



Einwohnergemeinde Wileroltigen  
Gemeindeverwaltung  
Oberdorf 35a  
3207 Wileroltigen

---

# Revision der Ortsplanung

**Geringfügige Änderung des Baureglements nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m.  
Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV**

## Baureglement

Die Teilrevision beinhaltet

- Zonenplan Baugebiet
- Zonenplan Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren
- **Baureglement**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz

**Legende zu den Anpassungen und den farblichen Darstellungen:**

- neu

~~- gestrichen~~

Datum:	7. Oktober 2024	<b>6. öffentliche Auflage aufgrund der Genehmigung</b>
--------	-----------------	--

Verfasser:

Grundlage in einer Überbauungsordnung.

**Besitzstandsgarantie** Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene. Vgl. Art. 3 und 11 BauG.

**B Geltungsbereich**

Normativer Inhalt	Hinweise
-------------------	----------

<b>Geltungsbereich</b>	<p><b>Art. 1</b></p> <p>Das GBR umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p>	<p>Umweltrecht umfasst Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.</p>
------------------------	---	---

<b>Ausgleich von Planungsvorteilen</b>	<p><b>Art. 2</b></p> <p>Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement der Gemeinde Wileroltigen über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 07.12.2019.</p>
--	---

**C Nutzungszonen**

**C/I Ländliche Dorfzone**

<b>Ländliche Dorfzone</b>	<p><b>Art. 3</b></p> <p><b>LD</b> <span style="float: right;"><b>ES III</b></span></p>
---------------------------	--

<p><sup>1</sup> Die ländliche Dorfzone umfasst den Siedlungskern von Wileroltigen mit dem Ziel, diesen in seiner Struktur zu erhalten und zu ergänzen. In dieser Zone sind Bauten für die Landwirtschaft, für das Wohnen sowie für Laden- und Kleingewerbebetriebe zugelassen. Ebenfalls zugelassen sind Schulen (Basisstufen 1 + 2 mit Kindergarten). Gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, die den Charakter der ländlichen Dorfzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.</p>	<p>Baupolizeiliche Masse siehe Art. 4 GBR.</p>
--	--

<sup>2</sup> Um-, An- und Neubauten haben in ihrer äusseren Erscheinung den Charakter der bestehenden ländlichen Dorfzone zu respektieren. Dabei sind Strassenraum- und Platzverhältnisse, Stellung und Grösse der Baukuben sowie die Fassaden- und Dachgestaltung, Baumaterialien und Farben den umliegenden Bauten anzupassen.

<sup>3</sup> Dem Gesuchsteller wird empfohlen, vor dem Einreichen des Baugesuches der Baupolizeibehörde einen Entwurf vorzulegen, aus dem Bauweise, Fassaden, Dachgestaltung sowie die Einordnung des Bauvorhabens ins Dorfbild ersichtlich sind.

<sup>4</sup> Für die Beurteilung des Bauvorhabens kann eine Fachinstanz beigezogen werden.

- Kantonale Denkmalpflege
- Berner Heimatschutz
- Stelle für Bauern- und Dorfkultur des Kt. Bern
- Kant. Naturschutzinspektorat
- Kommission zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes

<sup>5</sup> Bei den im Zonenplan Baugebiet als «Bereiche Anforderungen Umsetzung ISOS» bezeichneten Gebiete sind die erhöhten Anforderungen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS zu berücksichtigen. Bauprojekte für neue Hauptgebäude sind im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens (Gutachten, Voranfrage OLK oder Workshopverfahren) zu erarbeiten. Eine Fachinstanz (Denkmalpflege, Heimatschutz oder OLK) ist beizuziehen.

Mögliche personelle Zusammensetzung für das qualifizierte Verfahren:

Begleitgremium

- Vertretung Gemeinde: 1 Vertreter Gemeinderat, 1 Vertreter Gemeindeverwaltung
- Fachberatung: 2 unabhängige Experten mit Erfahrung Denkmalpflege und ISOS (1 Architekt, 1 Landschaftsplaner), Vertretung der kantonalen Denkmalpflege, Berner Heimatschutz oder OLK
- Verfahrensleitung: z.B. Ortsplaner oder erfahrene, unabhängige Person

Planungsteam

Bauherrschaft:

- Bauherr
- Architekt mit Erfahrung Denkmalpflege und ISOS

<sup>6</sup> Bei den im Zonenplan Baugebiet als «Bereiche mit festgelegter Mindestdichte» gilt eine GFZo von mind. 0.245. **Mittels eines qualitätssichernden Verfahrens kann auf eine Mindestdichte von 0.25 GFZo abgewichen werden.**

## H Straf- und Schlussbestimmungen

### Art. 23

#### Widerhandlungen

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung und die übrigen Gemeindebauvorschriften werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

Vgl. Art. 50 BauG.

### Art. 24

#### Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus den Zonenplan Baugebiet und dem Zonenplan Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren sowie dem Baureglement, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

### Art. 25

#### Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement vom 23.04.1980
- **Baureglement vom 29.05.1992**
- Zonenplan vom 23.04.1980
- Schutzzonenplan vom 23.04.1980
- UeO Nr. 1 „Parz. Nr. 393“ vom 01.05.1987 mit Änderung vom 16.08.1990

## I Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	2. Mai 2019 bis 3. Juni 2019
Kantonale Vorprüfung vom	29. Oktober 2020
Publikation im Anzeiger vom	22. April 2021 (1. öA) 19. August 2021 (2. öA) 11. August 2022 (3. öA) 15. Dezember 2022 (4. öA) 28. März 2024 / 05. April 2024 (5. öA) <b>xx. Oktober 2024 (6. öA)</b>
Publikation im Amtsblatt vom	24. April 2021 (1. öA) 27. März 2024 (5. öA) <b>xx. Oktober 2024 (6. öA)</b>
1. öffentliche Auflage	vom 22. April 2021 bis 21. Mai 2021
2. öffentliche Auflage	vom 19. August 2021 bis 19. September 2021
3. öffentliche Auflage	vom 22. August 2022 bis 22. September 2022
4. öffentliche Auflage	vom 15. Dezember 2022 bis 23. Januar 2023
5. öffentliche Auflage	vom 02. April 2024 bis 12. Mai 2024
6. öffentliche Auflage	vom <b>xx. bis xx...</b>
Einspracheverhandlungen am	29. Juni 2021, 6. Juli 2021, 15. Juni 2021, 21. Juni 2022
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	10. Juni 2022
Beschlossen an der Gemeindeversammlung am	3. Dezember 2022
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am	30. Mai 2024

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit der Angaben bestätigt

Wileroltigen,

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung am