

EINWOHNERGEMEINDE WANGEN a/Aare



BAUREGLEMENT REVISION 2006 / 2007 / **2019**

Genehmigungsexemplar

Dezember 2008

Mit Anpassungen 2019 an die BMBV, diese sind **rot** und ~~rot~~
~~durchgestrichen~~ dargestellt.

Inhalt

| | | |
|-----------|--|-----------|
| A. | Allgemeine Bestimmungen | 6 |
| Art. 1 | 1. Geltungsbereich, Bedeutung, Besitzstand | 5 |
| Art. 2 | 2. Vorbehalt anderer Vorschriften | 5 |
| Art. 3 | 3. Baubewilligung / Baubeginn | 6 |
| | a) Erfordernis | |
| | b) Zuständigkeit | |
| | c) Voranfrage | |
| | d) Ausnahmen | |
| | e) Vorzeitiger Baubeginn / Befreiung | |
| Art. 4 | f) Voraussetzung, Befugnisse der Baukommission | 7 |
| Art. 5 | g) Umgebungsgestaltungsplan | 8 |
| B. | Bauvorschriften | 12 |
| I. | Erschliessung | 12 |
| Art. 6 | 1. Erschliessung, Parkierung | 11 |
| II. | Bauweise | 13 |
| Art. 7 | 1. Allgemeine Gestaltungsvorschriften | 12 |
| Art. 8 | 2. Baugestaltung | 12 |
| | a) offene Bauweise | |
| | b) Annähernd geschlossene Bauweise in der Vorstadtzone | |
| | c) Geschlossene Bauweise in der Kernzone | |
| III. | Bauabstände | 15 |
| Art. 9 | Bauabstand von öffentlichen Strassen | 14 |
| Art. 10 | 2a. Gewässerraum von Fliessgewässern | 15 |
| | 2b. Freihaltegebiet Aare | |

| | | |
|---------|---|----|
| Art. 11 | Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund | 17 |
| | a) im Allgemeinen | |
| Art. 12 | b) An- und Kleinbauten | 18 |
| Art. 13 | c) Vorspringende offene Gebäudeteile und Erker sowie unterirdische und Unterniveaubauten | 19 |
| Art. 14 | d) Näherbau, Grenzbau, Zusammenbau | 20 |
| Art. 15 | 4. Gebäudeabstände | 20 |
| | 5. Gestaltungsfreiheit | |
| IV. | Geschosse, Gebäudehöhe | 22 |
| Art. 16 | 1. Geschosse | 21 |
| Art. 17 | 2. Fassadenhöhe | 24 |
| | a) im Allgemeinen | |
| | b) Hangzuschlag | |
| | c) Fassadenhöhe traufseitig | |
| | d) Fassadenhöhe giebelseitig | |
| Art. 18 | e) Industrie und Gewerbebauten in der Industrie- und Gewerbezone | 26 |
| V. | Dachausbau, Dachgestaltung | 27 |
| Art. 19 | 1. Dachausbau | 26 |
| | 2. Dachgestaltung | |
| | 3. Dachaufbauten | |
| | 4. Sonnenkollektoren | |
| | 5. Antennen und Parabolspiegel | |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| C. | Zonenvorschriften | 31 |
| I. | Allgemeines | 31 |
| Art. 20 | 1. Bauzonen | 30 |
| Art. 21 | 2. Landwirtschafts- und Bauernhofzone | 30 |
| Art. 22 | 3. Bauen im Uferschutzgebiet | 31 |
| II. | Bauzonen | 33 |
| Art. 23 | 1. Wohnzonen W2/W3 Wohn- und Gewerbezone WG2/WG331 | |
| Art. 24 | 2. Vorstadtzone VZ und Kernzone K | 32 |
| Art. 25 | 3. Industriezone I, Gewerbezone G | 32 |
| Art. 26 | 4. Detailerschliessung Überbauungsordnungspflicht, Zonen mit Planungspflicht ZPP | 34 |
| | a) allgemeine Bestimmungen | |
| | b) ZPP 1 Breitmatte, ZPP 2 Beundenstrasse, ZPP 3 Mattenweg, ZPP 4 Fabrikweg, ZPP 5 Finkenweg | |
| III. | Öffentliche Zonen | 39 |
| Art. 27 | 1. Zonen für öffentliche Nutzungen | |
| | 2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen | |
| | 3. Bahnareal | |
| | 4. Grünzonen | |
| IV. | Baumasse | 40 |
| Art. 28 | 1. Masse | |
| V. | Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen | 41 |
| Art. 29 | 1. Schützenswerte Objekte der Siedlung und Landschaft | 39 |
| | 2. Archäologische Bodenfunde | |

| | | |
|-----------|---------------------------------------|-----------|
| D. | Zuständigkeit der Behörden | 44 |
| Art. 30 | 1. Gemeinderat, Baukommission | 41 |
| E. | Widerhandlungen, Inkrafttreten | 46 |
| Art. 31 | 1. Widerhandlungen, Inkrafttreten | 42 |

Genehmigungsvermerke

Anhänge

Anhang I: Abkürzungsverzeichnis

Anhang II: Nachbarrechtliche Bestimmungen, Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB)

A. Allgemeine Bestimmungen

| | | |
|--|--|--|
| 1. Geltungsbereich, Bedeutung, Besitzstand | <p>Art. 1</p> <p>¹ Das Baureglement (BR) gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.</p> <p>² Es ist als ergänzendes Recht für Gebiete mit genehmigter Ueberbauungsordnung anwendbar.</p> <p>³ Die Besitzstandsgarantie richtet sich nach Art. 3,11, 82 BauG sowie Art. 67 SBG 84 SG. Bei Elementarereignissen gilt Art. 79d EG ZGB.</p> | |
| 2. Vorbehalt anderer Vorschriften | <p>Art. 2</p> <p>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.</p> <p>(Die wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse sind im Anhang II zusammengestellt.)</p> | <p>Die wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich auf folgenden Webseiten:</p> <p>Kanton: https://www.belex.sites.be.ch</p> <p>Bund: https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html</p> <p>Von besonderer Bedeutung im Bauwesen sind die Erlasse der jeweiligen Kapitel 4 (dort jeweiligen Natur- und</p> |

| 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 79 i Einführungsgesetz zum ZGB zu beachten. (Anhang III)</p> | <p>Heimatschutz), 7 (Bauwesen, öffentliche Werke, Energie und Verkehr) sowie 8 (dort jeweiligen Umweltschutz).</p> |
| <p>3. Baubewilligung / Baubeginn a) Erfordernis</p> <p>b) Zuständigkeit</p> <p>c) Voranfrage</p> | <p>Art. 3</p> <p>¹ Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung und die erforderlichen weiteren, besonderen Bewilligungen nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 32 ff BauG) und des Baubewilligungsdekretes (Art. 4, 5, 25 ff BewD) vorliegen.</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>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 Bauprojekten vorhaben geklärt werden. Dabei erteilt die zuständige Behörde Auskünfte mit Hinweis ohne Rechtscharakter. Definitive Beurteilungen von</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> |

| | Artikel | Hinweise und Kommentare |
|---|--|-------------------------|
| | <p>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 und 81 ff BauG), der Bauverordnung (Art. 55 und 100 ff BauV), des Strassenbaugesetzes (Art. 66 SBG 81 SG), des Nationalstrassengesetzes (Art. 23 und 24 NSG) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23, 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, Abs. 3 BauG, Art. 2 BewD sowie insbesondere Art. 5 ff BewD).</p> | |
| <p>f) Voraussetzungen, Befugnisse der Baukommission</p> | <p>Art. 4</p> <p>¹ Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften (Art. 1 und 2 hievord; Art. 36 und 37 BauG) sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden 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, Abs. 4 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> | |

- b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 ff BauG, Art. 3 ff BauV, Art. ~~71 SBG~~ 85 SG), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, 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 Behinderter (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 – 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.

Art. 5

| | Artikel | Hinweise und Kommentare |
|--------------------------------|--|---|
| g) Umgebungs-gestaltungs-pläne | <p>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).</p> <p>Der Umgebungsgestaltungsplan muss Lageangaben (bei Terrainveränderungen, Böschungen etc. auch Höhenangaben) zu den Umgebungselementen enthalten.</p> <p>Bei der Bepflanzung sind möglichst standortgerechte einheimische Baumarten und Sträucher zu wählen.</p> <p>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 Uebergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.</p> <p>³ Für Einfriedungen, Mauern, Böschungen etc. gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (insbesondere Art. 79ff) sowie Art. 73 und 75 80ff Strassenbaugesetz (SBG). Die Messweise richtet sich nach den folgenden Skizzen.</p> | <p>Vergleiche dazu die Skizzen zu den Bestimmungen des Einführungsgesetzes über das Zivilgesetzbuch im Anhang.</p> <p>Art. 73 SG Beeinträchtungsverbot</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |

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

~~Längs öffentlichen Strassen sind die Bestimmungen von Art. 73 und 75 Strassenbaugesetz (SBG) zu beachten~~

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 Gemeindegebrauch 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. 6

1. Erschliessung, Parkierung

¹ Die Erschliessung des Baugrundesgrundstücks (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 BauV, ~~Art. 71 SBC~~ den einschlägigen Normen der Fachverbände sowie den Richtlinien Feuerwehr und nach den rechtskräftigen Ueberbauungsordnungen.

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.

II. Bauweise

1. Allgemeine Gestaltungs- vorschriften

Art. 7

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 10 BauG).

² Die ~~Baukommission~~ 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 10 BauG sowie Art. 4 BewD).

2. Baugestaltung a) Offene Bauweise

Art. 8

¹ Sofern in Ueberbauungsordnungen 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.

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 Ueberbauung) freigehalten werden.

b) Annähernd geschlossene Bauweise in der Vorstadtzone

² In der Vorstadtzone gilt die annähernd geschlossene Bauweise. Die Abstände (Grenzabstände, Strassenabstände, Gewässerabstände) 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.

III. Bauabstände

1. Bauabstand von öffentlichen Strassen

Art. 9

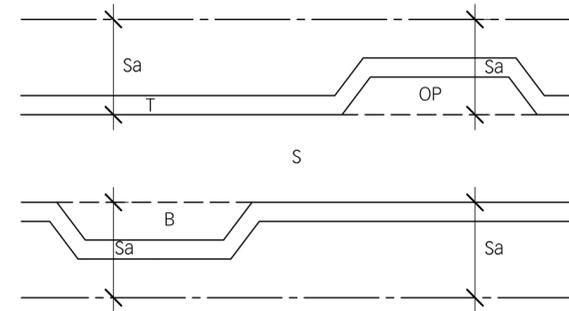
¹ ~~Vom öffentlichen Verkehrsraum sind die folgenden Bauabstände einzuhalten~~ Es gelten folgende Strassenabstände:

- 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 ~~Die Der~~ reglementarischen ~~grossen~~ **Grenzabstände** (Art. 12 - 14, Art. 28 BR) ~~gehen~~ den Abstandsvorschriften von Abs. 1 vor, wenn ~~sie er~~ einen grösseren Bauabstand verlangten.

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

Art. 10

~~2. Bauabstand von Gewässern~~

~~¹ Vom Sohlerand der Oesch sowie des Mülibaches und des Krebsbaches ist zum Schutz der Landschaft und der weiteren offenen und eingedolten Gewässer innerhalb der Bauzonen ein Abstand von~~

~~7 m, ausserhalb der Bauzonen ein Abstand von 11 m zu wahren.~~

~~Die im Zonenplan und im Schutzplan festgehaltenen Uferschutzstreifen werden durch die vorangehenden Abstandsregelungen ersetzt.~~

~~Im Uebrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz.~~

~~² In der Vorstadtzone wird der Gewässerabstand objektweise unter Berücksichtigung des traditionellen Baubestandes festgelegt~~

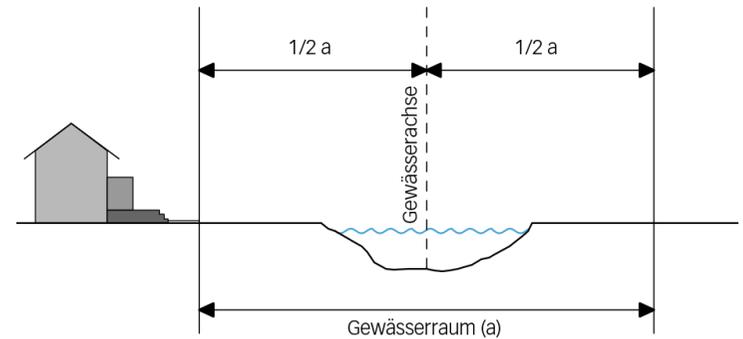
2a. Gewässerraum von Fliessgewässern

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. Bei eingedolten Gewässern sind auch andere Bauten gestattet, wenn dadurch die Zugänglichkeit nicht beeinträchtigt wird, wie z.B. Spielplätze, Fussballfelder, Parkplätze und ähnliches. 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 (reduziert und nicht reduziert)» können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

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

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.

⁶ Die im Zonenplan Gewässerraum entsprechend gekennzeichneten Abschnitte gelten als dicht überbaut im Sinne der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV).

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.

2b. Freihaltegebiet Aare

¹ Das Freihaltegebiet dient der längerfristigen Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen.

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.

² Das Freihaltegebiet ist im Zonenplan Gewässerräume als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.

³ Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.

⁴ Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff WBG bewilligt werden.

⁵ Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.

⁶ 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

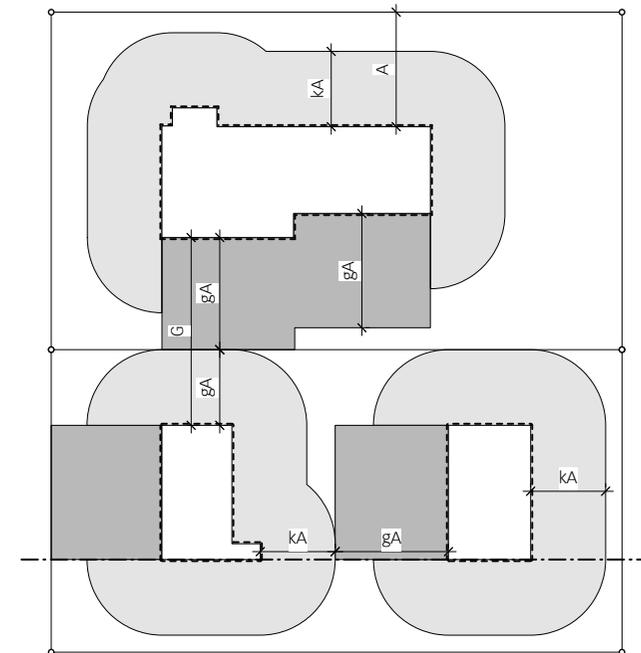
Art. 11

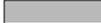
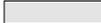
3. Grenzabstand gegenüber
nachbarlichem Grund
a) im Allgemeinen

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche ~~den gewachsenen Boden~~ 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 ~~einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge~~ zu wahren.

² Der kleine Grenzabstand kA gilt für die ~~Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes~~. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade auf den Schmalseiten sowie der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

³ Der grosse Grenzabstand gA 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 Baukommission die Anordnung der Grenzabstände. bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten



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

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.

Art. 12

b) An- und Neben Kleinbauten

¹ Für eingeschossige An- und Nebenkleinbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m. An- und Kleinbauten sind Gebäude, bei denen sofern die Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig dieser Bauten im Baugebiet 3 m bei Gebäuden mit Schrägdach, resp. 4 m bei Gebäuden mit Flachdach ohne Brüstung gemessen), und ihre anrechenbare GrundGebäudefläche 60 m² nicht übersteigen.

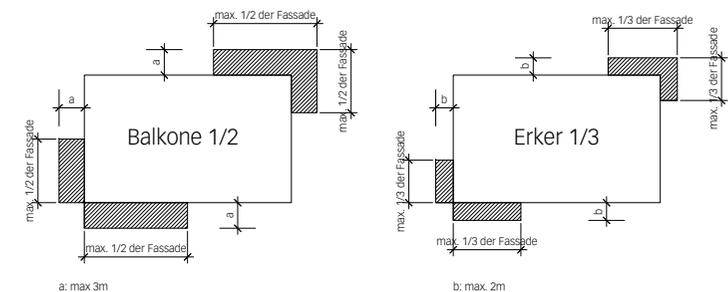
² Für eingeschossige bewohnte An- und Nebenbauten Gebäude und Gebäudeteile genügt allseitig ein Grenzabstand von 3 m, sofern die Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig dieser Bauten Gebäude und Gebäudeteile 3 m bei Gebäuden mit Schrägdach, resp. 4 m bei Gebäuden mit Flachdach ohne Brüstung gemessen), und ihre anrechenbare GrundGebäudefläche 40 m² nicht übersteigen.

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

Art. 13

c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand
Vorspringende offene Gebäudeteile und Erker sowie

¹ Vorspringende offene BauGebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch abgestützte mit Seitenwänden) dürfen höchstens auf 1/2 der jeweiligen Seitenlänge, Erker dürfen höchstens auf

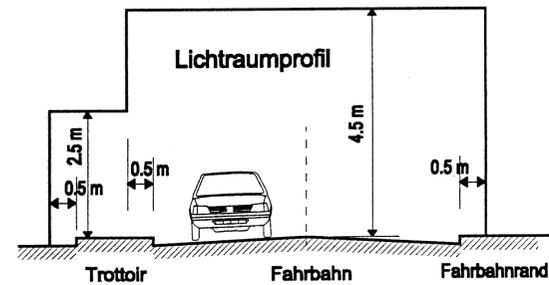


unterirdische und Unterniveaubauten

$\frac{1}{3}$ der Seitenlänge max. 1,25 m in den kleinen Grenzabstand und max. 2,5 m in den grossen Grenzabstand hineinragen.

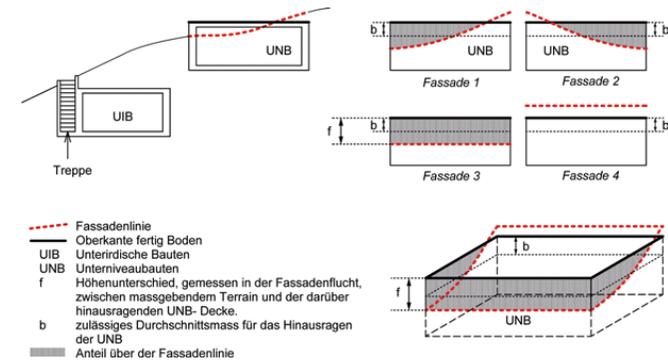
² Vorspringende offene Gebäudeteile dürfen maximal 4 m, Erker max. 2 m über die Fassadenflucht ragen.

^{2 3} Keine Bauteile dürfen in das Strassenlichtraumprofil hineinragen.



^{3 4} ~~Unter dem gewachsenen Boden~~ Unterirdische Bauten und Bauteile Unterniveaubauten dürfen bis 1,00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

^{4 5} ~~Unterirdische Bauten~~ Unterniveaubauten ragen sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle im Mittel aller Fassaden um mehr weniger als 1,2 m überragen über das massgebende Terrain. und höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist.



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 Grenzanbau 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 zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

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

⁴ An- und ~~NebenKlein~~bauten werden zur Gebäudelänge hinzuge-rechnet. Bei An- und ~~NebenKlein~~bauten sowie kleinen Gebäuden und Gebäudeteilen nach Art. 12 ¹⁺² Abs. 1 und 2 erhöhen sich die max. Gebäudelängen um 5 m.

Art. 15

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 ~~NebenKlein~~bauten 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.

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

5. Gestaltungsfreiheit

^{4 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. 16

1. ~~Geschosszahl~~ Geschosse

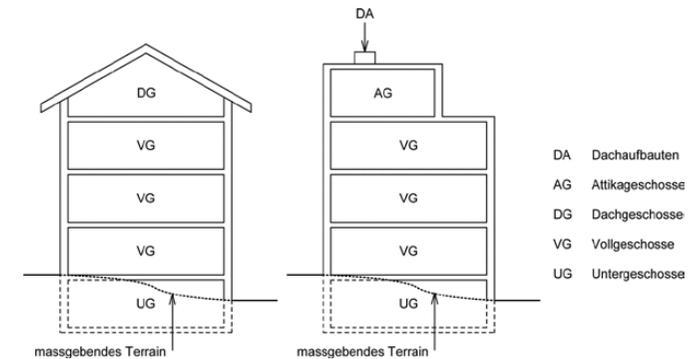
¹ ~~Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.~~

² ~~Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn~~

- a) ~~die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- und Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 75 % der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht,~~
- b) ~~es bei offener Bauweise im Durchschnitt aller Fassadenseiten bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, das fertige Terrain um mehr als 1,20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet. Die Abgrabungen dürfen jedoch pro Abgrabung nicht mehr als 7,5 m betragen.~~

² Untergeschoss:

Oberkant des darüberliegenden fertigen Bodens des ersten Vollgeschosses ragt im Mittel aller Fassaden max. 1,20 m über die Fassade hinaus, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und



Garageeinfahrten nicht angerechnet werden, wenn sie pro Fassade nicht mehr als 7,5 m betragen.

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

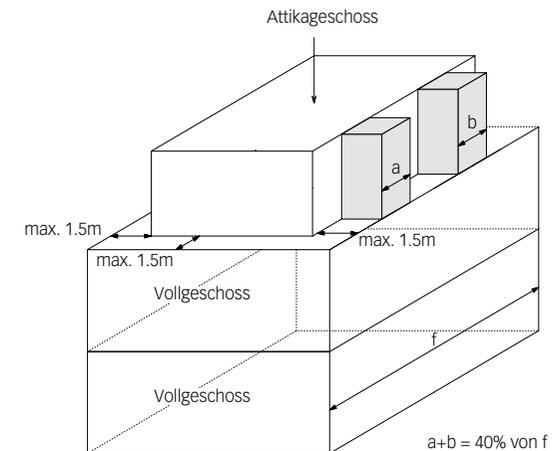
~~⁴ Eine Kniowand im Dachgeschoss bis max. 1,50 m Höhe innen gemessen, vom Dachgeschossboden bis unterkant Dachsparren, ist in allen Zonen zugelassen. Wird die vorgeschriebene Kniowandhöhe überschritten, zählt der Dachraum als Normalgeschoss.~~

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 zurückzusetzenden Bereich ragen.
 - Die Attikageschosshöhe darf maximal 3.5 m betragen.

(Hinweis: Das Attikageschoss war im bisherigen Reglement in den Gestaltungsvorschriften, Art. 19 Abs. 2 geregelt)

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



Art. 17

2. Gebäudehöhe

a) im Allgemeinen

~~¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge, Garagezufahrten, Verladerampen ... werden nicht angerechnet, sofern deren Gesamtlänge pro Abgrabung 7,5 m nicht überschreitet.~~

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

~~Bei einer Hangneigung grösser 10 % gilt talseitig ein Höhenzuschlag von max. 1 m.~~

b) gestaffelte Gebäude

~~² Bei Gebäuden (in der Ebene und am Hang), deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.~~

2. Fassadenhöhe
a) im Allgemeinen

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

b) Hangzuschlag

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

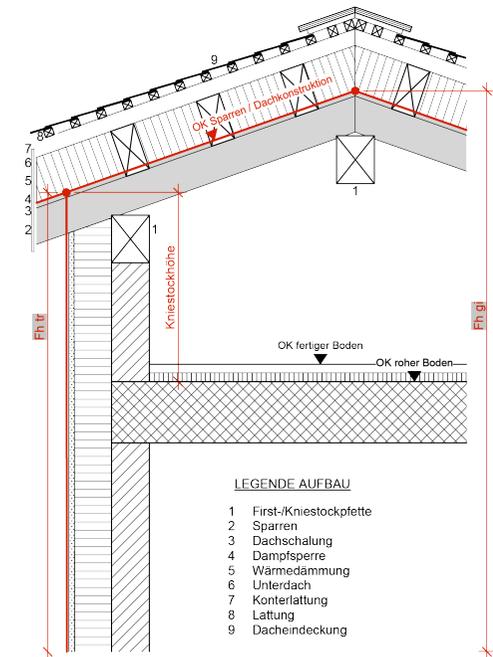
c) Fassadenhöhe traufseitig

³ Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr;) gilt:

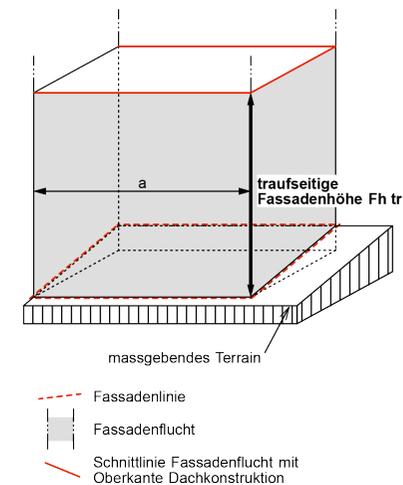
- bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 5 Prozent) für die traufseitigen Fassaden und
- bei Gebäuden mit Flachdach (mit einer Dachneigung von weniger als 5 Prozent)

- für eine Fassade, wenn das oberste Geschoss die Anforderungen an ein Attikageschoss (Art. 16 Abs. 5) einhält

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

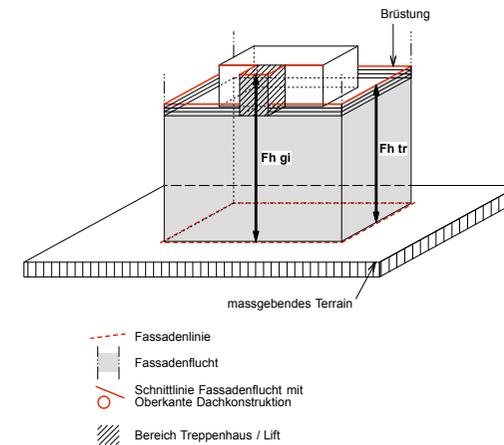


Obere Referenzpunkte der Höhenmasse



d) Fassadenhöhe giebelseitig

⁴ Für Gebäude mit anderen als gleichneigten Satteldächern (wie Flach- oder Pultdächer, Tonnendächer) gilt auf einer Gebäudeseite eine Fassadenhöhe giebelseitig. Diese beträgt $F_h \text{ tr} + 4 \text{ m}$.

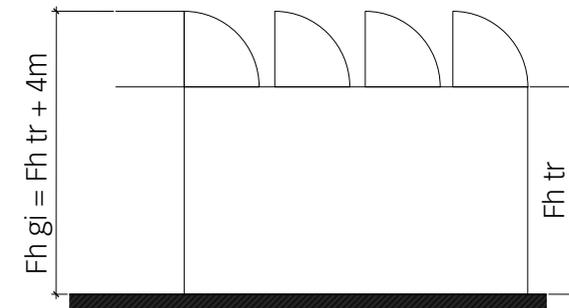


e e) Industrie- und Gewerbebauten in der Industrie- und Gewerbezone

Art. 18

¹ In der Industrie- und Gewerbezone wird die **Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig** in Abweichung zu Artikel 17 BR **wie folgt** nur auf einer Seite gemessen. **Es gilt eine maximale Gebäudehöhe für Flachdächer, welche von einem allfälligen Dachfirst (Schrägdächer, gewölbte Shedkonstruktion) um 4 m überragt werden kann.** Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten der Gebäudeflucht gemessen, ab gewachsenem Boden bis zum Schnittpunkt einer geneigten Dachfläche mit der Fassade oder bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung bei Flachdächern. Auf den übrigen Seiten gilt die Fassadenhöhe giebelseitig (Art. 17 Abs. 3 BR)

² **Oberlichter, Kuppeln, Rauch- und Lüftungskamine, Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant des Aufbaus (Geschosshöhe) sind als Dachaufbauten gestattet.**



V. Dachausbau, Dachgestaltung

Art. 19

1. Dachausbau

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

² Im zweiten Dachgeschoss sind ausschliesslich Galerien erlaubt. Die feuerpolizeilichen und gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff der BauV) sind einzuhalten.

2. Dachgestaltung

^{2 3} Innerhalb der Kernzone und der Vorstadtzone sowie der Baugruppen gilt ~~unter Vorbehalt von Buchstabe c~~ für ~~HauptG~~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 NebenKleinbauten sowie Gebäuden und Gebäudeteilen mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche sind auch in der Kernzone und Vorstadtzone erlaubt gestattet.~~

~~Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden. Mit Ausnahme des Treppenhauses ist dies allseitig um mindestens 1.50 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzunehmen. In diesen Bereich dürfen keine vorspringenden Bauteile hineinragen.~~

~~Die Fassade der Attika darf von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Gebäudehöhe nicht angerechnet.~~

~~Auf der Attika sind nur haustechnisch notwendigste Aufbauten gestattet. (Kamin, Oblicht, Liftüberfahrt).~~

Hinweis: Die Voraussetzungen für Attikageschosse finden sich neu in Art. 16 (Geschosse).

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

^{3,5} 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 $\frac{1}{2}$ der ~~Fassaden~~ **Gebäudelänge** des obersten **Vollg**Geschosses aufweisen und haben mindestens einen Abstand von 90 cm zu First, Ort und Traufe aufzuweisen.
- d) Einzelne Dachaufbauten dürfen max. $\frac{1}{3}$ der ~~Fassaden~~ **Gebäudelänge** beanspruchen.
- e) Bei Glasflächen von Wintergärten sowie bei Glasziegeleinsätzen entfällt der Minimalabstand zu Ort und Traufe.
- f) Dachaufbauten müssen in der Regel dasselbe Bedachungsmaterial und dieselbe Neigung aufweisen wie das Hauptdach.
- g) Für Dachflächenfenster und Glasziegeleinsätze gilt eine Maximalgröße von 1,35 m² (im Licht) pro Fläche.

- h) Die Dachflächenfenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. ~~Die Bewilligung richtet sich nach Art. 5 des Bewilligungsdekretes.~~
- i) In Dachgeschossen muss mindestens ein Drittel der minimal vorgeschriebenen Fensterfläche (nach Art. 64 BauV) senkrecht stehen und jederzeit geöffnet werden können.

4. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

^{4 6} Für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen gelten Art. 7 Abs. 3 BewD (Baubewilligungspflicht bei schützens- und erhaltenswerten Bauten, Art. 7a BewD; Meldepflicht für übrige Gebäude) sowie die kantonalen Richtlinien.

~~⁴ Sonnenkollektoren dürfen auf der gesamten Dachfläche eingebaut werden, sofern die Bestimmungen von Artikel 7 BR eingehalten werden können.~~

~~Die Bewilligung von Sonnenkollektoren richtet sich nach Art. 6 des Bewilligungsdekretes.~~

~~Auf schützenswerten und erhaltenswerten K-Objekten des Bauinventars sind ausschliesslich eingebaute Kollektoren in ähnlicher Farbe wie die Dacheindeckung zulässig.~~

5. Antennen und Parabolspiegel

^{5 7} Für Antennenanlagen gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie die kommunalen Gestaltungsvorschriften ~~von Art. 9 BauG, Art. 17 BauV und Art. 4 und 5 Abs 1 lit c des BewD.~~

Vgl. dazu Art. 9 BauG, Art. 17 BauV sowie zu bewilligungsfreien Parabolantennen Art. 6 Abs. 1 Bst. e BewD

^{6 8} In der Kernzone K, in der Vorstadtzone VZ sowie in allen Baugruppen 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. ~~Die Bewilligungspflicht richtet sich nach Art. 5 Abs. 1 lit c, Ziffer 1 BewD.~~

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

C. Zonenvorschriften

I. Allgemeines

1. Bauzonen

Art. 20

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 ~~Der Gemeinderat kann bei Neueinzonungen Infrastrukturbeiträge erheben und Planungsmehrwerte abschöpfen.~~ Die Erhebung einer Mehrwertabgabe richtet sich nach Art. 142 ff. BauG.

2. Landwirtschafts- und Bauernhofzone

Art. 21

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.

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 Gewerbebezonen 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. 24

2. Vorstadtzone VZ und Kernzone K

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

~~Für alle Bauvorhaben in der Vorstadtzone und in der Kernzone ist eine Voranfrage einzureichen.~~

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 ~~Traufhöhe~~ Fassadenhöhe ~~traufseitig~~ 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 – vorbehaltlich der rückwärtigen Baulinien – sind beizubehalten.

⁵ In Bezug auf ~~Gebäude- und Firsthöhen~~ Fassadenhöhen (trauf- und giebelseitig) haben sich Ergänzungsbauten und umfangreiche Umbauten den benachbarten Gebäuden anzupassen. Die ~~Trauf- und Firsthöhe~~ 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), ~~unbewohnte~~ An- und ~~Neben-~~ 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 dazugehörenden Bürobauten vorbehalten.

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

^{2 3} Die Gebäudeabstände und Baumasse innerhalb der Industrie- und Gewerbezone richten sich nach betrieblichen und brandschutztechnischen Erfordernissen.

Art. 26

4. Detailerschliessung Ueberbauungsordnungspflicht, Zonen mit Planungspflicht ZPP

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

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

² Eine Ueberbauungsordnung ist nicht erforderlich, wenn die Detaillierschliessung 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).

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

~~⁴ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung voraus.~~

~~⁵ Die im folgenden je Zone mit Planungspflicht enthaltenen Bestimmungen sind verbindlich für die Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen.~~

~~Die Kosten der Detaillierschliessung innerhalb der Zonen mit Planungspflicht trägt der Grundeigentümer.~~

a) allgemeine Bestimmungen

⁴ Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken

- a) die haushälterische 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 Ueberbauung nach den ~~Bedingungen~~ Bestimmungen des Baureglementes erfolgen kann, wird der Inhalt der Ueberbauungsordnungen auf die Lage und Dimensionierung der Erschliessung (Zusammenfassung Parkierung,

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

Wohnstrassen mit grosszügigen Wende- und Aufenthaltsflächen sowie begleitender Begrünung/Entsorgung/Möblierung/Besucherparkplätzen) beschränkt.

~~Der Gemeinderat zieht bei der Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen die jeweiligen Grundeigentümer bei.~~

b) ZPP 1 Breitmatte

⁶ Die ZPP1 Breitmatte bezweckt die Ueberbauung mit Wohnnutzung. Grundlage zur Erarbeitung der Ueberbauungsordnung(en) bildet der Richtplan Breitmatte. Die Ueberbauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen W2 und W3.

ZPP 2
Beundenstrasse

⁷ Die ZPP2 Beundenstrasse bezweckt eine verdichtete Wohnüberbauung unter Berücksichtigung und Wahrung des bestehenden Baumbestandes und der schützenswerten Liegenschaft. Als Richtwert für die ~~Gebäudehöhe~~Fassadenhöhe traufseitig gilt ~~eine Traufhöhe wie bei~~ diejenige der bestehenden Liegenschaft Nr. 15. Die Ueberbauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.

ZPP 3
Mattenweg

⁸ Die ZPP3 Mattenweg bezweckt das verdichtete Wohnen mit hoher Wohnqualität. Gemeinsame Parkieranlagen sind erwünscht. Individuelle Hauszufahrten sind in begründeten Fällen möglich. Die Ueberbauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.

ZPP 4
Fabrikweg

⁹ Die ZPP4 Fabrikweg bezweckt die gestalterisch gute Integration neuer Nutzungen in die bestehenden schützenswerten und erhaltenswerten Bauten.

ZPP 5
Finkenweg

Die Ueberbauung richtet sich nach den Bestimmungen der Vorstadtzone.

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

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

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

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

III. Öffentliche Zonen

Art. 27

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)~~

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

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

Die ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig beträgt max. 11 m.

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

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

³ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen des Artikels 78 BauG.

Eingeschossige Vereinslokale bis 120 m² ~~anrechenbarer Gebäude-~~Fläche sind zugelassen.

Es gilt Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

3. Bahnareal

⁴ Für betriebsfremde Bauten auf dem Bahnareal gelten die Vorschriften der Wohn-/Gewerbezone WG2.

4. Grünzonen

⁵ In der Grünzone gelten die Vorschriften von Art. 79 BauG

IV. Baumasse

Art. 28

1. Masse

Für die Bauzone gelten folgende **baupolizeilichen Masse**:

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

¹⁾ ~~Landwirtschaftszone LWZ: Vgl. Art. 21 BR~~

¹²⁾ Die Messweise für An- und ~~NebenKlein~~bauten richtet sich nach Art. 14 BR

³⁾ ~~In den Wohnzonen W2 und W3 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20 m lang oder über 15 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/5 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite.~~

⁴²⁾ Ab 40 m Gebäudelänge ist die Fassade gestalterisch zu gliedern.

³⁾ Fassadenhöhe giebelseitig vgl. Art. 17 und 18.

V. Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Art. 29

1. Schützenswerte Objekte der Siedlung und Landschaft

~~¹ Die Klassifizierung der im Bauinventar (Anhang IV) aufgeführten schützenswerten und erhaltenswerten Objekte der Siedlung sowie der Baugruppen ist behördenverbindlich. Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Es ist behördenverbindlich.~~

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).

- Ein schützenswerter Bau ist besonders wertvoll und von architektonischer und/oder historischer Bedeutung. Dessen ungeschmälertes 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.

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

^{2 3} Der Weiterbestand der im Bauinventar aufgeführten erhaltenswerten Objekte der Siedlung ist anzustreben.

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

^{4 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. 29a

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 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 Ueberbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen und Ueberbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht,
- d) die Erhebung von Einsprachen (Art. 35 BauG)

² Die Aufgaben der Baukommission sind im Organisationsreglement festgelegt. 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), Naturschutzinspektorat, Energiefachstelle ...) sowie die Erteilung von Ausnahmen (Art. 26-29 BauG) sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist,
- b) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungstatthalter und die Einholung von Amtsberichten beim Regierungstatthalter,
- 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),

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

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 Ueberbauungsordnung 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 2019, bestehend aus der Anpassung des Baureglements an die BMBV, sowie der Zonenplan Gewässerräume treten am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

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 2019**

| | | | |
|---|-------------------------------|-----------|-----------|
| Mitwirkung | | vom | bis |
| Vorprüfung | | vom | |
| Publikation | im Amtsblatt Nr. ... | vom | |
| | in amtlichen Anzeiger Nr. ... | vom | |
| Öffentliche Auflage | | vom | bis |
| Einspracheverhandlungam | | .. | |
| Erledigte Einsprachen | | .. | |
| Unerledigte Einsprachen | | .. | |
| Rechtsverwahrungen | | .. | |
| BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT WANGEN a/Aare | | am | |
| BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE WANGEN a/Aare | | am | |
| Namens der Einwohnergemeinde | Der Präsident: | | |
| | Der Gemeindeschreiber | | |
| DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT: WANGEN a/Aare | | den | |
| | Der Gemeindeschreiber | | |
| GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG | | am | |

ANHANG I

SACHREGISTER

Im nachstehenden Sachregister sind Baugesetz, Strassenbaugesetz, Baubewilligungsdekret, Bauverordnung und übrige eidgenössische und kantonale Erlasse sowie das Baureglement der Einwohnergemeinde Wangen a/A verarbeitet.

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

Hinweis: Das Sachregister wird aufgehoben

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

- BR Baureglement der Einwohnergemeinde Wangen a/A
- BauG Baugesetz vom ~~12. Sept. 1984~~ 6. Juni 1985; BSG 721.0.
- BauV Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
- BewD Baubewilligungsdekret vom ~~10. Februar 1970 mit Aenderungen vom 11. September 1984~~ 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 ~~mit Aenderungen vom 11. September 1984~~ (723.13)
- SBG Strassenbaugesetz vom 2. Februar 1964 mit Aenderungen vom 29.9.1968, 7.6.1970, 6.11.1974, 12.2.1985 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
- SFD Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985

2

- SFG See- und Flussufergesetz vom 6. Juni 1982 (BSG 704.1)
- SFV See- und Flussufervorordnung vom 29. Juni 1983 (BSG 704.111)
- 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

ANHANG II

ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN EIDGENÖSSISCHEN UND KANTONALEN ERLASSE IM BAUWESEN

Stand November 2004

Hinweis: Die Zusammenstellung wird aufgehoben, auf die wichtigsten Erlasse wird in der Kommentarspalte zu Art. 2 BR hingewiesen

NACHBARRECHTLICHE BESTIMMUNGEN, EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZIVILGESETZBUCH (EG ~~zum~~ ZGB)

Art. 79

- C Nachbarrecht**
- 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.
- I. Bauten und Pflanzungen**
1. Grenzabstände
 - 2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungswand nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.00 m einzuhalten.
 - 3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungswand 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

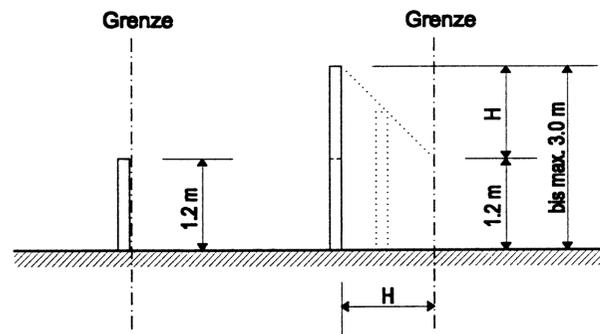
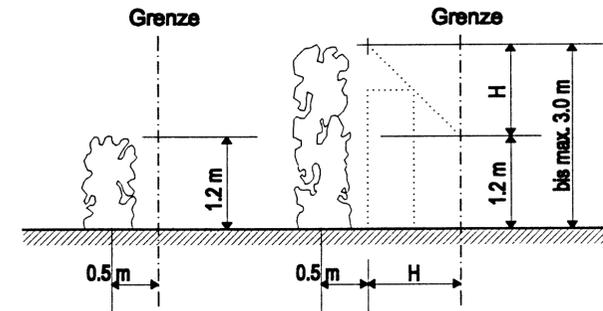
7. Stützmauern und Böschungen
- a Pflicht zur Errichtung, Ausführung
- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
 - 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 %) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere 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,

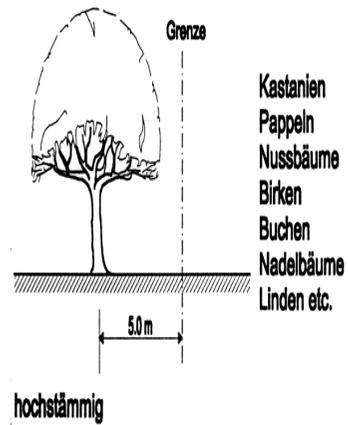
- 3.00 m für hochstämmige Obstbäume,
- 1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.00 m zurückgeschnitten werden,
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie Beerensträucher und Reben.

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

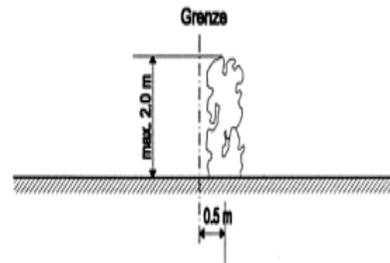
3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Erläuternde Skizzen

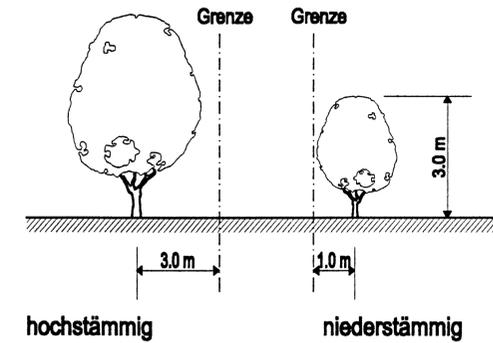
Zierbäume



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.

ANHANG IV

~~SCHÜTZENSWERTE UND ERHALTENSWERTE OBJEKTE DER SIEDLUNG / BAUGRUPPEN (Vg. Bauinventar)~~

Hinweis: Die Zusammenstellung wird aufgehoben.