

EINWOHNERGEMEINDE WANGEN a/Aare



BAUREGLEMENT vom 25.02.2009

Nachführungen:

- bis 30.04.2014 (Änderung Art. 29a)
- bis 18.06.2021 (Anpassung an die BMBV und Erlass Zonenplan Gewässerräume)

Inhalt

A. Allgemeine Bestimmungen	3
B. Bauvorschriften	9
I. Erschliessung	9
II. Bauweise	10
III. Bauabstände	12
IV. Geschosse, Gebäudehöhe	19
V. Dachausbau, Dachgestaltung	22
C. Zonenvorschriften	25
I. Allgemeines	25
II. Bauzonen	27
III. Öffentliche Zonen	32
IV. Baumasse	34
V. Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen	35
D. Zuständigkeit der Behörden	37
E. Widerhandlungen, Inkrafttreten	38
GENEHMIGUNGSVERMERKE 2009	40
GENEHMIGUNGSVERMERKE Teilrevision der Ortsplanung 2020	41
ANHANG I	42
ANHANG II	43

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1¹

1. Geltungsbereich, Bedeutung, Besitzstand

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

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

³ Die Besitzstandsgarantie richtet sich nach Art. 3,11 BauG sowie Art. 84 SG.

Art. 2

2. Vorbehalt anderer Vorschriften

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

Die wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich auf folgenden Webseiten:

Kanton:

<https://www.belex.sites.be.ch>

Bund:

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Von besonderer Bedeutung im Bauwesen sind die Erlasse der jeweiligen Kapitel 4 (dort jeweiligen Natur- und Heimatschutz), 7

¹ Fassung vom 18.06.2021

Artikel		Hinweise und Kommentare
	<p>² Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften, insbesondere Artikel 667 bis 712 Zivilgesetzbuch (ZGB) und Artikel 79 bis 79i Einführungsgesetz zum ZGB zu beachten. (Anhang II)</p>	<p>(Bauwesen, öffentliche Werke, Energie und Verkehr) sowie 8 (dort jeweiligen Umweltschutz).</p>
	<p>Art. 3²</p>	
<p>3. Baubewilligung / Baubeginn a) Erfordernis</p>	<p>¹ Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen vorliegen.</p>	<p>Baubewilligungspflicht s. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a BauG; Art. 4 BewD. Baubewilligungsfreiheit s. Art. 1b; BauG; Art. 5 und 6 BewD und BSIG 7/725.1/1.1. Die Durchsetzung von zulässigen Bauvorschriften (Art. 69 Abs. 3 BauG) im Fall von baubewilligungsfreien Bauten erfolgt in aller Regel entsprechend Art. 1b Abs. 3 BauG mittels baupolizeilichen Massnahmen. In Schutzgebieten und Schutzobjekten sowie ausserhalb der Bauzone können auch baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen baubewilligungspflichtig sein (Art. 7 BewD).</p>
<p>b) Zuständigkeit</p>	<p>² Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach dem Organisationsreglement der Gemeinde und ergänzend nach Abschnitt D dieses Reglementes. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes (Art. 66 BauG).</p>	
<p>c) Voranfrage</p>	<p>³ Im Falle von Auslegungsschwierigkeiten bei Baurechtsfragen sowie generell bei grösseren Bauvorhaben können mittels Voranfragen (anhand von Plänen) an die Baubewilligungsbehörde in der Vorprojekt- und Bauprojektphase Einzelfragen zu Bauvorhaben geklärt werden. Dabei erteilt die zuständige Behörde</p>	

² Fassung vom 18.06.2021

	Artikel	Hinweise und Kommentare
	<p>Auskünfte mit Hinweis ohne Rechtscharakter. Definitive Beurteilungen von baurechtlichen Sachverhalten erfolgen ausschliesslich im Rahmen der Gesamtprüfung von Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren.</p>	
<p>d) Ausnahmen</p>	<p>⁴ Für die Erteilung von begründeten Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff BauG), des Strassengesetzes (Art. 81 SG), des Nationalstrassengesetzes (Art. 23 und 24 NSG) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 24 ff RPG) massgebend.</p>	
<p>e) Vorzeitiger Baubeginn / Befreiung</p>	<p>⁵ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1b BauG sowie insbesondere Art. 5 ff BewD).</p>	
<p>f) Voraussetzungen, Befugnisse der Baukommission</p>	<p>Art. 4</p> <p>¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinne der Artikel 36 und 62 entgegenstehen. (Art. 2 BauG).</p>	
	<p>² Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche</p> <p>a) die Bauvorschriften (Abschnitt B) und die Zonenvorschriften (Abschnitt C) dieses Reglementes einhalten,</p> <p>b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 ff BauG, Art. 3 ff BauV, Art. 85 SG), die erforderlichen Abstellflächen für</p>	

Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielfeldplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG; 42 ff BauV) verfügen,

- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV) und des Umweltschutzes (Art. 24 BauG) entsprechen,
- d) die Vorschriften über die baulichen Vorkehrungen zugunsten Behinderteter (Art. 22 BauG und Art. 85 ff BauV) einhalten,
- e) energiesparende Massnahmen gemäss Energiegesetzgebung (insbesondere Art. 13 EnG und EnV) ausschöpfen,
- f) die massgebenden Werte der Lärmschutz- und der Luftreinhalteverordnung einhalten.

³ Die Baukommission ist befugt:

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

g) Umgebungsgestaltungspläne

Art. 5³

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

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

Bei der Bepflanzung sind möglichst standortgerechte einheimische Baumarten und Sträucher zu wählen.

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

³ Für Einfriedungen, Mauern, Böschungen etc. gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (insbesondere Art. 79 ff) sowie Art. 73 und 80 ff Strassengesetz (SG).

Vergleiche dazu die Skizzen zu den Bestimmungen des Einführungsgesetzes über das Zivilgesetzbuch im Anhang.

Art. 73 SG Beeinträchtigungsverbot

¹ Die Anstösserinnen und Anstösser dürfen die öffentlichen Strassen weder durch Bauten, Anlagen, Pflanzen, Bäume noch durch sonstige Vorkehren beeinträchtigen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Waldgesetzes über vorsorgliche Massnahmen gegen Lawinen, Rutschungen, Erosion, Eis- und Steinschlag sowie die spezialgesetzlichen Bestimmungen über die Offenhaltung von Verkehrswegen bei Katastrophen und Notlagen.

³ Fassung vom 18.06.2021

Artikel

⁴ Mit der Bepflanzung dürfen die Sichtbereiche bei Ausfahrten nicht eingeschränkt werden.

Hinweise und Kommentare

² Auf Kantonsstrassen ist die zuständige Stelle der BVE für die vorsorgliche Waldpflege zum unmittelbaren Schutze der Strasse und für das Freihalten des Lichtraumprofils verantwortlich.

Längs öffentlichen Strassen sind die Bestimmungen von Art. 73 und 80 ff Strassengesetz (SG) sowie Art. 57 Strassenverordnung (SV) zu beachten:

Art. 57 SV 2 Pflanzen

¹ Für hochstämmige Bäume und für Wald gelten folgende, ab Mitte der Pflanzstelle gemessenen Strassenabstände:

- a entlang von Strassen im Siedlungsgebiet 3 Meter ab Fahrbahnrand bzw. 1,5 Meter ab Gehweghinterkante,
- b entlang von Kantonsstrassen ausserorts 5 Meter ab Fahrbahnrand,
- c entlang von Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch ausserorts 4 Meter ab Fahrbahnrand,
- d bei selbstständigen Radwegen ausserorts 3 Meter ab Wegrand.

² Für die übrigen Bäume, Hecken, Sträucher, landwirtschaftlichen Kulturen und dergleichen gelten die Vorschriften über Einfriedungen. Artikel 56 Absatz 3 gilt auch für bestehende solche Pflanzen.

³ Keine Abstandsvorschriften gelten für Pflanzen, die Bestandteile einer Strasse sind (Hecken, Bäume, Alleen und dergleichen).

B. Bauvorschriften

I. Erschliessung

- Art. 6⁴**
1. Erschliessung, Parkierung
- ¹ Die Erschliessung des Baugrundstücks (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der Anlage und wenn nötig bereits für den Baubeginn erstellt sein (Art. 7 BauG).
- ² Die Anforderungen an eine genügende Zufahrt und die Abstellplätze richten sich nach den Bestimmungen von Artikel 7 BauG, den Artikeln 3 ff und 49 ff BauV, den einschlägigen Normen der Fachverbände sowie den Richtlinien Feuerwehr und nach den rechtskräftigen Überbauungsordnungen.
- ³ Neuerschliessungen sind auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer auszurichten und in Wohngebieten als verkehrsberuhigte Strassen auszugestalten.
- ⁴ Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorräder (und die Bemessung allfälliger Ersatzabgaben) erfolgt nach den Bestimmungen des Parkplatzreglementes der Gemeinde Wangen a/Aare.

⁴ Fassung vom 18.06.2021

II. Bauweise

Art. 7⁵

1. Allgemeine Gestaltungs- vorschriften

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

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

⁵ Fassung vom 18.06.2021

Art. 8

2. Baugestaltung

a) Offene Bauweise

¹ Sofern in Überbauungsordnungen nicht anders geregelt, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 9 bis 16 BR, Art. 28 BR), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 9 BR) einzuhalten.⁶

Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge (Art. 28 BR) gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Brandmauern dürfen nur vorübergehend (bei Etappierung einer Überbauung) freigehalten werden.

b) Annähernd geschlossene Bauweise in der Vorstadtzone

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

c) Geschlossene Bauweise in der Kernzone

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

⁶ Fassung vom 18.06.2021

III. Bauabstände

Art. 9

1. Bauabstand von öffentlichen Strassen

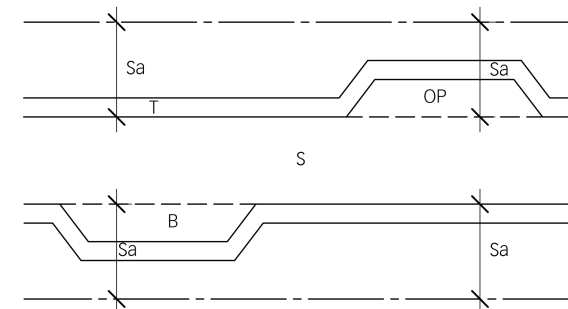
¹ Es gelten folgende Strassenabstände:

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

² Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

³ Der reglementarische grosse Grenzabstand (Art. 12 bis 14, Art. 28 BR) geht den Abstandsvorschriften von Abs. 1 vor, wenn er einen grösseren Bauabstand verlangt. ⁷

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



S	Strasse
T	Trottoir
OP	Öffentlicher Parkplatz
B	Bus
Sa	Strassenabstand

⁷ Fassung vom 18.06.2021

Art. 10⁸

2a. Gewässerraum von Fließgewässern

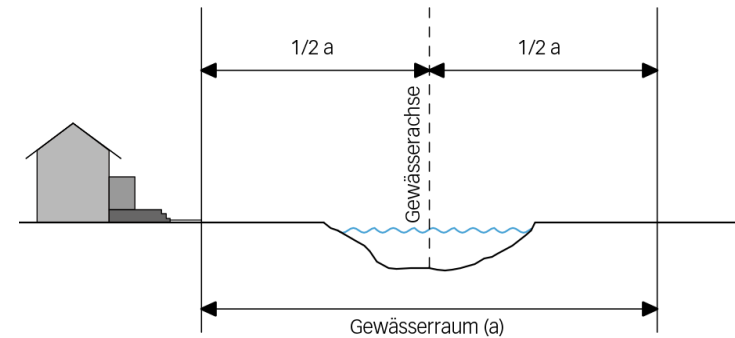
¹ Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

- die natürliche Funktion der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

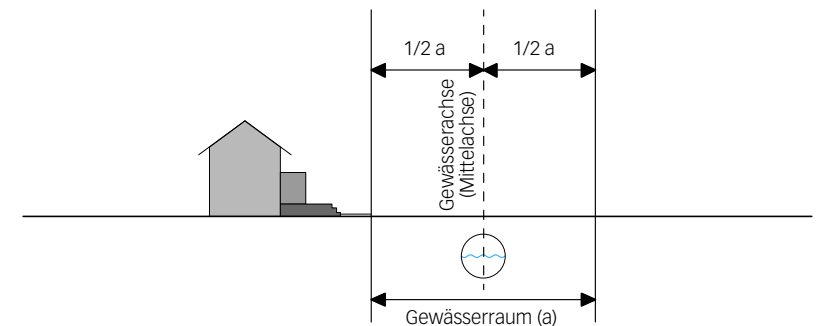
² Der Gewässerraum ist im Zonenplan Gewässerräume als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.

⁴ In den im Zonenplan ausgeschiedenen Gebieten «Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet (nicht reduziert)» können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. In den im Zonenplan ausgeschiedenen Gebieten «Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet (reduziert)» sind nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen gestattet.



Bei eingedolten Gewässern ist der Abstand von der Rohrachse aus zu messen.



⁸ Fassung vom 18.06.2021

	Artikel	Hinweise und Kommentare
	<p>⁵ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.</p> <p>⁶ Die im Zonenplan Gewässerraum entsprechend gekennzeichneten Abschnitte gelten als dicht überbaut im Sinne der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV).</p>	<p>Nach Art. 39 WBV sind dort wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.</p>
2b. Freihaltegebiet Aare	<p>¹ Das Freihaltegebiet dient der längerfristigen Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen.</p> <p>² Das Freihaltegebiet ist im Zonenplan Gewässerräume als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.</p> <p>³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen, sowie sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff WBG bewilligt werden.</p> <p>⁴ Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.</p>	<p>Wo ein Freihaltegebiet ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.</p>

- ⁵ Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen:
- Die Einrichtung von Freiflächen und Rastplätzen gemäss SFG.
 - Unbefestigte Uferwege oder Uferwege nach SFG
 - Land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege.
 - Einrichtungen zur Bodenent- und –bewässerung

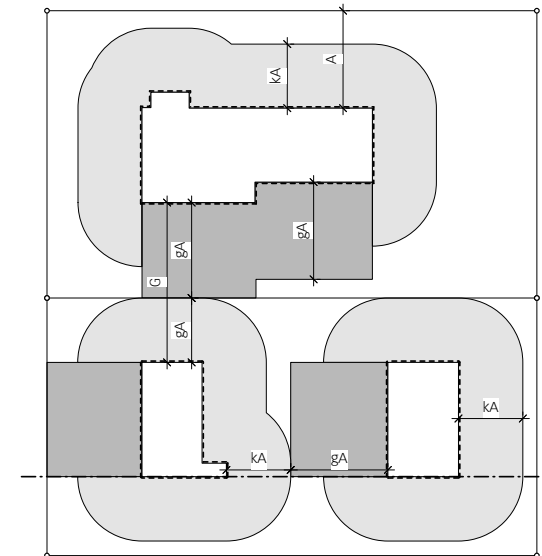
Art. 11⁹






3. Grenzabstand gegen-
über nachbarlichem
Grund
a) im Allgemeinen

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain um mehr als 1,20 m überragen, sind an dieser Stelle gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 28 BR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren, Art. 12 bis 14 bleiben vorbehalten.

² Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade auf den Schmalseiten sowie einer Längsseite des Gebäudes gemessen.

³ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie einer Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen und darf nicht auf der Nordseite des Gebäudes angeordnet werden.



G	Gebäudeabstand
A	Grenzabstand
gA	grosser Grenzabstand
kA	kleiner Grenzabstand
	Fläche grosser Grenzabstand
	Fläche kleiner Grenzabstand
	Baulinie (tritt anstelle der Anstamdvorschrift)
	projizierte Fassadenlinie
	Parzellengrenze

⁹ Fassung vom 18.06.2021

Art. 12¹⁰

b) An- und Kleinbauten

¹ Für An- und Kleinbauten genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m. An- und Kleinbauten sind Gebäude, bei denen die Fassadenhöhe traufseitig 3 m bei Gebäuden mit Schrägdach, resp. 4 m bei Gebäuden mit Flachdach und ihre anrechenbare Gebäudefläche 60 m² nicht übersteigen.

² Für kleine Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile genügt allseitig ein Grenzabstand von 3 m, sofern die Fassadenhöhe traufseitig dieser Gebäude und Gebäudeteile 3 m bei Gebäuden mit Schrägdach, resp. 4 m bei Gebäuden mit Flachdach und ihre anrechenbare Gebäudefläche 40 m² nicht übersteigen.

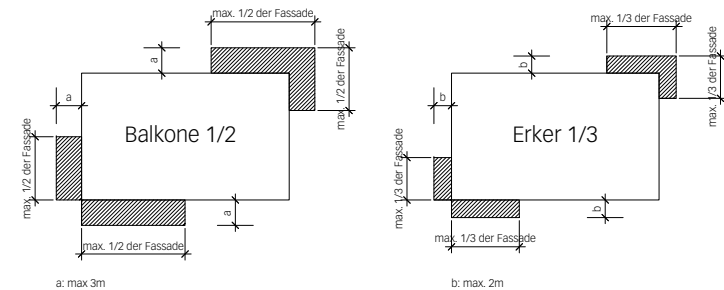
Art. 13¹¹

c) Vorspringende offene Gebäudeteile und Erker sowie unterirdische und Unterniveaubauten

¹ Vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch abgestützte mit Seitenwänden) dürfen höchstens $\frac{1}{2}$ des dazugehörigen Fassadenabschnitts, Erker dürfen höchstens $\frac{1}{3}$ des dazugehörigen Fassadenabschnitts betragen und max. 1,25 m in den kleinen Grenzabstand und max. 2,5 m in den grossen Grenzabstand hineinragen.

² Vorspringende offene Gebäudeteile dürfen maximal 3 m, Erker max. 2 m über die Fassadenflucht ragen.

Diese dürfen auch Hauptnutzflächen aufweisen, d.h. auch bewohnt sein.



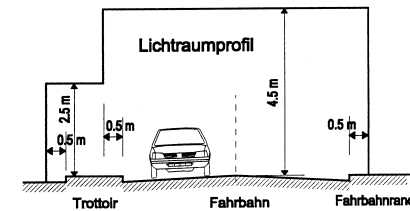
¹⁰ Fassung vom 18.06.2021

¹¹ Fassung vom 18.06.2021

Artikel

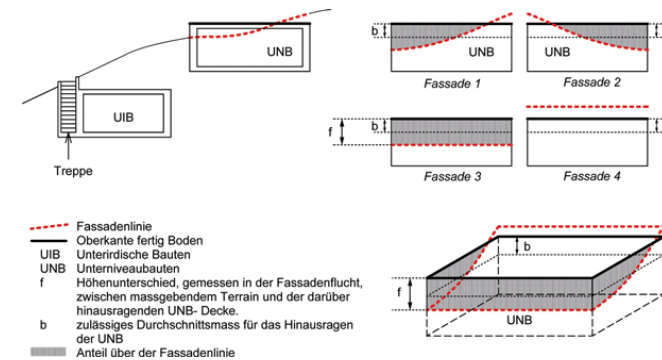
³ Keine Gebäudeteile dürfen in das Strassenlichtraumprofil hineinragen.

Hinweise und Kommentare



⁴ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen bis 1,00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

⁵ Unterniveaubauten ragen im Mittel aller Fassaden um weniger als 1,2 m über das massgebende Terrain.



Art. 14

d) Näherbau, Grenzbau, Zusammenbau

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

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

³ Der Zusammenbau ist innerhalb der zugelassenen Gebäudelänge (Art. 28 BR) gestattet.

⁴ Anbauten werden zur Gebäudelänge hinzugerechnet. Bei Anbauten sowie eingeschossigen Gebäudeteilen nach Art. 12 Abs. 1 und 2 erhöht sich die max. Gebäudelängen gemäss Art. 28 um 5 m.¹²

Art. 15¹³

4. Gebäudeabstände

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

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

³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

¹² Fassung vom 18.06.2021

¹³ Fassung vom 18.06.2021

Artikel

Hinweise und Kommentare

⁴ Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um 25 % reduziert werden.

5. Gestaltungsfreiheit

⁵ Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten können die Abstände, die Anordnung der Bauten sowie die Gebäudelängen gemäss Artikel 75 des Baugesetzes frei bestimmt werden (Gestaltungsfreiheit).

IV. Geschosse, Gebäudehöhe

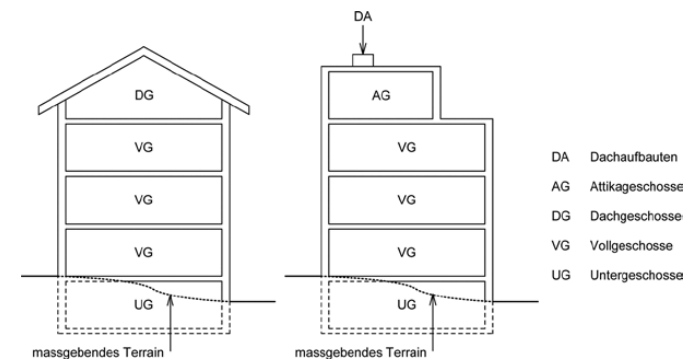
Art. 16¹⁴

1. Geschosse

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

² Untergeschoss:

Oberkant des darüberliegenden fertigen Bodens des ersten Vollgeschosses ragt im Mittel aller Fassaden max. 1,30 m über die Fassadenlinie hinaus.



¹⁴ Fassung vom 18.06.2021

Artikel

³ Für Wohn- und Arbeitsräume im Untergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) vorbehalten.

⁴ Dachgeschoss:
zulässige Kniestockhöhe max. 1,65 m

⁵ Attikageschoss:

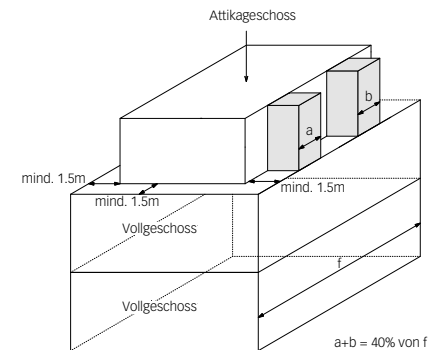
- Allseits um mindestens 1.50 m von den darunterliegenden Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt, wobei Treppenhäuser oder Liftaufbauten im Umfang von 40 Prozent des Fassadenabschnitts des darunterliegenden Vollgeschosses auf einer Seite in diesen Rücksprung ragen dürfen.
- Es dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile in den zurückversetzenden Bereich ragen.
- Die Attikageschosshöhe darf maximal 3.5 m betragen. Für die Fassadenhöhe giebelseitig gilt Art. 17 Abs. 4.

Art. 17¹⁵

¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten auf max. einer Fassadenseite werden nicht angerechnet, sofern deren Gesamtlänge pro Abgrabung 7,5 m nicht überschreitet.

Hinweise und Kommentare

Vgl. dazu auch die Skizze zu den Fassadenhöhen (Art. 17 BR)



2. Fassadenhöhe
a) im Allgemeinen

¹⁵ Fassung vom 18.06.2021

Artikel

Hinweise und Kommentare

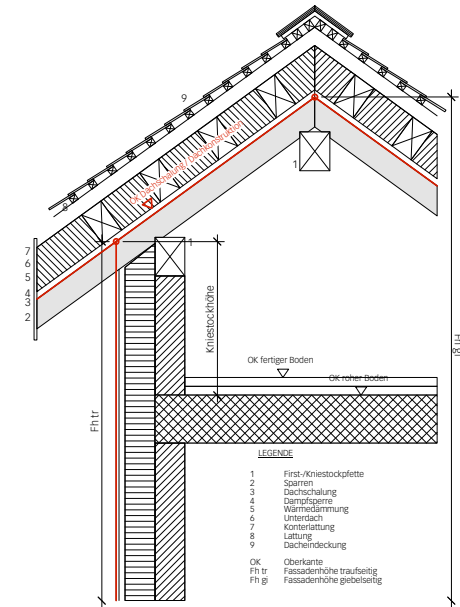
b) Hangzuschlag

² Bei einer Hangneigung grösser 10 % gilt ausser auf der Hangseite ein Höhenzuschlag von max. 1 m.

c) Fassadenhöhe traufseitig

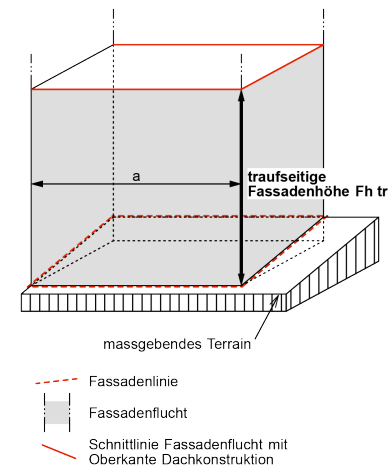
³ Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig ($F_{h\ tr}$) gilt:

- bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 5 Prozent) für die traufseitigen Fassaden und
- bei Gebäuden mit Flachdach (mit einer Dachneigung von weniger als 5 Prozent)
 - für drei Fassaden (mit Rückversatz), wenn das oberste Geschoss die Anforderungen an ein Attikageschoss (Art. 16 Abs. 5) einhält



Obere Referenzpunkte der Höhenmasse

- für alle Fassaden, wenn das oberste Geschoss als Vollgeschoss gilt (d.h. die Anforderungen von 16 Abs. 5 nicht einhält).

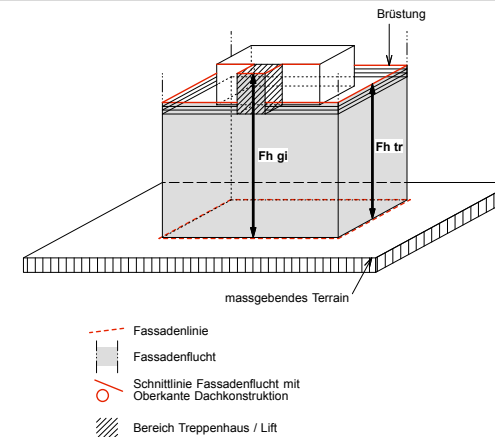


Artikel

Hinweise und Kommentare

d) Fassadenhöhe giebelseitig

⁴ Für Gebäude mit anderen als gleichgeneigten Satteldächern (wie Pultdächer, Tonnendächer) gilt auf einer Gebäudeseite eine Fassadenhöhe giebelseitig. Die Fassadenhöhe giebelseitig gilt auch für den oberen Messpunkt (oberster Punkt der Dachkonstruktion) des Attikageschosses.

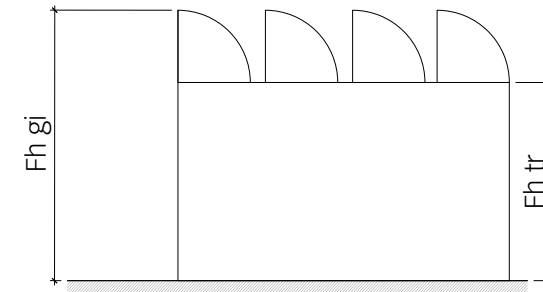


Art. 18¹⁶

e) Industrie- und Gewerbebauten in der Industrie- und Gewerbezone

¹ In der Industrie- und Gewerbezone wird die Fassadenhöhe traufseitig in Abweichung zu Artikel 17 BR nur auf einer Seite gemessen. Auf den übrigen Seiten gilt die Fassadenhöhe giebelseitig (Art. 17 Abs. 3 BR)

² Oberlichter, Kuppeln, Rauch- und Lüftungskamine sowie Liftaufbauten sind in der Fassadenhöhe giebelseitig enthalten.



V. Dachausbau, Dachgestaltung

Art. 19¹⁷

1. Dachausbau

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen ist in allen Zonen über der ganzen Gebäudefläche erlaubt.

¹⁶ Fassung vom 18.06.2021

¹⁷ Fassung vom 18.06.2021

² Im zweiten Dachgeschoss sind ausschliesslich Galerien erlaubt.

Die feuerpolizeilichen und gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff der BauV) sind einzuhalten.

2. Dachgestaltung

³ Innerhalb der Kernzone und der Vorstadtzone sowie der Baugruppen gilt unter Vorbehalt von Buchstabe c für Gebäude ein Flachdachverbot. Im Übrigen gelten:

- a) Die minimale Dachneigung beträgt in diesen Gebieten 30° a.T. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Dacheinschnitten gestattet.
- b) In der Kernzone gilt der Richtplan „Dachlandschaft Städtlibereich“.
- c) In der Kernzone und in der Vorstadtzone sind Flachdächer nur auf An- und Kleinbauten sowie kleinen Gebäuden und eingeschossigen Gebäudeteilen gemäss Art. 12 gestattet.

⁴ In den übrigen Zonen ist die Dachform frei, wobei Schrägdächer eine maximale Dachneigung von 35° a.T. aufweisen dürfen.

Für andere als gleichgeneigte Satteldächer ist zudem die Fh gi zu beachten (vgl. Art. 17 Abs. 4 BR)

3. Dachaufbauten

⁵ Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppgauben, Dachflächenfenster, Firstreiter und Glasziegeleinsätze) sowie überdeckte Dacheinschnitte haben eine ruhige Gesamtwirkung der Dachflächen zu gewährleisten. Im Übrigen gelten:

- a) Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen. Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel und Kreuzfirst sind ausgenommen.
- b) Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster, Firstreiter und Glasziegeleinsätze zugelassen.
- c) Dachaufbauten (Firstreiter sind von dieser Regelung ausgenommen) dürfen zusammen nicht mehr als $\frac{1}{2}$, innerhalb von

Artikel		Hinweise und Kommentare
	<p>Baugruppen und bei schützens- oder erhaltenswerten Bau- denkmälern nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses aufweisen und haben mindestens einen Ab- stand von 90 cm zu First, Ort und Traufe aufzuweisen.</p> <p>d) Einzelne Dachaufbauten dürfen max. $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge be- anspruchten.</p> <p>e) Bei Glasflächen von Wintergärten sowie bei Glasziegeleinsät- zen entfällt der Minimalabstand zu Ort und Traufe.</p> <p>f) Dachaufbauten müssen in der Regel dasselbe Bedachungs- material und dieselbe Neigung aufweisen wie das Hauptdach.</p> <p>g) Für Dachflächenfenster und Glasziegeleinsätze gilt eine Maxi- malgrösse von $1,35 \text{ m}^2$ (im Licht) pro Fläche.</p> <p>h) Die Dachflächenfenster haben eine hochrechteckige Form auf- zuweisen.</p> <p>i) In Dachgeschossen muss mindestens ein Drittel der minimal vorgeschriebenen Fensterfläche (nach Art. 64 BauV) senk- recht stehen und jederzeit geöffnet werden können.</p>	
4. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen	<p>⁶ Für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen gelten Art. 7 Abs. 3 BewD (Baubewilligungspflicht bei schützens- und erhal- tenswerten Bauten, Art. 7a BewD; Meldepflicht für übrige Ge- bäude) sowie die kantonalen Richtlinien.</p>	
5. Antennen und Parabol- spiegel	<p>⁷ Für Antennenanlagen gelten die Bestimmungen des überge- ordneten Rechts sowie die kommunalen Gestaltungsvorschriften.</p> <p>⁸ In der Kernzone K, in der Vorstadtzone VZ sowie in allen Bau- gruppen des kant. Bauinventars dürfen Natelempfangs- und Funkantennen nicht installiert werden. Parabolspiegel bis 60 cm dürfen so montiert werden, dass diese vom öffentlichen Raum aus gesehen nicht sichtbar sind. Diese haben die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Fassade aufzuweisen.</p>	<p>Vgl. dazu Art. 9 BauG, Art. 17 BauV sowie zu bewilligungsfreien Parabolantennen Art. 6 Abs. 1 Bst. e BewD</p>

⁹ Ausserhalb Vorstadt/Kernzone haben Parabolspiegel die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Fassade aufzuweisen.

C. Zonenvorschriften

I. Allgemeines

Art. 20

1. Bauzonen

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art und Mass der zulässigen baulichen Nutzung in den Bauzonen.

Die zonenkonforme Nutzung der Bauzone innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren liegt im öffentlichen Interesse. Grundeigentümer haben nach Ablauf dieser Frist keinen Anspruch, dass ihre unüberbauten Baugrundstücke weiterhin in der Bauzone verbleiben.

² Auf die bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

Bewohner der Bauzonen haben unvermeidliche Immissionen und Störungen, die sich aus der bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung ergeben, innerhalb der Grenzwerte zu dulden.

³ Die Erhebung einer Mehrwertabgabe richtet sich nach Art. 142 ff. BauG.¹⁸

¹⁸ Fassung vom 18.06.2021

Art. 21

2. Landwirtschafts- und Bauernhofzone

¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24 RPG) und den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 80 ff BauG).

² Die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gelten auch für die Bauernhofzone.

³ In der Landwirtschaftszone gelten für neue Wohnbauten dieselben Vorschriften wie in der Wohnzone W2 sowie für landwirtschaftliche Bauten dieselben Vorschriften wie in der Gewerbezone G.

⁴ Neubauten sind möglichst in bestehende landwirtschaftliche Baugruppen zu integrieren.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung. vgl. Art. 43 LSV

Art. 22

3. Bauen im Uferschutzgebiet

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

II. Bauzonen

Art. 23

1. Wohnzonen W2/W3 Wohn- und Gewerbezo- nen WG2/WG3

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

² In den Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 sind Wohn- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen.

Gewerbenutzungen sind erlaubt, soweit die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Art. 24¹⁹

2. Vorstadtzone VZ und Kernzone K

¹ In der Vorstadtzone und in der Kernzone sind Wohnnutzung sowie Dienstleistungen und Gewerbe erlaubt.

Es wird für alle Bauvorhaben in der Vorstadtzone und in der Kernzone empfohlen, vorgängig eine Voranfrage einzureichen.

² Die Vorstadtzone umfasst die Gebiete besonders intensiver Nutzung, angrenzend zum historischen Städtlikern und bezweckt die zeitgemässe Ergänzung, Entwicklung und Erneuerung der Siedlungsstruktur. Die Bauweise ist nach Ortsbildverträglichkeit im Einzelfall festzulegen. Massgebend ist die Lage und Höhe der

¹⁹ Fassung vom 18.06.2021

Traufe und die Gebäudestellung der Nachbargebäude. (Vgl. Art. 8² BR).

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

⁴ Die bestehenden vorderen und in der Regel auch die hinteren Baufluchten längs der Strassen, Plätze und Durchgänge – vorbehältlich der rückwärtigen Baulinien – sind beizubehalten.

⁵ In Bezug auf Fassadenhöhen (trauf- und giebelseitig) haben sich Ergänzungsbauten und umfangreiche Umbauten den benachbarten Gebäuden anzupassen. Die Fassadenhöhen (trauf- und giebelseitig) dürfen die der bestehenden Gebäude grundsätzlich nicht überschreiten.

⁶ Die Weihergärten (östlicher Teil der Kernzone) dürfen nicht überbaut werden und an Stelle abgebrochener Bauten dürfen keine Neubauten erstellt werden. Der Gemeinderat kann, (bei Verpflichtung des Grundeigentümers, die Baute auf erste Aufforderung hin entschädigungslos wieder zu entfernen), An- und Kleinbauten bewilligen.

⁷ Für die äussere Gestaltung von Bauten gelten folgende Grundsätze:

- a) Als Fassadenmaterial ist behauener Kalkstein, Berner Sandstein und/oder Verputz sowie Rieg zu verwenden.
- b) Die Tuffsteinpartien der Altstadtmauern sind zu erhalten.

⁸ Renovationen von Fassaden wie Neuanstriche sind bewilligungspflichtig.

⁹ Die lichte Breite der Fenster (Steinlicht) darf höchstens 1.40 m betragen. Die Fensterverglasung muss die althergebrachte Sprossenteilung aufweisen. Schaufenster müssen dem Charakter der Altstadt entsprechend ausgeführt werden.

¹⁰ Erker und Balkone sind in der Hauptgasse nicht statthaft. Im Übrigen nur, wo sie sich dem Charakter des Strassen- oder Platzbildes gut anpassen. Auf der östlichen Aussenseite der Altstadt sind Holzlauben auch weiterhin zu erhalten. Brüstungen aus Beton und Plastik usw. sind nicht gestattet.

¹¹ Aushänge- und Reklameschilder, Geschäfts- und Schaufensteraufschriften, Schaukästen, Lichtreklamen, Warenautomaten etc. dürfen auf keinen Fall das Stadtbild beeinträchtigen und sind bewilligungspflichtig.

Art. 25

3. Industriezone I, Gewerbezone G

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

² Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngyienische Verhältnisse gesorgt wird.

³ Die Gebäudeabstände und Baumasse innerhalb der Industrie- und Gewerbezone richten sich nach betrieblichen und brandschutztechnischen Erfordernissen.

Art. 26²⁰4. Detailerschliessung
Überbauungsordnungs-
pflicht, Zonen mit Pla-
nungspflicht ZPP

¹ Insbesondere in grösseren Bauzonen, welche für die Ortsbildentwicklung besonders bedeutend sind, wird die Detailerschliessung mittels Überbauungsordnungen geregelt.

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

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

a) allgemeine Bestimmung-
gen

⁴ Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken

- a) die häusliche Nutzung des Bodens und die Integration von Bauten und Aussenräumen in das Orts- und Landschaftsbild,
- b) die Errichtung von umweltverträglichen (Material, Energie, Erschliessung) und kommunikationsfreundlichen (Gemeinschaftsanlagen) Siedlungen,
- c) das Zusammenfassen von Bauten und Anlagen der Erschliessung (Parkierung), der Ver- und Entsorgung.

⁵ Sofern in den Zonen mit Planungspflicht die Überbauung nach den Bestimmungen des Baureglementes erfolgen kann, wird der Inhalt der Überbauungsordnungen auf die Lage und Dimensionierung der Erschliessung (Zusammenfassung Parkierung,

Die Kosten der Erschliessung werden nach den Grundsätzen von Art. 111 ff. BauG getragen.

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Die im Baureglement für die jeweiligen Zonen mit Planungspflicht enthaltenen Bestimmungen sind verbindlich für die Ausarbeitung der Überbauungsordnungen.

Der Gemeinderat zieht bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen die jeweiligen Grundeigentümer bei.

²⁰ Fassung vom 18.06.2021

	Artikel	Hinweise und Kommentare
	Wohnstrassen mit grosszügigen Wende- und Aufenthaltsflächen sowie begleitender Begrünung/Entsorgung/Möblierung/Besucherparkplätzen) beschränkt.	
b) ZPP 1 Breitmatte	<p>⁶ Die ZPP1 Breitmatte bezweckt die Überbauung mit Wohnnutzung.</p> <p>Grundlage zur Erarbeitung der Überbauungsordnung(en) bildet der Richtplan Breitmatte.</p> <p>Die Überbauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen W2 und W3.</p>	
ZPP 2 Beundenstrasse	<p>⁷ Die ZPP2 Beundenstrasse bezweckt eine verdichtete Wohnüberbauung unter Berücksichtigung und Wahrung des bestehenden Baumbestandes und der schützenswerten Liegenschaft.</p> <p>Als Richtwert für die Fassadenhöhe traufseitig gilt diejenige der bestehenden Liegenschaft Nr. 15.</p> <p>Die Überbauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.</p>	
ZPP 3 Mattenweg	<p>⁸ Die ZPP3 Mattenweg bezweckt das verdichtete Wohnen mit hoher Wohnqualität.</p> <p>Gemeinsame Parkieranlagen sind erwünscht.</p> <p>Individuelle Hauszufahrten sind in begründeten Fällen möglich.</p> <p>Die Überbauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.</p>	
ZPP 4 Fabrikweg	<p>⁹ Die ZPP4 Fabrikweg bezweckt die gestalterisch gute Integration neuer Nutzungen in die bestehenden schützenswerten und erhaltenswerten Bauten.</p> <p>Die Überbauung richtet sich nach den Bestimmungen der Vorstadtzone.</p>	

Auf Parzelle Nr. 718 ist die Fassadenhöhe traufseitig auf 8 m beschränkt.

ZPP 5
Finkenweg

¹⁰ Die ZPP5 Finkenweg bezweckt das verdichtete Wohnen mit hoher Wohnqualität.

Grundlage zur Erarbeitung der Überbauungsordnung(en) bildet der Richtplan Finkenweg.

Die Überbauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 im südlichen Teil und der Wohnzone W3 im nördlichen Teil.

III. Öffentliche Zonen

Art. 27²¹

1. Zonen für öffentliche Nutzungen

¹ In den Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) können die bestehenden öffentlichen Anlagen ergänzt und erweitert werden.

Der Zweck der Zonen ist im Zonenplan bezeichnet. (Schlossmatt = Heim)

² Das Mass der baulichen Nutzung wird anhand konkreter Bauvorhaben festgelegt.

Die Fassadenhöhe traufseitig beträgt max. 11 m.

Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

²¹ Fassung vom 18.06.2021

	Artikel	Hinweise und Kommentare
2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	<p>³ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen des Artikels 78 BauG.</p> <p>Vereinslokale mit max. einem Vollgeschoss bis 120 m² anrechenbarer Gebäudefläche mit einer Fassadenhöhe traufseitig von 3 m, resp. 4 m bei Gebäuden mit Flachdach sind zugelassen.</p> <p>Es gilt Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.</p>	
3. Bahnareal	<p>⁴ Für betriebsfremde Bauten auf dem Bahnareal gelten die Vorschriften der Wohn-/Gewerbezone WG2.</p>	
4. Grünzonen	<p>⁵ In der Grünzone gelten die Vorschriften von Art. 79 BauG</p>	

IV. Baumasse

Art. 28²²

1. Masse

Für die Bauzone gelten folgende baupolizeilichen Masse:

² Zone	kA	gA	Fh tr	Fh gi	VG	GL ¹⁾	ES	Landwirtschaftszone LWZ: Vgl. Art. 21 BR
Wohzone W2	4 m	8 m	8 m	12 m	2	25 m	II	
Wohnzone W3	4 m	8 m	11 m	15 m	3	30 m	II	Legende
Wohn- und Gewerbezone WG2	4 m	8 m	8 m	12 m	2	35 m	III	– minimaler kleiner Grenzabstand (kA), – minimaler grosser Grenzabstand (gA),
Wohn- und Gewerbezone WG3	4 m	8 m	11 m	15 m	3	40 m	III	– maximale Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr), – maximale Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi), vgl. Art. 17 und Art. 18
Vorstadtzone VZ	3 m	6 m	8 – 11 m	–	2 - 3	25 - 30 m	III	– maximale Anzahl Vollgeschosse (VG), – maximale Gebäudelänge (GL),
Kernzone K	Vorschriften nach Art. 24 Abs. 1 und 3						III	– Empfindlichkeitsstufe (ES) nach Lärmschutzverordnung (LSV)
Gewerbezone G	½ Fh tr / min 4 m	–	14 m	18 m	–	– ²⁾	III	
Industriezone I	½ Fh tr / min 4 m	–	17 m	21 m	–	– ²⁾	IV	

¹ Die Messweise für Anbauten und eingeschossige Gebäudeteile richtet sich nach Art. 14 BR

²⁾ Ab 40 m Gebäudelänge ist die Fassade gestalterisch zu gliedern.

²² Fassung vom 18.06.2021

V. Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Art. 29²³

1. Schützenswerte Objekte der Siedlung und Landschaft

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Es ist behördenverbindlich.

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

² Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte der Siedlung, die als K-(Kantons)-Objekte bezeichnet sind, zieht die Baubewilligungsbehörde die kant. Denkmalpflege bei. (Art. 22 BewD).

³ Der Weiterbestand der im Bauinventar aufgeführten erhaltenswerten Objekte der Siedlung ist anzustreben.

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

²³ Fassung vom 18.06.2021

⁴ Die im Schutzzonenplan verzeichneten Objekte der Landschaft sind zu erhalten und wo nötig zu ersetzen (nach Absprache mit den Gemeindebehörden.).

⁵ Zur Pflege der schützenswerten Objekte der Landschaft erlässt der Gemeinderat eine Verordnung (Pfleagemassnahmen zu schützenswerten Objekten der Landschaft).

2. Archäologische Bodenfunde

⁶ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baukommission sowie der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

⁷ Im Bereich der im Zonenplan eingetragenen archäologischen Schutzzonen wird der Archäologische Dienst des Kantons Bern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einbezogen.

Art. 29a²⁴

3. Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG. Die Gefahrengebiete sind im Zonenplan / Naturgefahren festgehalten.

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. In

²⁴ Fassung vom 30.04.2014

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

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

D. Zuständigkeit der Behörden

Art. 30

1. Gemeinderat, Baukommission

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

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

² Die Aufgaben der Baukommission sind im Organisationsreglement festgelegt²⁵. Die Aufgaben umfassen insbesondere:

- a) die Erledigung der Voranfragen und des Baubewilligungsverfahrens (mit Bewilligung) nach Artikel 33 Baugesetz und Artikel 9 Baubewilligungsdekret inkl. Einholen von Stellungnahmen der kant. Fachstellen (Denkmalpflege, Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK),

Nach Anhang III des OgR ist die Baukommission Baupolizei- und Baubewilligungsbehörde der Gemeinde

²⁵ Fassung vom 18.06.2021

Naturschutzinspektorat, Energiefachstelle ...) sowie die Erteilung von Ausnahmen (Art. 26-29 BauG) sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist,

- b) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsstatthalter und die Einholung von Amtsberichten beim Regierungsstatthalter,
- c) die Durchführung von Einigungsverhandlungen,
- d) die Organisation und Durchführung der Baukontrollen, die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie den Erlass von baupolizeilichen Verfügungen (Art. 45 BauG),
- e) die Antragstellung an den Gemeinderat zur Erhebung von Einsprachen sowie die Information des Gemeinderates über erteilte Baubewilligungen.

³ Des Weiteren richten sich die Aufgaben nach dem Organisationsreglement.

E. Widerhandlungen, Inkrafttreten

Art. 31

1. Widerhandlungen, Inkrafttreten

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

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

³ Dieses Reglement tritt am Tage nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. Es ersetzt das Baureglement der Gemeinde Wangen a/A vom 25.5.1993 mit allen Aenderungen.

⁴ Die Teilrevision 2020, bestehend aus der Anpassung des Baureglements an die BMBV und dem neuen Zonenplan Gewässerräume, tritt am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.²⁶

²⁶ Fassung vom 18.06.2021

GENEHMIGUNGSVERMERKE 2009

Mitwirkung		vom	16.05.2007 bis 15.06.2007
Vorprüfung		vom	21.07.2008
Publikation	im Amtsblatt Nr. 38	vom	17.09.2008
	in Amtsanzeiger Nr. 37	vom	11.09.2008
Öffentliche Auflage		vom	18.09.2008 bis 20.10.2008
Einspracheverhandlungam		--	
Erledigte Einsprachen		--	
Unerledigte Einsprachen		--	
Rechtsverwahrungen		--	
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT WANGEN a/Aare		am	27.10.2008
BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE WANGEN a/Aare		am	01.12.2008
Namens der Einwohnergemeinde	Der Präsident	F. Scheidegger	
	Der Gemeindeschreiber	P. Bühler	
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT: WANGEN a/Aare		den	05.12.2008
	Der Gemeindeschreiber	P. Bühler	
GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG		gemäss Verfügung vom 25. Februar 2009	
		B. Wiedmer	

GENEHMIGUNGSVERMERKE Teilrevision der Ortsplanung 2020

Mitwirkung		vom	8. März bis 8. April 2019
Vorprüfung		vom	28. November 2019
Publikation	im Amtsblatt	vom	1. April 2020
	in amtlichen Anzeiger	vom	2. April 2020
Öffentliche Auflage		vom	2. April bis 4. Mai 2020
Einspracheverhandlung am		–	
Erledigte Einsprachen		–	
Unerledigte Einsprachen		–	
Rechtsverwahrungen		–	
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT WANGEN a/Aare		am	12. Oktober 2020
BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE WANGEN a/Aare		am	23. November 2020
Namens der Einwohnergemeinde	Der Präsident:	sig.	Luciano Falabretti
	Der Gemeindeschreiber	sig.	Peter Bühler
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT: WANGEN a/Aare		den	10.12.2020
	Der Gemeindeschreiber	sig.	Peter Bühler
GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG		gemäss Verfügung vom	18.06.2021
		M.	Gugger

ABKUERZUNGSVERZEICHNIS

BR	Baureglement der Einwohnergemeinde Wangen a/A
BauG	Baugesetz vom 6. Juni 1985; BSG 721.0.
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Baubewilligungsdekret vom 22. März 1994 (BSG 725.1).
BMBV	Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3.)
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
BUD	Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985 (BSG 728.1)
EGzZGB	Einführungsgesetz vom 28. Mai 1911 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (BSG 211.1)
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985 (BSG 732.123.44)
LRV	Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (SR 814.318.142.1)
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
NBRD	Normalbaudekret vom 10. Februar 1970 (723.13)
SFD	Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985
SFG	See- und Flussufergesetz vom 6. Juni 1982 (BSG 704.1)
SFV	See- und Flussufervorordnung vom 29. Juni 1983 (BSG 704.111)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.)
VVR	Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979
WBG	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.111.1)
LRV	Luftreinhalteverordnung vom 1. Juli 1987

²⁷ bisherige Anhänge II (Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen) und IV (Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte der Siedlung / Baugruppen) aufgehoben mit der Fassung vom 18.06.2021

NACHBARRECHTLICHE BESTIMMUNGEN, EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZIVILGESETZBUCH (EG ZGB)

Art. 79

- C Nachbarrecht**
- I. Bauten und Pflanzungen**
1. Grenzabstände
- 1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgend einem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.00 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
 - 2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.00 m einzuhalten.
 - 3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an die Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79a

2. An- und Nebenbauten
- Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2,00 m sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60.00 m² nicht übersteigen.

Art. 79b

2. Vorspringende Bauteile Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 79c

4. Abort und Düngergruben
- 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.00 m von der Grenze zu erstellen.
 - 2 Werden diese Anlagen so gebaut, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

Art. 79d

5. Hofstattrecht
- 1 Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf 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 gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art. 79e

6. Brandmauern
a Pflicht
- Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Art. 79f

- b Mitbenützung
- 1 Das Recht, eine vom Nachbarn erstellte Brandmauer mitzubenzützen, 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 festzuhalten ist.
 - 3 Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 79g

- c Erhöhung
- 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 sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.

Art. 79h

7. 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 Böschung vorbehalten.
- 3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

Art. 79i

b Eigentum

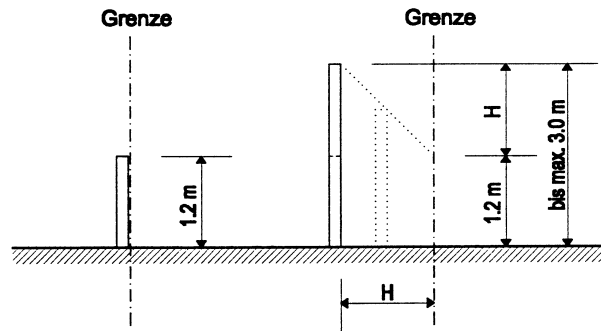
- 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
- 2 Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79k

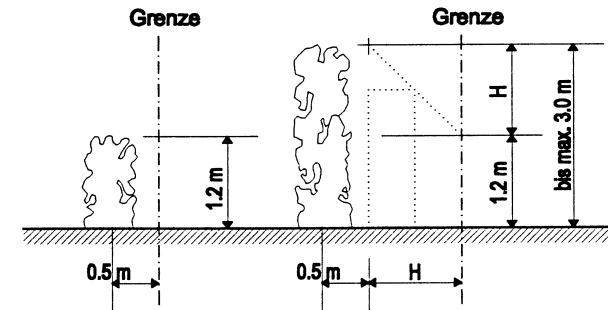
8. Einfriedungen
- 1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
 - 2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.00 m.
 - 3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Erläuternde Skizzen

a) Mauern



b) Grünhecken



Art. 79l

9. 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:
 - 5.00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume,
 - 3.00 m für hochstämmige Obstbäume,

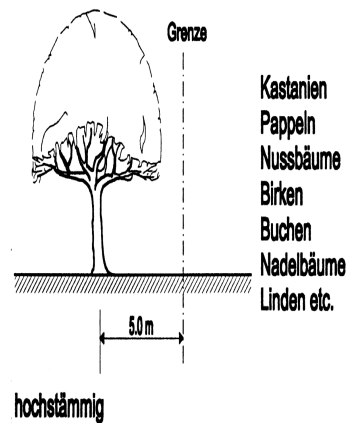
- 1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.00 m zurückgeschnitten werden,
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie Beerensträucher und Reben.

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

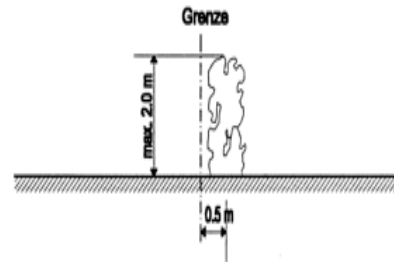
3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Erläuternde Skizzen

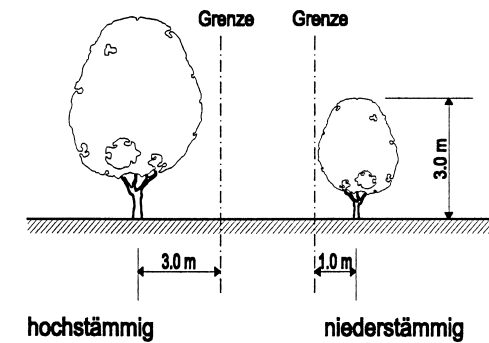
Zierbäume



Ziersträucher (einzeln gepflanzt)



Obstbäume



Art. 79m

10. Entzug von Licht und Sonne
- 1 Werden wohnhygienische 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. 79n

11. Benützung von Mauern an der Grenze
- An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.

Art. 79o

12. Betreten des nachbarlichen Grundes
- Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Einrichtung 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.

