¹ Die Oberflächenentwässerung hat nach den Anweisungen und Richtlinien des kantonalen Amtes für Wasser und Abfall (AWA) zu erfolgen.
- ² In der Zone V4 gemäss GEP (Aareebene westlich Stadelfeldstrasse/Bahnlinie) sind aufgrund der hohen Grundwasserstände zudem die Vorgaben der generellen Entwässerungsplanung der Gemeinde (GEP) zu beachten.

Energie

Art. 45

- ¹ Die Gemeinde kann Vorschriften sowie Energiekonzepte, Weisungen und Richtlinien für den sorgsamen Umgang mit den Energieressourcen erlassen.
- ² Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.
- ³ Bei grösseren Bauvorhaben kann die Gemeinde die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes unter Beizug einer Energiefachstelle verlangen.

Anzustreben sind: die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonnenenergie und Umgebungswärme, die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen, Massnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs.

⁴ Wo es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, können zentrale Wärmeversorgungsanlagen und die Verwendung oder der Anschluss bestimmter Energiearten vorgeschrieben werden.

⁵ Fördermassnahmen der Gemeinde werden in einem separaten Reglement festgeschrieben.

Die Gemeinde kann in einem separaten Reglement finanzielle Beiträge festlegen, welche zur Förderung erneuerbarer Energiequellen und von Massnahmen zur Verminderung des Energieverbrauchs eingesetzt werden können.

Alters- und behinderten-gerechte Wohnformen

Art. 46

¹ Die Gemeinde erlässt Vorschriften, Weisungen und Richtlinien für die Förderung alters- und behindertengerechter Wohnformen.

² Bei grösseren Bauvorhaben oder Umbauten kann die Gemeinde den Beizug einer Fachstelle verlangen.

Zu beachten ist: dass Neu- oder Umbauten behinderten- und altersgerecht zu gestalten sind. dass beim Bau der Zugänge zu den Gebäuden und Wohnungen sowie der Wohnungen selbst, die gängigen Normen für das behinderten- und altersgerechte Bauen berücksichtigt werden.

Für die optimale Gestaltung der Aussenräume, Gebäude und Wohnungen sind Fachstellen beizuziehen.

Auf eine gute Durchmischung (Altersstruktur) der Wohnquartiere ist zu achten.

F Schutzvorschriften

Art. 47

Ortsbild-
schutz-
gebiet

- ¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken die Erhaltung, Gestaltung und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.
- ² Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb von Ortsbildschutzgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Proportionen, Aussenräume, Materialisierung, etc.) gut ins jeweilige Ortsbild einzufügen.
- ³ Zur besseren Wahrnehmung der Interessen des Ortsbildschutzes, insbesondere der Strassenraumgestaltung, kann von den in Art. 13 bis Art. 21 GBR festgelegten Bauabständen abgewichen werden.
- ⁴ Der frühzeitige Beizug der Fachstellen und eine Voranfrage werden empfohlen.
- ⁵ Für die Beurteilung von Neubauvorhaben zieht die Baubewilligungsbehörde eine unabhängige Fachinstanz bei.

Für das Ortsbild prägend sind insbesondere

- die strassenraum- und platzbildende Stellung und Abfolge der Bauten,
- die charakteristischen Vorplätze, Hofräume und Gartenbereiche,
- die harmonische und weitgehend intakte Dachlandschaft,
- die überlieferten Elemente dörflicher Kultur wie z.B. Speicher, Vorplätze, Brunnen, Bodenbeläge, Baumbestände,
- in der Kernzone die Nutzungsmischung mit Ladenlokalen im Erdgeschoss.

Art. 48

Baudenk-
mäler

- ¹ Das von der kantonalen Fachstelle erstellte und in Kraft gesetzte behördenverbindliche Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.
- ² Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung regelt das kantonale Recht.
- ³ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren
 - schützenswerte Baudenkmäler oder
 - erhaltenswerte Baudenkmäler, die innerhalb eines Ortsbildschutzperimeters oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,
 ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

Das Bauinventar kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es erklärt und kommentiert die Schutzwürdigkeit der einzelnen Bauten und deren Umgebung gemäss kantonaler Baugesetzgebung.

Schützenswerte Bauten sollen aufgrund ihres besonderen Wertes (Denkmäler) für die Zukunft bewahrt werden. Erhaltenswerte Bauten sollen wegen ihrer ansprechenden und charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

Im Umgang mit Schutzob-

Archäologisches Schutzgebiet, Bodenfunde

Art. 49

¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren archäologische Schutzgebiete, so ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

Treten archäologische Funde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baubewilligungsbehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).

Erhaltungswerte Einzelbäume und Baumgruppen

Art. 50

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen zu erhalten und zu fördern.

² Müssen erhaltungswerte Einzelbäume oder Baumgruppen aus übergeordneten Interessen entfernt werden, muss für gleichwertigen Ersatz gesorgt werden.

Siehe Reglement über Beitragszahlungen der Gemeinde für ökologische Massnahmen.

Landschaftsschutzgebiet

Art. 51

¹ Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung des natürlichen Landschaftsbildes, der Aussichtslogen und die Schonung der Lebensräume für Flora und Fauna.

² Bauten sind - mit Ausnahme einfacher Tierunterstände auf Weiden - nicht zugelassen.

³ Terrainveränderungen, Abbau- und Ablagerungsgebiete, technische Anlagen (z.B. Freileitungen) sowie Neuaufforstungen und Baumschulen sind nicht zugelassen. Terrainveränderungen, welche im Zusammenhang mit Hochwasserschutzmassnahmen stehen, sind zugelassen.

Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Fliessgewässer siehe Art. 21 GBR.

Art. 52

Naturschutz-
gebiet „Täli“

¹ Das im Zonenplan bezeichnete Feuchtgebiet Täli ist geschützt. Die bestehende Feuchtwiese sowie der angrenzende natürliche Waldrand sind zu erhalten und zu pflegen.

² Der Wasserhaushalt des Feuchtgebietes (z.B. Entwässerung) darf auf Dauer nicht verändert werden. Jegliche Bauvorhaben, Aufforstung und Terrainveränderungen sind nicht zugelassen.

³ Die Anwendung von Dünger oder Pestiziden ist untersagt.

Art. 53

Fördermass-
nahmen

¹ Fördermassnahmen der Gemeinde zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft sind in einem separaten Reglement geregelt.

Siehe Reglement über Beitragszahlungen der Gemeinde für ökologische Massnahmen.

Art. 54

Bauen in
Gefahrenge-
bieten

¹ Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

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.

Art. 55

Gefahrenge-
biet
-mit erheblicher
Gefährdung (rotes
Gefahrenge-
biet)

¹ Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.

- mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet)

² Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden. Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.

- mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet)

³ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Bausuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 55 Abs. 2 sinngemäss.

Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.

- mit nicht bestimmter Gefahrenstufe

⁴ In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

G Schlussbestimmungen

Art. 56

Planungs-
ausgleich

¹ Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein Vorteil, nimmt die Gemeinde mit dem Grundeigentümer vor Erlass der Massnahme Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes an die Kosten der Gemeinde für Erschliessung und Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.

² Nähere Bestimmungen erlässt der Gemeinderat in einer Verordnung.

Mit dem Planungsausgleich leisten die Grundeigentümer einen Beitrag an die Kosten der Gemeinde für Erschliessung und Infrastruktur. Der entsprechende Vertrag ist Voraussetzung für die Planungsmassnahme.

Art. 57

Widerhand-
lung

¹ Widerhandlung gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

² Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Bussen bis zu Fr. 5'000.- bestraft.

Art. 58

Inkrafttreten,
Aufhebung
bestehender
Vorschriften

¹ Das Gemeindebaureglement tritt mit seiner Genehmigung in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Niederwichtrach, genehmigt am 6. April 1994
- Schutzzonenplanung der Gemeinde Niederwichtrach bestehend aus Schutzzonenplan und Baureglement Teil D3: Schutzgebiete, Schutzobjekte, genehmigt am 17. August 1994
- Richtplan Verkehr A (Öffentlicher Verkehr, Strassenplan) der Gemeinde Niederwichtrach, genehmigt am 6. April 1994
- Richtplan Verkehr B (Fahrradrouten) der Gemeinde Niederwichtrach, genehmigt am 6. April 1994
- Richtplan Verkehr C (Fussgängerverbindungen) der Gemeinde Niederwichtrach, genehmigt am 6. April 1994
- Richtplan Landschaft (Niederwichtrach), genehmigt am 17. August 1994
- Natur- und Landschaftsschutzkonzept (Niederwichtrach), genehmigt am 17. August 1994

Inkrafttreten, Aufhebung bestehender Vorschriften

- Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Getreidezentrum Wichtrach“ der Gemeinde Niederwichtlach, genehmigt am 14. Januar 1975
- Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Oberwichtlach, genehmigt am 7. April 1994
- Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Wohn- und Geschäftshaus“ auf Parz. Nr. 772 der Gemeinde Oberwichtlach, genehmigt am 24. Februar 1978
- Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Parzellen Nr. 784 und 76“ der Gemeinde Oberwichtlach, genehmigt am 9. Juni 1976

H Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 1. Juni 2007 – 2. Juli 2007

Vorprüfung vom 28. Oktober 2008

1. Auflage:
 - Publikation im Amtsblatt 11. März 2009
 - Publikation im Amtsanzeiger 5. März und 12. März 2009
 - Öffentliche Auflage vom 16. März – 16. April 2009
 - Einspracheverhandlung am 5. Mai und 19. Mai
 - Erledigte Einsprachen: 17
 - Unerledigte Einsprachen: 6
 - Rechtsverwahrungen: 0
2. Auflage:
 - Publikation im Amtsblatt 3. Juni 2009
 - Publikation im Amtsanzeiger 28. Mai und 4. Juni 2009
 - Öffentliche Auflage vom 2. Juni – 2. Juli 2009
 - Einspracheverhandlung am 14. Juli und 4. August
 - Erledigte Einsprachen: 2
 - Unerledigte Einsprachen: 1
 - Rechtsverwahrungen: 2
3. Auflage:
 - Publikation im Amtsblatt 23. September 2009
 - Publikation im Amtsanzeiger 17. September und 24. September 2009
 - Öffentliche Auflage vom 21. September – 21. Oktober 2009

Beschlossen durch den Gemeinderat Wichtrach am 23. Februar 2009

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Wichtrach am 10. September 2009

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: Peter Lüthi Die Sekretärin: Analise Herzog

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wichtrach, 19. Mai 2010 Die Gemeindeschreiberin: Analise Herzog

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

18. August 2010

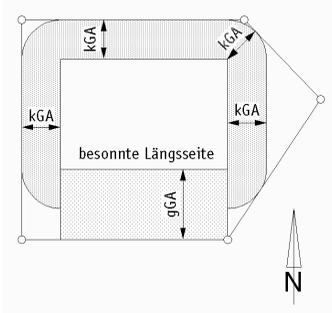
Anhang I

Messweisen der baupolizeilichen Masse

Kleiner Grenz-
abstand kGA

Art. 1

- ¹ Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.
- ² Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.



Grosser Grenz-
abstand gGA

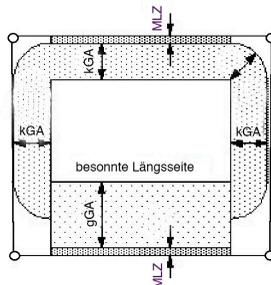
Art. 2

- ¹ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann diese nicht eindeutig ermittelt werden, so bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Anordnung der Grenzabstände.
- ² Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur besonnten Längsseite gemessen.
- ³ Werden mehr als 50 % einer Fassadenlänge durch Balkone oder ähnliche Vorbauten beansprucht, wird der grosse Grenzabstand von deren äusseren Brüstung aus gemessen.

Mehrlängen-
zuschlag

Art. 3

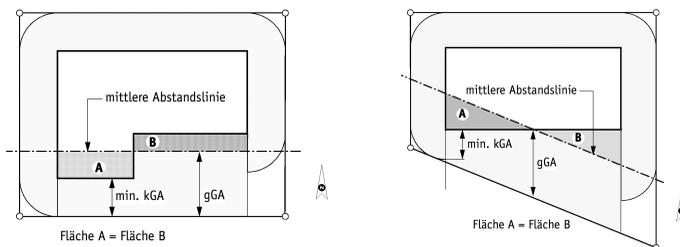
- ¹ Der Mehrlängenzuschlag (MLZ) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.
- ² Unbewohnte An- und Nebenbauten werden nicht mitgerechnet.



Art. 4

Grenzabstand von Bauten mit gestaffeltem Grundriss

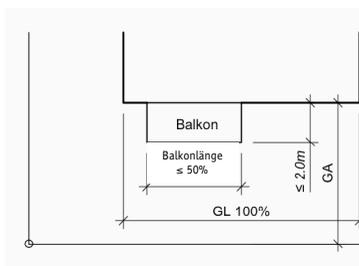
- 1 Der grosse Grenzabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen.
- 2 Als Staffelung gilt ein Fassadenrücksprung von mindestens 3.0 m.
- 3 Die mittlere Abstandslinie läuft parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze und erzeugt gleichviel vorragende wie zurückversetzte Flächenanteile.
- 4 Der kleine Grenzabstand darf in keinem Fall durch einzelne Gebäudeteile unterschritten werden.



Art. 5

Vorspringende Bauteile im Grenzabstand

- 1 Vorspringende Bauteile wie Balkone, Vordächer, Vortreppen, Erker ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft maximal 50 % der Fassadenlänge ein.
- 2 Vorspringende Bauteile dürfen maximal 2.0 m in den Grenzabstand hineinragen.



GL = Gebäudelänge
GA = Grenzabstand

Gebäudehöhe GH

Art. 6

¹ Die Gebäudehöhe wird in jeder Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.

² Liegt das fertige Terrain unter dem gewachsenen Terrain, so wird die Gebäudehöhe vom fertigen Terrain gemessen.

³ Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 5 m beträgt, werden nicht angerechnet.

Mehrhöhe bei Bauten am Hang

Art. 7

¹ Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet.

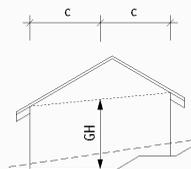
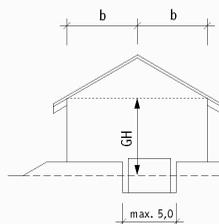
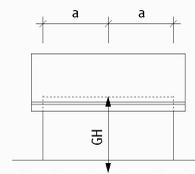
² Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

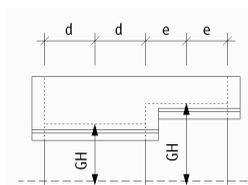
Art. 8

¹ Bei Gebäuden, die in der Höhe gestaffelt sind, und bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

² Als Staffelung gilt eine Höhendifferenz von mindestens 1.5 m oder ein Fassadenrücksprung von mindestens 2.0 m.



--- gewachsenes Terrain
 — fertiges Terrain



--- gewachsenes Terrain
 — fertiges Terrain

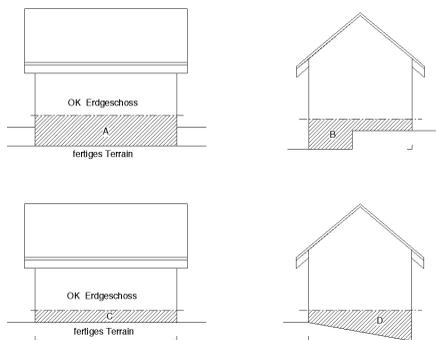
Art. 9

Geschlosszahl GZ

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Der Keller zählt als Geschoss, wenn er im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 6 m beträgt, werden nicht angerechnet.

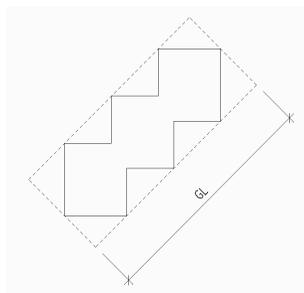
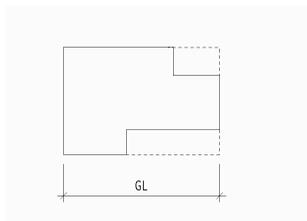
³ Der Dachstock zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, gemessen in der Fassadenflucht von oberkant fertigem Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren, 1.2 m übersteigt.

**Art. 10**

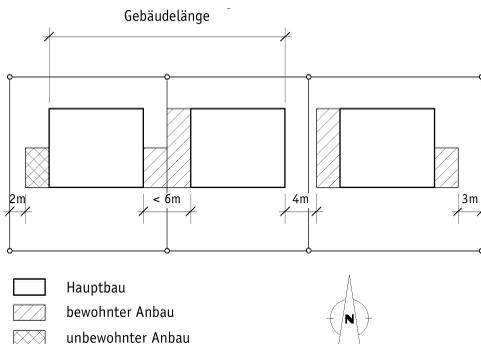
Gebäuelänge GL

¹ Die Gebäuelänge bezeichnet die Gesamtlänge eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe ohne unbewohnte Anbauten.

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



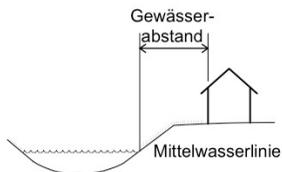
Zusammenbau,
Näherbau (Art. 19
GBR)



Art. 11

Gewässerabstand

¹ Der Gewässerabstand wird vom Böschungsfuss (Mittelwasserlinie) gemessen.



Art. 12

Grünflächen-
ziffer

- ¹ Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Landfläche.
- ² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstückes.
- ³ Begrünte, wasserdurchlässige Abstellflächen für Fahrzeuge werden zu 50 % angerechnet. Begrünte Dachflächen werden zu 20 % angerechnet.

Anhang II Sachregister

Das Sachregister hat nur orientierenden Charakter. Darin fehlende Hinweise entbinden nicht von der Kenntnis und Einhaltung der Vorschriften.

Abkürzungen

BauG	Kantonales Baugesetz vom 9.6.1985
BauV	Kantonale Bauverordnung vom 6.3.1985
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret vom 22.3.1994
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmähler von nationaler Bedeutung
EGzZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum ZGB vom 28.5.1911
EnG	Kantonales Energiegesetz vom 14.5.1981
GBR	Gemeindebaureglement
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 13.1.2003
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5.5.1997
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29.10.1997
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23.12.99
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz vom 15.9.1992
NSchV	Kantonale Naturschutzverordnung vom 10.11.1993
RPG	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz vom 22.6.1979
SBG	Kantonales Strassenbaugesetz vom 2.2.1994
StoV	Eidgenössische Stoffverordnung vom 9.6.1985
WaG	Eidgenössisches Waldgesetz vom 4.10.1991
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 14.2.1989

Bezugsquellen

Erlasse der Gemeinde	Gemeindeverwaltung Wichtrach
Erlasse des Kantons Bern	Staatskanzlei Bern <i>oder</i> www.sta.be.ch/belex
Erlasse des Bundes	Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale EDMZ Bern <i>oder</i> www.admin.ch/ch/d/sr/sr

Stichwortverzeichnis

	Gemeinde	Kanton	Bund
Abstellplätze für Fahrzeuge		49 ff BauV	
Alters- und behindertengerechtes Bauen	27, 28, 29, 32, 46 GBR	22, 23 BauG 85 – 88 BauV	
Altlasten-Verdachtsfläche	Kataster		
Amphibienlaichgebiet			
An- und Nebenbauten	14 GBR		
Arbeitszone	5 GBR		
Archäologisches Schutzgebiet	49 GBR		
Ausnützungsziffer		93 BauV	
Baubewilligungspflicht		4 BewD	
Baudenkmäler	48 GBR, Bauinventar		
Baugestaltung	34 GBR		
Baugesuch		10 ff BewD	
Bäume, Baumgruppen	50 GBR		
Bauzonen	2-12 GBR		
Behinderten- und altersgerechtes Bauen	27, 28, 29, 32, 46 GBR	22, 23 BauG 85 – 88 BauV	
Bewilligungsfreie Bauvorhaben		5 BewD	
Dachaufbauten	38 GBR		
Dachausbau	37 GBR		
Dachform	36 GBR		
Dachgestaltung	41 GBR		
Einzelbäume	50 GBR		
Empfindlichkeitsstufe (ES)	2-6, 8, 10-12, 23-33 GBR		43 ff LSV
Energie	45 GBR	EnG, KEnV	
Energiekollektoren		6 BewD	
Erhaltungswerte Bauten	48 GBR, Bauinventar	10a-10c BauG	
Erschliessungsgrundsätze		7 BauG / SBG 14	
Fahrradabstellplätze		54a BauV	
Feuchtgebiet	52 GBR		
Fließgewässer	21 GBR		
Fördermassnahmen Landschaft	53 GBR		
Gebäudeabstand	19 GBR		
Gebäudehöhe	13 GBR		
Gebäuelänge	13 GBR		
Geschosszahl	13 GBR		
Gewässer, Ufervegetation		12,17 NSchV	Art. 18 u. 21 NHG, Anhänge 4.3, 4,5 StoV
Gewässerabstand	21 GBR	11 BauG, 48 WBG	
Grenzabstand	14 - 18 GBR		

Grundwasserschutzzone	Schutzzonenpläne und Reglemente		
Grünflächenziffer	13 GBR, Anhang I		
Hecke		27-28 NSchG, 16 NSchV	Art. 18 NHG Anhänge 4.3, 4,5 StoV
Kernzone	4 GBR		
Landschaftsschutzgebiet	51 GBR		
Landwirtschaftszone	10 GBR	80 ff BauG	16 ff RPG, 24 ff RPG
Mehrhöhe	13 GBR		
Nachbarrecht, privates	Anhang III GBR	79 ff EGzZGB	
Näherbaurecht	19 GBR		
Ortsbildschutzgebiet	47 GBR		
Parkplätze		49-56 BauV	
Pflanzabstand		79 ff EGzZGB, 73 SBG	
Planungsausgleich	56 GBR	142 BauG	
Raumhöhe und -grösse		67 BauV	
Schützenswerte Bauten	48 GBR, Bauinventar	10a-10c BauG	
Spielplätze und -felder		15 BauG, 42-48 BauV	
Strafen	57 GBR	50-52 BauG, 108 BauV	
Strassenabstand		63 ff SBG	
Trockenstandorte		Art. 22 NSchG Anhang III NSchV	Art. 18 NHG
Überbauungsordnung	22 GBR, Überbauungsordnungen		
Ufervegetation			Art. 18 u. 21 NHG
Unterirdische Bauten	15 / 16 GBR		
Wald		KWaG	
Waldabstand		25 KWaG, 34 KWaV	10 WaG
Wohn- und Arbeitszone	3 GBR		
Wohnzone	2 GBR	90 BauV	
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	8 GBR		
Zone für öffentliche Nutzungen	7 GBR		

Anhang III

Nachbarrecht / Bauten und Pflanzungen*Auszug aus dem Bernischen Einführungsgesetz zum ZGB***Art. 79**

Grenzabstände

¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.0 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise. Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.0 m einzuhalten.

² Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

An- und Nebenbauten

Art. 79 a

¹ Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.0 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.0 m und ihre Grundfläche 60.0 m² nicht übersteigen.

Vorspringende Bauteile

Art. 79 b

¹ Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen.

Abort- und Düngergruben

Art. 79 c

¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.0 m von der Grenze zu erstellen.

² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht mehr als 1.2 m überragen.

Art. 79 d

Hofstattrecht

¹ Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert 5 Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

² Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch eingereicht ist.

such gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art 79 e

Brandmauern
a) Pflicht

¹ Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Art 79 f

b) Mitbenützung

¹ Das Recht, eine vom Nachbarn erstellte Brandmauer mitzubenzüchten, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

² Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist. Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art 79 g

c) Erhöhung

¹ Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er gemäss Art. 79 f Abs. 2 einzukaufen.

Art 79 h

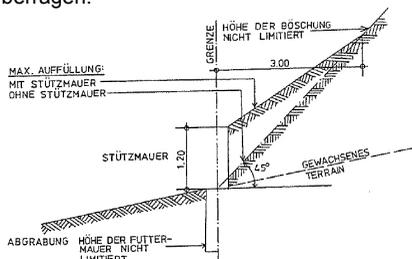
Stützmauern
und Böschungen
a) Pflicht zur
Errichtung;
Ausführung

¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 %) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

³ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden.

⁴ Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.2 m überragen.



Art 79 i

b) Eigentum

¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen. Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art 79 k

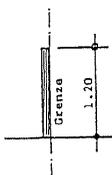
Einfriedungen

¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.2 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.0 m.

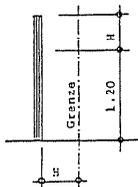
² Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Feste Einfriedungen

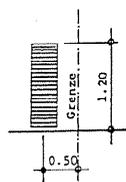
bis 1,2 m Höhe



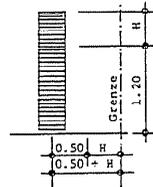
über 1,2 m Höhe

Grünhecken

bis 1,2 m Höhe



über 1,2 m Höhe

**Art 79 l**

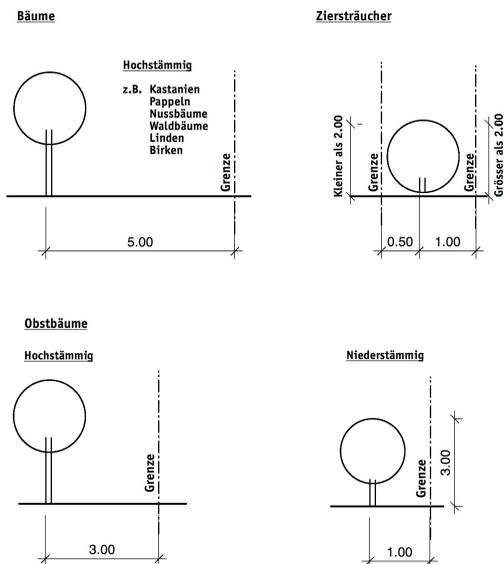
Bäume und Sträucher

¹ Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

- 5.0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3.0 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1.0 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spalierre, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.0 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.0 m sowie für Beerensträucher und Reben.

² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.



Entzug von Licht und Sonne

Art 79 m

¹ Werden wohngyienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Art 79 n

¹ An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.

Benützung von Mauern an der Grenze

Betreten des nach-
barlichen Grundes

Art 79 o

¹ Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.