

# Einwohnergemeinde Wiler b.U.



## BAUREGLEMENT (BR)

Genemhigungsfassung  
Dezember 2010

---

Arbeitsgemeinschaft, ARGE

Christophe Cueni, lic. iur.  
Rechtskonsulent  
Bau, Planungs-Umwelt- und Gemeinderecht  
Postfach 27, 2565 Jens  
Tel. 032 331 92 62 Fax: 032 331 88 30  
E-Mail: [cr.cueni@bluewin.ch](mailto:cr.cueni@bluewin.ch)

Croptier Dudler Hännle Pieri  
Raumplanung Städtebau Verkehr  
Gurzelenstrasse 3, 2502 Biel

Tel: 032 341 33 16 Fax: 341 78 51  
E-Mail: gurzelen3@bluewin.ch

---

## Inhaltsverzeichnis:

---

A. Allgemeine Bestimmungen	4
B. Baupolizeiliche Vorschriften	5
I. Erschliessung	5
II. Bauweise	6
III. Bauabstände	8
IV. Gebäudehöhe	14
V. Dachausbau, Dachgestaltung	15
C. Zonenvorschriften	20
I. Allgemeines	20
II. Bauzonen	21
III. Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Bahnareal	24
IV. Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen Entnahmestellen, Bodenfunde	25
V. Gefahrengebiete	30
VI. Baupolizeiliche Masse	31
D. Mehrwertabschöpfung	32
E. Zuständigkeit der Gemeindebehörden	33
F. Widerhandlungen, Schlussbestimmungen	33

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Geltungsbereich;  
Bedeutung

<sup>1</sup> Das Baureglement (BR) - einschliesslich der graphischen Darstellung der Messvorschriften gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonen- und Schutzzonenplan und dem Zonenplan Gefahrengebiete die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

<sup>2</sup> Soweit die Gemeinde eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anzuwenden.

### Art. 2

Vorbehalt anderer Vorschriften

<sup>1</sup> Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den im Baureglement genannten Vorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse eingehalten werden<sup>1</sup>.

<sup>2</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften einzuhalten<sup>2</sup>.

### Art. 3

Besitzstandsgarantie

<sup>1</sup> Die Besitzstandsgarantie ist im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

<sup>2</sup> Entlang öffentlichen Strassen können im Unterabstand stehende Bauten auf den Grundmauern wieder aufgebaut werden.

---

<sup>1</sup> Die massgebenden eidgenössischen und kantonalen Erlasse sind im Anhang 4 zusammengestellt.

<sup>2</sup> Insbesondere Art. 667 bis 712 Zivilgesetzbuch (ZGB) und Art. 79 i Einführungsgesetz vom ZGB in der Fassung vom 7. Juni 1970; siehe auch Skizzen im Anhang 2

## B. Baupolizeiliche Vorschriften

### I. Erschliessung

#### Art. 4

Erschliessung;  
Parkierung

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der Anlage und wenn nötig bereits für den Baubeginn gesichert sein<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung ist der Verkehrsrichtplan oder die Baugesetzgebung<sup>4</sup> der Gemeinde massgebend.

<sup>3</sup> Die Anforderungen an eine genügende Zufahrt richten sich nach den Bestimmungen von Art. 7 BauG, den Art. 4 ff Bauverordnung (BauV) und nach den rechtskräftigen Überbauungsplänen.

#### Art. 5

Parkierung/Zufahrt

<sup>1</sup> Für die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahr- und Zweiradfahrzeuge sind die Art. 49 ff BauV massgebend.

<sup>2</sup> Für Zufahrten gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Bei rechtswinkliger Ausfahrt zur öffentlichen Strasse hat der Vorplatz zu geschlossenen Garagen, gemessen ab der Grenze des Verkehrsraumes, eine Tiefe von mindestens 5 m aufzuweisen.

---

<sup>3</sup> Art. 7 BauG

<sup>4</sup> Art. 106 f BauG

<sup>5</sup> Art. 85 SG und 7 Abs. 4 BauG

## II. Bauweise

### Art. 6

Gestaltungsvorschriften  
a) Allgemein

<sup>1</sup> Zusammen mit ihren Aussenräumen dürfen Bauten und Anlagen ihre unmittelbare Umgebung nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Auf die Schutzwürdigkeit benachbarter Objekte ist besondere Rücksicht zu nehmen.

<sup>3</sup> Zum Schutz von Landschaften, Orts- und Strassenbildern kann im Baubewilligungsverfahren einer vorgesehenen störenden Baugestaltung (nachteilige, insbesondere grelle Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- oder Dachformen, strukturfremde Bauvolumen und Proportionen sowie nachteilige Terrainveränderungen) die Baubewilligung versagt werden<sup>6</sup>.

### Art. 7

b) Umgebungsgestaltung  
aa) Aufschüttungen

<sup>1</sup> Terrainaufschüttungen zum Zweck der Umgebungsgestaltung sind bis auf die Höhe der Oberkante des Erdgeschosses gestattet<sup>7</sup>.

<sup>2</sup> Sie sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die herkömmliche Bebauungsstruktur und in das bestehende Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

<sup>3</sup> Ganz besonders ist darauf zu achten, dass im Dorfkernbereich der Bezug der Gebäude zum Strassenraum durch nichtzulässige Aufschüttungen gestört wird.

### Art. 8

bb) Wege, Plätze, Abstellplätze

Fusswege, Plätze sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass ihre Oberfläche mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen wird, um anfallendes Oberflächenwasser möglichst natürlich auf eigenem Terrain versickern zu lassen.

---

<sup>6</sup> Art. 9 und 10 BauG

<sup>7</sup> s. Art. 11 BR

Baugestaltung  
a) Offene Bauweise

### **Art. 9**

<sup>1</sup> Es gilt die offene Bauweise.

<sup>2</sup> Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände<sup>8</sup>, gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände<sup>9</sup> einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG sowie Art. 21 BR.

<sup>3</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet. Brandmauern dürfen nur vorübergehend (bei Etappierung einer Überbauung) freigehalten werden. Liegen die Etappen mehr als ein Jahr auseinander, sind die Brandmauern zu begrünen.

b) Gebäude- und Firststellung

### **Art. 10**

<sup>1</sup> Neubauten sind bei offener Bauweise rechtwinklig oder parallel zur Strasse zu stellen.

<sup>2</sup> Innerhalb bereits überbauter Gebiete sind Neubauten in Stellung und Firstrichtung den bestehenden Gebäuden anzupassen.

<sup>3</sup> Wo es architektonisch oder siedlungsplanerisch begründet sowie zur optimalen Gewinnung von Sonnenenergie erforderlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten oder der Firstrichtung gestatten oder anordnen.

c) Stellung Kellergeschoss

### **Art. 11**

<sup>1</sup> Gemessen bis Oberkant des fertigen Erdgeschossbodens darf das Kellergeschoss das gewachsene Terrain im Mittel aller Fassaden nicht um mehr als 0.80 m überragen<sup>10</sup>.

<sup>2</sup> In Gebieten, in welchen der Grundwasserspiegel 1.50 m oder weniger unter dem gewachsenen Terrain liegt kann die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens entsprechend der tatsächlichen Höhe des Grundwasserspiegels höher gelegt werden, jedoch das gewachsene Terrain nicht um mehr als 1.50 m überragen.

---

<sup>8</sup> Art. 12-22 BR; Art. 62 BR

<sup>9</sup> Art. 12 BR

<sup>10</sup> Art. 97 BauV

### III. Bauabstände

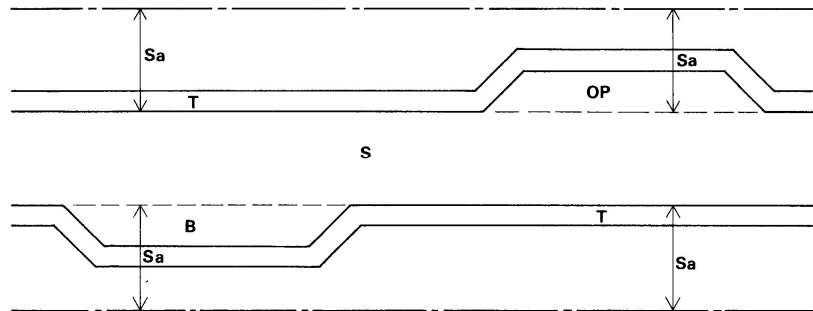
#### Art. 12

Abstände von öffentlichen Strassen

<sup>1</sup> Die Abstände von Gebäuden und ähnlichen baulichen Anlagen von öffentlichen Strassen betragen unter Vorbehalt der nachstehenden Vorschriften:

- a) längs Kantonsstrassen mindestens 5.00 m;
- b) längs den übrigen öffentlichen Strassen mindestens 3.60 m;
- c) längs Fusswegen und selbstständigen Radwegen mindestens 2 m;
- d) längs dem Stationsweg südwestseitig 0.50 m.

<sup>2</sup> Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.



<b>S</b>	Strasse
<b>T</b>	Trottoir
<b>OP</b>	Öffentlicher Parkplatz
<b>B</b>	Bus
<b>Sa</b>	Strassenabstand

<sup>3</sup> Die Abstände für Einfriedungen und Pflanzen richten sich nach den Vorschriften der Strassengesetzgebung<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> s. Anhang 3



Abstände gegenüber Ufervegetation, Feldgehölzen und Hecken

### **Art. 13**

Gegenüber Ufervegetation, Feldgehölzen und Hecken haben Hochbauten einen Abstand von wenigstens 6 m und Tiefbauten (z.B. Strassen, Wege, Abstellplätze, Terrassen) einen Abstand von wenigstens 3 m zu wahren<sup>12</sup>.

Waldabstand

### **Art. 14**

<sup>1</sup> Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz (KWaG) und beträgt, Ausnahmen vorbehalten, mindestens 30 m<sup>13</sup>.

<sup>2</sup> Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung abweichende Abstände festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.

Abstandsvorschriften für Zonen für öffentliche Nutzungen

### **Art. 15**

<sup>1</sup> Gegenüber Zonen mit öffentlichen Nutzungen<sup>14</sup> sind die für die des angrenzenden Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

<sup>2</sup> Bei der Überbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken oder Bauzonen ein Abstand entsprechend der Hälfte der Gebäudehöhe, aber von mindestens 4 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

<sup>4</sup> Die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV dürfen weder innerhalb der Überbauung noch gegenüber den angrenzenden Liegenschaften überschritten werden.

---

<sup>12</sup> Gemäss Stoffverordnung, SR 814.013 Anhang 4.5 Ziff. 33 ist das Ausbringen von Dünger jeglicher Art in Hecken und Feldgehölzen sowie in einem Streifen von 3 m Breite entlang von Hecken und Feldgehölzen verboten.

<sup>13</sup> Art. 25 KWaG; Ausnahmegewilligung siehe Art. 26 KWaG; gesetzliche Ausnahmen siehe Art. 34 KWaG

<sup>14</sup> Art. 77 BauG

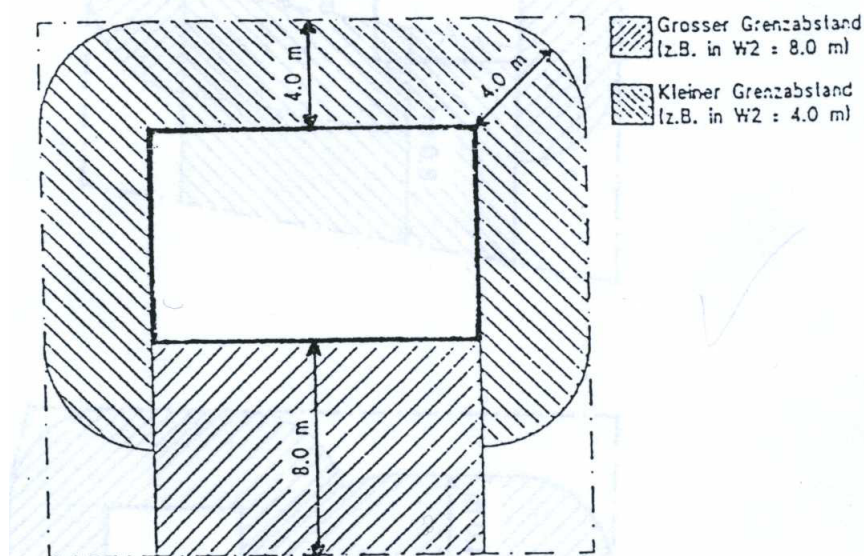
Grenzabstand gegenüber  
nachbarlichem Grund  
a) im Allgemeinen

## Art. 16

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 62 BR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

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

<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände. Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.



### Regel :

Die schraffierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

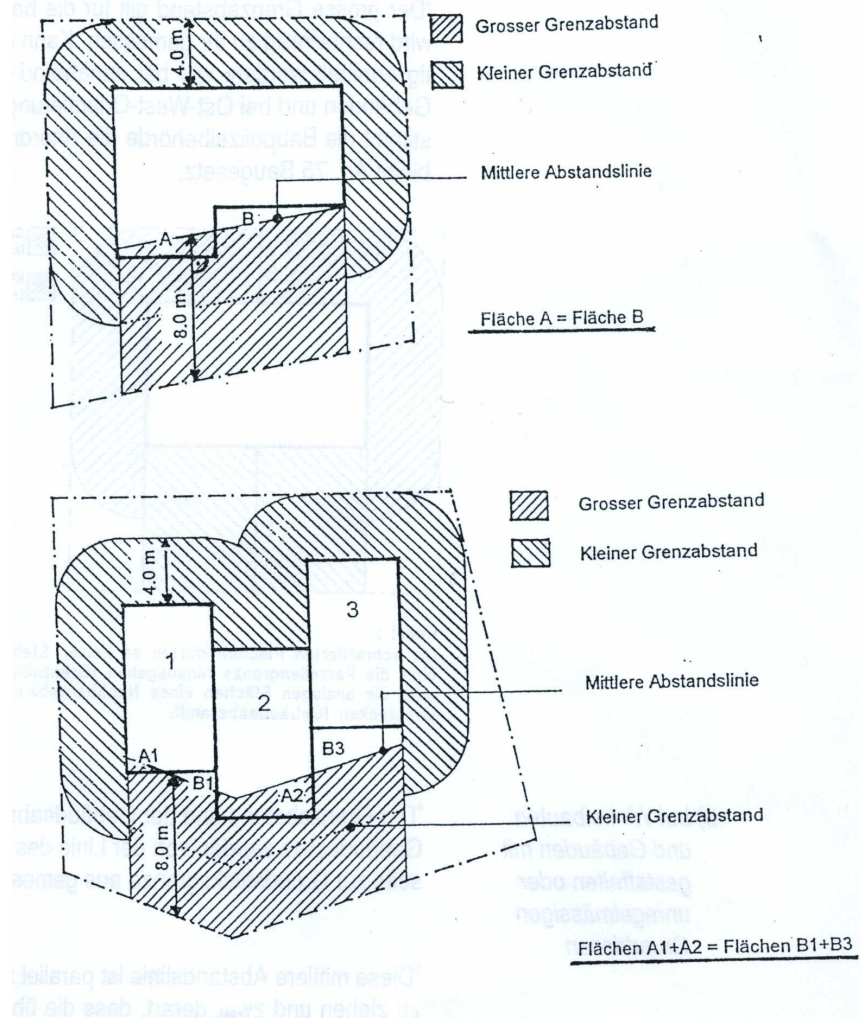
b) bei Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

### Art. 17

<sup>1</sup> Der Grenz- und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.

<sup>2</sup> Diese mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundrissrücksprüngen (baufreie Flächen).

<sup>3</sup> Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt in den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen und einzelne Gebäudeteile einer Gebäudegruppe können - auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen. Dabei darf aber kein unzulässiger Schattenwurf entstehen<sup>15</sup>.



<sup>15</sup> Art. 22 Abs. 3 BauV

### **Art. 18**

c) An- und Nebenbauten

Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten 3.20 m, die Gebäudelänge gegenüber der Nachbargrenze 10.00 m und ihre Grundfläche 40 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

### **Art. 19**

d) Unterirdische Bauten und Bauteile

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Seite um mehr als 1.20 m überragen und höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Weder freigelegte Fassade noch Zugang und Zufahrt dürfen innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

### **Art. 20**

e) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

<sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen maximal 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

<sup>2</sup> Keine Bauteile dürfen in das Strassenlichtraumprofil hineinragen<sup>16</sup>.

### **Art. 21**

f) Näherbau

<sup>1</sup> Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mittels Dienstbarkeiten regeln, wobei zwischen Hauptbauten ein Gebäudeabstand zu wahren ist, welcher

- auf der Gebäudeseite, wo ein grosser Grenzabstand einzuhalten ist, wenigstens diesem entspricht und
- in den übrigen Fällen wenigstens dem kleinen Grenzabstand.

---

<sup>16</sup> Art. 83 SG; vgl. auch Anhang 3

<sup>2</sup> Benachbarte Grundeigentümer können insbesondere den Bau an der Grenze und, innerhalb der zulässigen Gebäudelänge, den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

<sup>3</sup> Die Dienstbarkeit ist vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen.

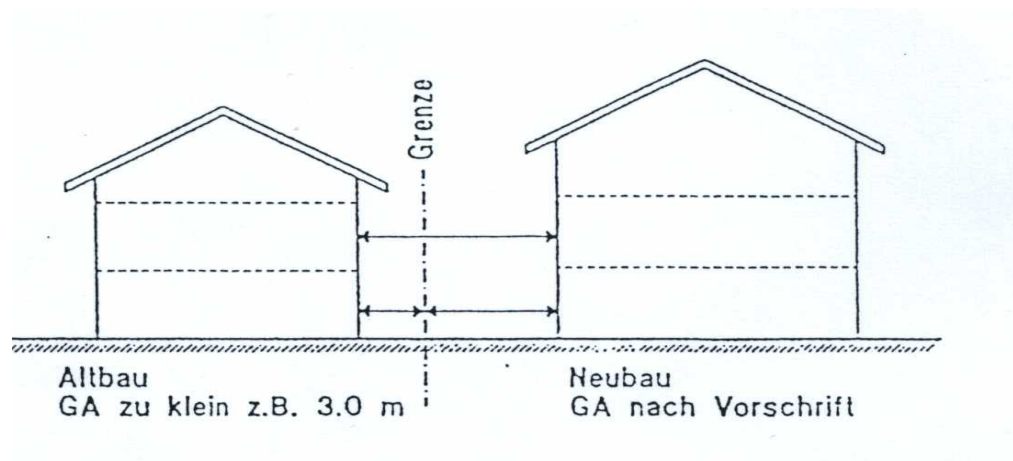
## **Art. 22**

### Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Art. 21 BR ist vorbehalten.

<sup>2</sup> Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 18 BR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranz überschritten würde<sup>17</sup>.



<sup>17</sup> Art. 22 BauV

## IV. Gebäudehöhe

### Art. 23

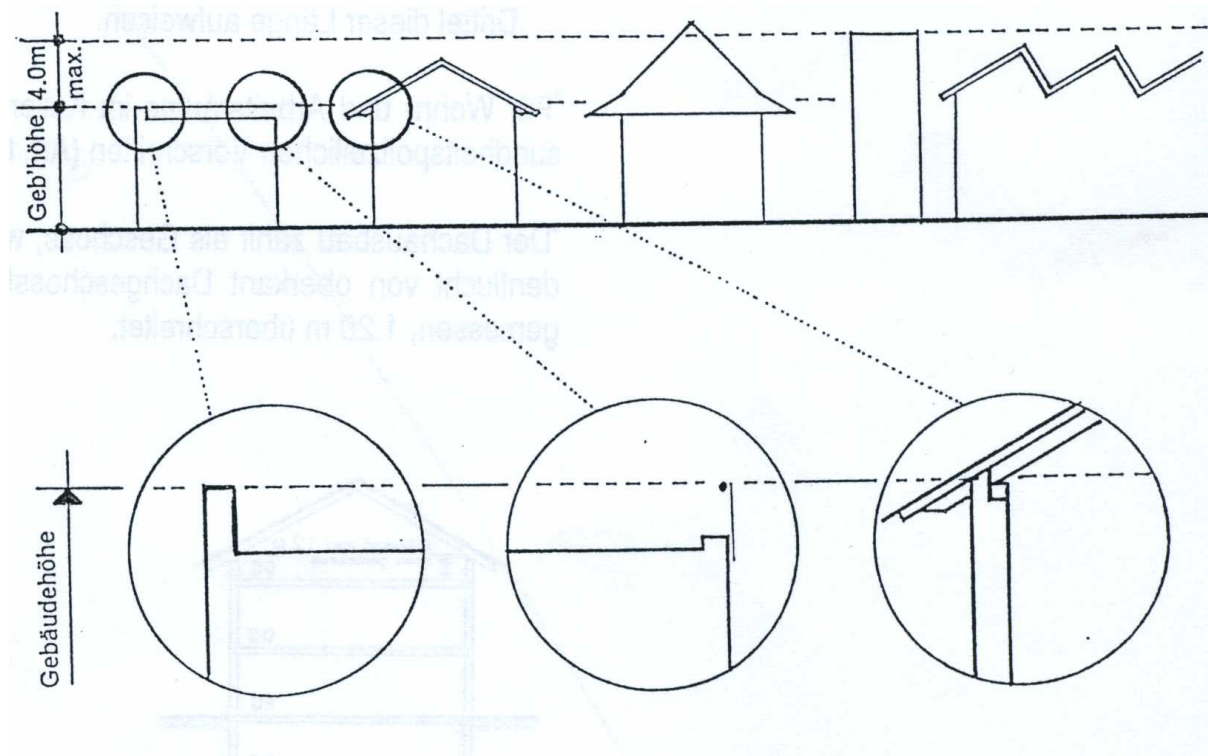
Gebäudehöhe  
a) im Allgemeinen

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten, vom gewachsenen Boden<sup>18</sup> bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkant der Flachdachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung gemessen. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet, sofern deren Gesamtlänge 5.00 m nicht überschreitet.

<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Seite überschritten werden.

<sup>4</sup> Freistehende Silos, Kamine, Förderanlagen und weitere Spezialbauten bis zu einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> dürfen die Gebäudehöhe um maximal 4.00 m überragen.



<sup>18</sup> Art. 97 BauV

### **Art. 24**

b) gestaffelte Gebäude

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

## **V. Dachausbau, Dachgestaltung**

### **Art. 25**

Dachausbau

<sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen ist in allen Zonen über der ganzen Grundrissfläche zulässig.

<sup>2</sup> Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften<sup>19</sup> sind einzuhalten.

### **Art. 26**

Dachgestaltung  
a) Dachform,  
Dachvorsprünge

<sup>1</sup> Als Dachform für Hauptbauten sind Satteldächer (mit Gehrschild und/oder Kreuzfirst) sowie Mansard-, Walm-, Pult- und Zeltdächer zulässig.

<sup>2</sup> In der Arbeitszone sind auf Hauptbauten Flachdächer und andere Dachformen zugelassen<sup>20</sup>.

<sup>3</sup> Bei An- und Nebenbauten<sup>21</sup> sind zudem Flachdächer erlaubt.

<sup>4</sup> Die Dachvorsprünge sollen den Haustypen entsprechen und den umgebenden Gebäuden angepasst sein.

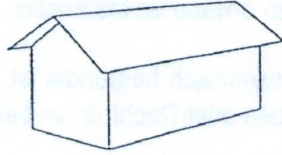
---

<sup>19</sup> Art. 62 ff BauV

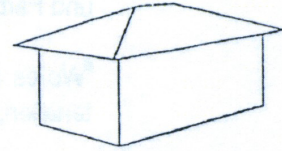
<sup>20</sup> Art. 30 BR

<sup>21</sup> Art. 18 BR

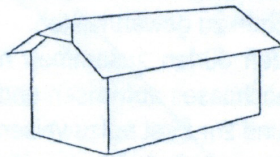
Satteldach



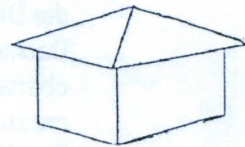
Walmdach



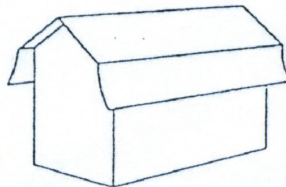
Krüppelwalmdach



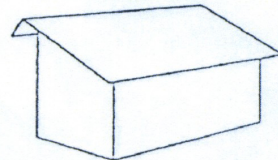
Zeltdach



Mansarddach



Pulldach





b) Dachneigung /  
Bedachungsmaterial

### **Art. 27**

<sup>1</sup> Die Dachneigung der Hauptdachfläche darf in der Regel 27° nicht unterschreiten und 45° nicht überschreiten und soll allseitig gleich sein.

Bei An- und Nebenbauten ist eine minimale Dachneigung von 10° zugelassen.

<sup>2</sup> Zur Dacheindeckung sind Ziegel aus Ton, Lehm, Zement oder anderen geeigneten Materialien in dunkelroter, -brauner oder -grauer Farbe zu verwenden.

<sup>3</sup> Bei An- und Nebenbauten sowie bei reinen Gewerbebauten ist die Verwendung von gewellten braunen bis dunkelbraunen Faserzementplatten oder ähnlichen Materialien zulässig.

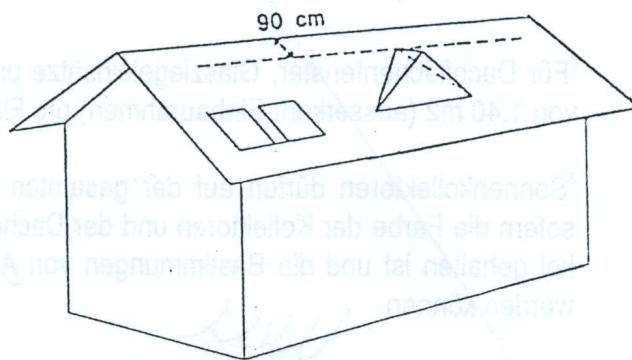
c) Dachaufbauten,  
Dacheinschnitte,  
Quergiebel und Kreuzfirste

### **Art. 28**

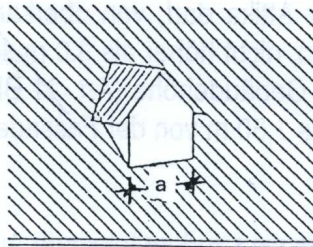
<sup>1</sup> Dachaufbauten, wie Lukarnen und Gauben, überdeckte Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge des obersten Geschosses einnehmen.

<sup>2</sup> Sie haben gegenüber First und Grat einen Abstand von 0.90 m zu wahren.

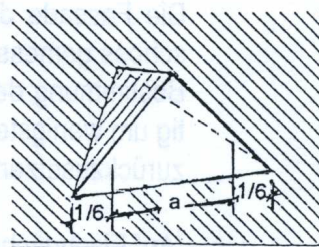
<sup>3</sup> Kreuzfirste und Quergiebel dürfen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen.



Lukarne



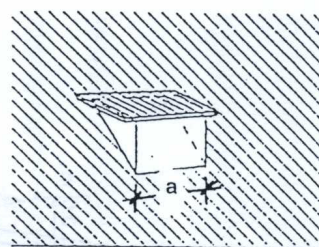
Lukarne



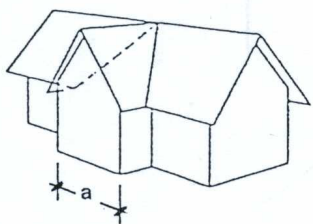
Dacheinschnitt  
mit Überdeckung



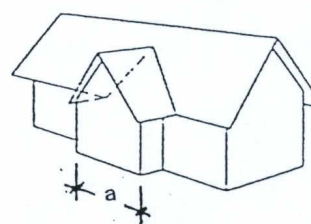
Schleppgaube



Kreuzfirst



Quergiebel



a = anrechenbare Breite

Sonnenkollektoren und  
Dachflächenfenster

### **Art. 29**

<sup>1</sup> Baubewilligungspflichtige Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren und Glasziegeleinsätze sind in die Dachfläche einzufügen<sup>22</sup>.

<sup>2</sup> Sie dürfen zu keinen erheblichen, lästigen Blendwirkungen auf die Nachbarschaft Anlass geben.

<sup>3</sup> Sie dürfen geschützte und erhaltenswerte Baudenkmäler und ihre Umgebung nicht beeinträchtigen.

Attika

### **Art. 30**

<sup>1</sup> Auf den Flachdächern in der Arbeitszone dürfen Attikageschosse erstellt werden.

Die Fassade der Attika darf, von Oberkant Flachdach bis Oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Das Attikageschoss wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe<sup>23</sup> nicht mitgezählt. Dieses ist allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

<sup>2</sup> Auf Flachdächern sind zudem folgende Aufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine,
- Oberlichter,
- Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 3.00 m gemessen von Oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses bis Oberkant des Liftaufbaus,
- Mobilfunkanlagen.

---

<sup>22</sup> Art. 69 Abs. 3 i.V. mit Art. 1b BauG und Art. 5 f und Art. 7 Abs. 3 BewD; Art. 18a RPG

<sup>23</sup> Art. 23 BR

## C. Zonenvorschriften

### I. Allgemeines

#### **Art. 31**

Bedeutung und Geltung

Die Zonenvorschriften bestimmen Art und Bedingungen der in den Bau- und Landwirtschaftszonen zugelassenen baulichen Nutzung<sup>24</sup> sowie die Schutzmassnahmen in den Schutzgebieten.

#### **Art. 32**

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts<sup>25</sup>.

<sup>2</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III<sup>26</sup>.

#### **Art. 33**

Anlagen für Mobilfunkdienste

<sup>1</sup> Anlagen der Mobilfunkdienste sind in aller Regel in den Arbeitszonen "Carba" und "Am Strackbach" zu errichten.

<sup>2</sup> Soweit die Versorgung des Baugebietes mit Mobilfunkdiensten nicht in den Arbeitszonen "Carba" und "Am Strackbach" sichergestellt werden kann, sind in den übrigen Nutzungszonen der Bauzone nur die dazu erforderlichen Mobilfunkanlagen zulässig.

<sup>3</sup> Geeignete Standorte innerhalb der übrigen Nutzungszonen der Bauzone sind gestützt auf eine umfassende Interessenabwägung zu wählen, in welche insbesondere die Interessen der Betreiberinnen, der Gemeinde, der unmittelbar Betroffenen, des Ortsbild- und Landschaftsschutzes und der Siedlungsentwicklung einfließen.

---

<sup>24</sup> Baupolizeiliche Masse s. Art. 62 BR

<sup>25</sup> Art. 16 f und 24 ff RPG; Art. 34 ff und 39 ff RPV; Art. 80 ff BauG

<sup>26</sup> Art. 43 LSV

## II. Bauzonen

### Art. 34

Wohnzone (W)

Die Wohnzone W ist eine Zone im Sinne von Art. 89 ff BauV. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe gestattet<sup>27</sup>.

### Art. 35

Wohn- und Gewerbezone (WG)

<sup>1</sup> Gemischte Wohn- und Gewerbebezonen sind der Wohnnutzung und massig störenden Betrieben vorbehalten.

<sup>2</sup> Zugelassen sind Betriebe wie Läden, Büros, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe soweit sie nur mässige Auswirkungen verursachen.

### Art. 36

Arbeitszone (ArZ)

<sup>1</sup> In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für Arbeitstätigkeiten in den Sektoren Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie zugelassen.

<sup>2</sup> Ausgeschlossen sind Verkaufsnutzungen für den täglichen Bedarf, verkehrsentensive Vorhaben mit mehr als 2'000 Fahrten im durchschnittlichen Tagesverkehr, DTV, Werkhöfe und Auslieferungsbetriebe mit mehr als 5'000 m<sup>2</sup> Fläche.

<sup>3</sup> Gegenüber der Wohnzone und der Wohn- und Gewerbezone ist eine Baumreihe oder eine Grünhecke anzupflanzen<sup>28</sup>.

---

<sup>27</sup> z.B. Coiffeur, Architekturbüro, Arztpraxis

<sup>28</sup> Gegenüber nachbarlichem Grund haben Bäume und Hecken die nachbarrechtlichen Abstandsvorschriften von Art. 79k Einführungsgesetz des schweizerischen Zivilgesetzbuches zu beachten (siehe Anhang 2).

Zonen mit Planungspflicht  
(ZPP)  
a) Allgemein

### **Art. 37**

<sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) voraus. Vor deren Erlass dürfen in der Regel nur Bauvorhaben bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen<sup>29</sup>.

<sup>2</sup> Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken:

- a) die häusliche Nutzung des Bodens (verdichtete Bauweise);
- b) die Integration von Bauten, Anlagen und Aussenräumen in das Orts- und Landschaftsbild;
- c) die Einrichtung von umweltverträglichen Siedlungen (Baumaterialien, Energie);
- d) die Schaffung von kommunikationsfreundlichen Siedlungsschwerpunkten (Gemeinschaftsbauten und -anlagen);
- e) das rationelle Planen von Bauten und Anlagen der Erschliessung (Strassen und Parkierung) der Ver- und Entsorgung sowie des Zivilschutzes.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat zieht bei der Ausarbeitung der ÜO die jeweiligen Grundeigentümer bei.

b ZPP "Hofacher" und  
ZPP "Vorholzmatt II"

### **Art. 38**

<sup>1</sup> Die ZPP "Hofacher" und "Vorholzmatt II" bezwecken eine dichte Überbauung mit Mehrfamilien-, Reihen- oder Einfamilienhäusern.

<sup>2</sup> Es gelten die Nutzungsbestimmungen und die Empfindlichkeitsstufen II für die ZPP "Hofacher" und III für die ZPP "Vorholzmatt II".

<sup>3</sup> Die Ausnützung (AZ) liegt zwischen 0.4 mindestens und 0.5 höchstens.

<sup>4</sup> In der ZPP "Hofacher" sind die Erschliessung und die Immissionen aus den angrenzenden Zonen besonders zu berücksichtigen.

---

<sup>29</sup> vorbehalten bleibt Art. 93 BauG

c) ZPP "Am Strackbach"

### **Art. 39**

<sup>1</sup> Die ZPP "Am Strackbach" bezweckt eine geordnete Überbauung mit Industrie- und Gewerbebauten sowie deren Erschliessung.

<sup>2</sup> Es sind Produktionsanlagen, Lager, Umschlagplätze und Einrichtungen der Verkehrsinfrastruktur sowie die dazugehörigen Einrichtungen wie Parkplätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Wohnraum für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe des Gastgewerbes, soweit sie über die Versorgung des Personals hinausgehen und Verkaufsflächen über 500 m<sup>2</sup> inkl. Fach- und Profimärkte.

<sup>3</sup> Für das Mass der Nutzung, die Gestaltung und die Empfindlichkeitsstufe sind die Vorschriften der Arbeitszone massgebend. Die Gebäudehöhe darf 21 m nicht überschreiten. Soweit es technisch bedingt ist, dürfen für einzelne Bauteile und Anlagen grössere Höhen vorgesehen werden.

<sup>4</sup> Die an den Perimeter angrenzenden Wohn- und Wohn-/Gewerbe-zonen sind soweit notwendig mittels bepflanztem Lärmschutzwall vor Lärmimmissionen zu schützen.

<sup>5</sup> Die ZPP "Am Strackbach" ist mittels Anschlussgleisen an das Eisenbahnnetz anzuschliessen.

### **III. Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Bahnareal**

#### **Art. 40**

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

<sup>1</sup> Die ZÖN<sup>30</sup> ist für Mehrzweck - und Sportanlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhe beträgt höchstens 12 m und die Abstände richten sich nach Art. 16 BR.

<sup>3</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung<sup>31</sup>.

#### **Art. 41**

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

<sup>1</sup> In der ZSF gelten betreffend Nutzung und Zulässigkeit von Anlagen und Bauten die Bestimmungen des Art. 78 BauG.

<sup>2</sup> Die baupolizeilichen Masse richten sich nach den Vorschriften der ZÖN in Art. 15 und 40 BR.

#### **Art. 42**

Bahnhofzone (BHZ)

In der Bahnhofzone gelten für bahnbetriebsfremde Bauten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone<sup>32</sup>.

---

<sup>30</sup> Art. 77 BauG

<sup>31</sup> Art. 43 LSV

<sup>32</sup> Art. 35 BR



## IV. Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen Entnahmestellen, Bodenfunde

### Art. 43

Schutzgebiete, Schutzobjekte  
a) Grundsatz

<sup>1</sup> Die im Zonen- und Schutzzonenplan aufgeführten Einzelobjekte und Schutzgebiete sind besonders schutzwürdige Objekte<sup>33</sup>.

<sup>2</sup> Sie dürfen weder nachteilig verändert, noch abgebrochen, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Für die ökologischen Schutzobjekte und Schutzgebiete gelten zudem die Schutzvorschriften der kantonalen Naturschutzgesetzgebung sowie des eidg. Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz.

<sup>3</sup> Im Baubewilligungs- und im Wiederherstellungsverfahren gemäss BauG und NSG sind die zur Abwehr von Gefährdungen erforderlichen Bedingungen und Auflagen festzusetzen; es können Projektänderungen verlangt, soweit nötig Bau- und Nutzungsbeschränkungen oder der Bauabschlag erteilt werden.

<sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde hört die kantonale Fachstelle in jedem Fall an.

### Art. 44

b) Geschützter Uferbereich  
aa) Grundsatz

<sup>1</sup> Der geschützte Uferbereich bezweckt die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten sowie den Schutz vor Hochwasser.

<sup>2</sup> Im geschützten Uferbereich sind nur Bauvorhaben zulässig, welche standortgebunden und im öffentlichen Interesse sind<sup>34</sup>.

<sup>3</sup> Die Erneuerung, der Umbau und der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen ist zulässig soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen<sup>35</sup>.

<sup>4</sup> Die Vorschriften des Wasserbaugesetzes bleiben vorbehalten<sup>36</sup>.

---

<sup>33</sup> Art. 9 und 10 BauG

<sup>34</sup> Art. 11 Abs. 1 BauG

<sup>35</sup> Art. 11 Abs. 2 Bst. b BauG

<sup>36</sup> Insbesondere die wasserbaupolizeiliche Bewilligung, Art. 48 WBG

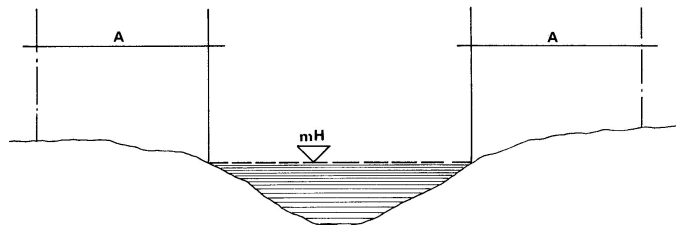
### Art. 45

bb) Ausdehnung

<sup>1</sup> Der geschützte Uferbereich hat entlang von Fließgewässern beidseitig

- 6 m entlang dem Ribibach, Strackbach und Dorfbach innerhalb der Bauzone und 7 m ausserhalb der Bauzone;
- 5 m entlang den übrigen Fließgewässern innerhalb und ausserhalb der Bauzone;
- 5 m entlang den eingedolten Fließgewässern.

<sup>2</sup> Messpunkt für die Tiefe des geschützten Uferbereichs ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss (Mittelwasserlinie).



**mH**    *Mittlerer Wasserstand*  
**A**      *Tiefe geschützter Uferbereich*

### Art. 46

c) Schutzgebiet  
"Schachen"

Das Schutzgebiet "Schachen" darf nur im bisherigen Rahmen extensiv land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Gärtnereien, Zucht- und Mastbetriebe sind nicht zugelassen. Bestehende Gebäude dürfen im Rahmen der bisherigen Zweckbestimmung umgebaut oder erneuert werden.

### **Art. 47**

d) Einzelschutzobjekte

Folgende Einzelschutzobjekte sind geschützt (vgl. Schutzzonenplan):

- Stauteich (ehemals von Roll AG) mit Ufervegetation: Es besteht ein Verbot für Eingriffe in den Wasserhaushalt. Der Stauteich mit Ufer ist im jetzigen Zustand zu erhalten und zu pflegen.
- Trockenstandort am Emmedamm: Die nicht bewaldeten Teile des Emmedammes (Trockenstandort) sind einmal jährlich, nicht vor Mitte Juni, zu mähen.

### **Art. 48**

e) Gehölzschutz

Die im Schutzzonenplan eingetragenen Bäume, Baumgruppen, Feldgehölze, Hecken und Uferbestockungen sind geschützt. Sie sind zusammen mit ihrer Umgebung zu erhalten und allenfalls zu ersetzen; pflegerische Eingriffe sind gestattet<sup>37</sup>.

### **Art. 49**

f) Entschädigungen

1 Die Gemeinde kann den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bzw. Pächterinnen und Pächtern Entschädigungen ausrichten, wenn die ortsübliche Nutzung eingeschränkt wird oder im Interesse der Öffentlichkeit Hegearbeiten erbracht werden müssen.

2 Die Entschädigungen richten sich nach den geltenden eidgenössischen und kantonalen Gesetzen, Verordnung und Richtlinien.

3 Der Gemeinde erlässt Vorschriften und regelt mit den betroffenen Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftern die Einzelheiten in Verträgen.

---

<sup>37</sup> Das Ausreuten von Hecken und Feldgehölzen bedarf einer Bewilligung gemäss Art. 27 NschG und das Fällen geschützter Bäume eine Ausnahme gemäss Art. 41 Abs. 3 NschG. Zuständig ist die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter. Abstandsvorschriften s. Art. 13 BR

### **Art. 50**

g) Schützens- und erhaltenswerte Baudenkmäler

<sup>1</sup> Der Zonenplan bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

<sup>2</sup> Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung richten sich nach kantonalem Recht<sup>38</sup>.

<sup>3</sup> Soweit schützens- oder erhaltenswerte Baudenkmäler nicht beeinträchtigt werden, sind sorgfältig in Dach- oder Fassadenflächen eingepasste Solaranlagen zugelassen.

### **Art. 51**

h) Ortsbildschutzperimeter  
aa) Grundsatz

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzperimeter bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und Erneuerung der wertvollen historischen Ortsbilder, insbesondere ihrer Strassenräume, Vorgärten und Vorplätze sowie ihrer Baudenkmäler.

<sup>2</sup> Neu- und Ersatzbauten sind bezüglich Standort, Volumen, Geschosse, Proportionen und Bedachung sowie Material und Farbgebung gut in das Ortsbild einzugliedern.

<sup>3</sup> Für Umbauten und Erweiterungen nicht inventarisierter Bauten gelten die gleichen Grundsätze.

### **Art. 52**

bb) Baupolizeiliche Masse als Richtwerte

<sup>1</sup> Für Neu- und Ersatzbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Gewerbezone als Richtwerte.

<sup>2</sup> Soweit es der Schutzzweck erfordert sind sie an die in der näheren Umgebung bestehenden schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler anzupassen.

<sup>3</sup> Sie werden im Einzelfall von der Baubewilligungsbehörde auf Antrag der kant. Denkmalpflege festgelegt.

---

<sup>38</sup> Art. 10b BauG. Eingriffe in schützenswerte Baudenkmäler und in erhaltenswerte, welche innerhalb eines Ortsbildschutzperimeters liegen oder in deren Umgebung sind zwingend der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorzulegen (Art. 10c BauG; Art. 22 Abs. 3 BewD). Eingriffe in die übrigen erhaltenswerten Baudenkmäler sind der kantonalen Fachstelle (Denkmalpflege oder OLK) zur Beurteilung vorzulegen.

### **Art. 53**

cc) Dachform

<sup>1</sup> Hauptbauten sind mit symmetrischen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern von mindestens 35° bis max. 45° Neigung einzudecken.

<sup>2</sup> Auf An- und Nebenbauten sind auch Pultdächer von max. 35° Neigung und Flachdächer zugelassen.

### **Art. 54**

dd) Dachgestaltung und -material

<sup>1</sup> Dächer von Hauptgebäuden sind mit Lehmziegeln roter oder brauner Farbe einzudecken.

<sup>2</sup> Sie haben giebelseitig einen Dachvorsprung von wenigstens 1 m und traufseitig von wenigstens 0.60 m aufzuweisen.

### **Art. 55**

ee) Dachaufbauten und dgl.

<sup>1</sup> Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachflächen einzupassen.

<sup>2</sup> Dacheinschnitte sind untersagt.

### **Art. 56**

Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Autoabbruchbetriebe

Ablagerungs- und Materialabbaustellen<sup>39</sup> dürfen nur ausserhalb des Baugebietes und ausserhalb der Landschaftsschutzgebiete angelegt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes<sup>40</sup>, des Baugesetzes<sup>41</sup> und der Bauverordnung<sup>42</sup>.

### **Art. 57**

Archäologische Fundstellen

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

---

<sup>39</sup> Art. 30 BauV

<sup>40</sup> Art. 16, 22, 24 RPG

<sup>41</sup> Art. 19 ff und 80 ff BauG

<sup>42</sup> Art. 19 ff, insbesondere Art. 29 und Art. 30 ff BauV

### **Art. 58**

Historische Verkehrswege <sup>1</sup> Die historischen Verkehrswege (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten<sup>43</sup>.

<sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen<sup>44</sup>.

## **V. Gefahrengebiete**

### **Art. 59**

Gefahrengebiete  
a) Grundsatz

<sup>1</sup> Der Zonenplan Gefahrengebiete bezeichnet Gefahrengebiete mittlerer und geringer Gefährdung sowie mit Restgefährdung.

<sup>2</sup> Wer in einem Gefahrengebiet baut legt im Baugesuch dar, mit welchen Massnahmen die Gefährdung des Bauvorhabens, seiner Umgebung und Zufahrt abgewendet wird<sup>45</sup>.

<sup>3</sup> Bei Gebieten mittlerer Gefährdung zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei<sup>46</sup>.

### **Art. 60**

b) Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung (blau)

<sup>1</sup> In Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung können bestehende Bauten und Anlagen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

<sup>2</sup> Umbauten, Erweiterungen, Neu- und Ersatzbauten sind zulässig, wenn die für das Bauvorhaben und seiner Zufahrt und Umgebung erforderlichen Schutzmassnahmen technisch möglich, rechtlich und finanziell sichergestellt sind.

---

<sup>43</sup> Übersicht über die historischen Verkehrswege, Inventarkarte IVS, Anhang 1

<sup>44</sup> Zuständige Fachstellen sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Kantonale Tiefbauamt, Kreis IV

<sup>45</sup> Art. 6 Abs. 2 BauG

<sup>46</sup> Art. 22 Abs. 1 BewD; Kant. Tiefbauamt, Kreis IV

## **Art. 61**

c) Gefahrengebiete geringer Gefährdung (gelb) und mit Restgefährdung (gelb schraffiert)

<sup>1</sup> In Gefahrengebieten geringer Gefährdung und mit Restgefährdung sind Erweiterungen, Ersatz- und Neubauten zulässig.

<sup>2</sup> Für publikumsintensive Bauten und Anlagen oder solche mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential gelten die Schutzvorschriften für Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung<sup>47</sup>.

## **VI. Baupolizeiliche Masse**

### **Art. 62**

Masse

<sup>1</sup> Für die Bauzone gelten - unter Vorbehalt von Abs. 2 - folgende minimalen kleinen Grenzabstände (kGA), minimalen grossen Grenzabstände (gGA), maximalen Gebäudehöhen (GH), maximalen Gebäudelängen (GL), Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (ES):

<b>Zone</b>	<b>kGA</b>	<b>gGA</b>	<b>GH</b>	<b>GL</b>	<b>ES</b>
W	4 m	8 m	8 m	25 m	II
WG	4 m	8 m	8 m	30 m	III
ArZ	½ GH+	--	12 m	--	IV

+ Mindestens aber 4.00 m, gegenüber anderen Zonen mindestens Gebäudehöhe

<sup>2</sup> Beidseitig der Hauptstrasse und der Bahnlinie BLS gilt in der Wohnzone für die erste Bautiefe die Empfindlichkeitsstufe III. Für die Parzellen Nrn. 108, 141, 283, 333, 622 und 623 gilt ebenfalls die Empfindlichkeitsstufe III.

---

<sup>47</sup> Als besonders gefährdete Bauten und Anlagen gelten Schulen, Spitäler, Heime, Campingplätze der grossen Anzahl Personen wegen; Schalt-, Steuerungs- und Computeranlagen sowie Kläranlagen und Anlagen der Trinkwasserversorgung wegen des grossen Sachschadenspotentials; Deponien, Produktionsstätten für gefährliche Stoffe wegen der grossen Folgeschäden.

## D. Mehrwertabschöpfung

### Art. 63

Mehrwertabschöpfung  
a) Grundsatz

<sup>1</sup> Bei Einzonung in die Bauzone und Aufzonungen in eine Bauzone höherer Nutzung, welche mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar sind, regelt der Gemeinderat die Mehrwertabschöpfung vertraglich mit den betroffenen Grundeigentümern.

<sup>2</sup> Der Mehrwertbeitrag beträgt wenigstens 30 % des durch die planerische Massnahme geschaffenen Mehrwertes.

<sup>3</sup> Der Mehrwert berechnet sich auf der Grundlage der ortsüblichen Baulandpreise, wobei allfällige Erschliessungsaufwendungen in Abzug zu bringen sind.

### Art. 64

b) Spezialfinanzierung

<sup>1</sup> Mit den Mehrwertbeiträgen wird eine Spezialfinanzierung geäufnet, welche die Bereitstellung von Mitteln für die Unterstützung der Finanzierung der Gemeindeinfrastruktur und der Erfüllung besonderer Gemeindeaufgaben bezweckt.

<sup>2</sup> Als Gemeindeinfrastruktur gelten insbesondere

- Gemeindebauten und -anlagen (Schulhaus, Werkhof, Gemeindeverwaltung, Kinderspielplatz, etc.);
- nicht gebührenfinanzierte Erschliessungsanlagen, wie Strassen, Fusswege, etc.

<sup>3</sup> Als besondere Gemeindeaufgaben gelten insbesondere

- der Ausgleich von planerischen Nachteilen (Öko-Beiträge, Entschädigungen wegen materieller Enteignung, etc.);
- Massnahmen für die Ortsbildpflege und für den Unterhalt oder Aufwertung von geschützten Lebensräumen.

### Art. 65

c) Entnahmen

Über zu entnehmende Beträge beschliesst das nach dem Organisationsreglement zuständige Gemeindeorgan.



## E. Zuständigkeit der Gemeindebehörden

### Art. 66

Zuständigkeit der Gemeindebehörden  
a) Gemeinderat

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beschliesst über die folgenden planungsrechtlichen Angelegenheiten:

- a) über den Erlass von Planungszonen<sup>48</sup>;
- b) über geringfügige Abänderungen von Plänen und Vorschriften<sup>49</sup>;
- c) über die Erarbeitung und Beschlussfassung von Überbauungsordnungen, die Anlagen einer Detailerschliessung oder eine Zone mit Planungspflicht betreffen.

b) Bau- und Liegenschaftskommission

<sup>2</sup> Die Bau- und Liegenschaftskommission beschliesst über die folgenden baurechtlichen Angelegenheiten:

- a) über die Erteilung von Ausnahmen;
- b) über die Erteilung der Baubewilligung im Rahmen der Vorschriften des Baubewilligungsdekretes<sup>50</sup>.

## F. Widerhandlungen, Schlussbestimmungen

### Art. 67

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes vom Richter geahndet<sup>51</sup>.

---

<sup>48</sup> Art. 62 BauG

<sup>49</sup> Art. 122 BauV

<sup>50</sup> Art. 8 und 9 BewD

<sup>51</sup> Art. 50 ff BauG

Inkrafttreten

### **Art. 68**

<sup>1</sup> Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus Zonenplan , Zonenplan Gefahrengebiete und Baureglement sowie dem Anhang 1, tritt am Tage nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

<sup>2</sup> Mit Inkrafttreten werden aufgehoben:

- Der Zonenplan und das Baureglement vom 10. Juni 1999 und alle nachträglich beschlossenen Änderungen.
- Die Überbauungsordnung "Kämpfer" vom 13. Dezember 1984.

<sup>3</sup> Der Ortsbildschutzperimeter ausgenommen, bleibt der Schutzzonenplan vom 10. Juni 1999 in Kraft.

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsaufgabe: 6. April - 6. Mai 2009  
Vorprüfung: 4. September 2009 / 27. Mai 2010

### 1. öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt: 29. September 2010 / 6. Oktober 2010  
Publikation im amtlichen Anzeiger: 30. September 2010 / 7. Oktober 2010  
Öffentliche Auflage: 1. Oktober - 1. November 2010  
Einspracheverhandlungen: 8. November 2010  
Erledigte Einsprachen: 2  
Unerledigte Einsprachen: 0  
Rechtsverwahrungen: 2

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 8. November 2010

### 2. öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger:  
Öffentliche Auflage: 5. November - 6. Dezember 2010  
Einsprachen: keine  
Rechtsverwahrungen: keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 8. November 2010

### 3. öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger: 24. Dezember 2010 - 24. Januar 2011  
Öffentliche Auflage: 1. Oktober - 1. November 2010  
Einsprachen: keine  
Rechtsverwahrungen: keine

## BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE Wiler bei Utzenstorf

am 16. Dezember 2010 einstimmig

Namens der Gemeinde: Der Leiter der Gemeindeversammlung  
Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

Wiler b.U.: Der Gemeindeschreiber

## GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG: