



Baureglement
der
Einwohnergemeinde
Wileroltigen

1992

Inhaltsverzeichnis

	<u>Artikel</u>
A Allgemeines	1 - 7
B Baupolizeiliche Vorschriften	
I. Bauweise allgemein	8 - 9
II. Bauabstände	10 - 18
III. Geschosse, Gebäudehöhe	19 - 21
IV: Dachausbau	22
V. Gestaltungsvorschriften	23 - 25
C Zonenvorschriften	
I. Allgemeines	26 - 27
II. Bauzonen	28
III. Freiflächen	29
IV. Gefahrengebiete, Schutzgebiete	30 - 34
V. Campingplätze, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen	35
VI. Übriges Gemeindegebiet	36
VII. Baupolizeiliche Masse	37
D Zuständigkeit der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane	38 - 39
E Widerhandlungen, Schlussbestimmungen	40 - 41
Anhang I: Genehmigungsvermerke	
Anhang II: Stichwortregister	
Anhang III: Verzeichnis der Fachinstanzen	
Anhang IV: Zusammenstellung der wichtigsten Gesetze im Bauwesen	
Anhang V: Grafiken	
Anhang VI: Wichtigste Definitionen	

In der Absicht, eine gesunde Bauweise zu gewährleisten, eine wirtschaftliche und zweckmässige Erschliessung und Überbauung des Baulandes zu fördern, die Schönheit und charakteristische Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten und im Bauwesen die öffentlichen Interessen zu wahren, erlässt die Gemeinde Wileroltigen das nachstehende Baureglement.

A. Allgemeines

Art. 1

1. Geltungsbereich; Bedeutung

¹ Das Baureglement, einschliesslich der grafischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang, gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Soweit die Gemeinde eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.

³ Beim Erlass von Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht (Art. 92 ff. BauG) oder besonderen Bauten und Anlagen (Art. 19 ff. BauG, Art. 19 ff. BauV) sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtplänen und –linien der Gemeinde enthaltenen Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.

Art. 2

2. Vorbehalt anderer Vorschriften

¹ Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser der in Art. 1 genannten Gemeindebauvorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, des kantonalen und des übrigen kommunalen Rechts eingehalten werden (siehe Anhang IV).

² Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweiz. Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten, insbesondere Art. 667 bis 712 ZGB und Art. 79 bis 79 i EGzZGB in der Fassung vom 7. Juni 1970.

Art. 3

3. Ausnahmen

Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff., Art. 80 f), der Bauverordnung (Art. 55 und 102 ff.), des See- und Flussufergesetzes (Art. 6), des Strassenbaugesetzes (Art. 66) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23 und 24) massgebend.

4. Baubewilligung

a) Erfordernis

Art. 4

¹ Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt werden, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes vom 10. Februar 1970/11. September 1984 (BewD) vorliegt.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 6 BewD).

b) Voraussetzungen**Art. 5**

¹ Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften (Art. 1 und 2 hier vor); Art. 36 und 37 BauG) sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden (Art. 2 Abs. 1 BauG).

² Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche

- a) die baupolizeilichen Bestimmungen (B) und die Zonenvorschriften (C) dieses Reglementes einhalten;
- b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 f. BauG, Art. 3 ff BauV), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder (Art. 16 ff. BauG, Art. 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG; Art 42 ff. BauV) verfügen;
- c) den Sicherheits- und gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 21 BauG, Art. 57-61 BauV und Art. 62-69 BauV), den Vorschriften betreffend Immissionsschutz (Art. 89-91 BauV) und den Bestimmungen zugunsten von Gehbehinderten (Art. 22, 23 BauG, 85-88 BauV) entsprechen;
- d) den ästhetischen Anforderungen genügen und in ihrer äusseren Gestaltung und Farbgebung das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, auch wenn im Übrigen die baulichen Vorschriften eingehalten sind (Art. 9-11, 14 BauG und Art. 12 ff. BauV);
- e) den Anforderungen des Umweltschutzes (Art. 24 BauG, Art. 89-91 BauV) entsprechen.

c) Befugnisse der Baupolizeibehörde**Art. 6**

Die Baupolizeibehörde ist befugt:

- a) vom Bauherr alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);
- b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);
- c) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Art. 5, Abs. 1 und 2 obliegenden Vorkehren anzuhalten;
- d) bei Bauvorhaben auf Kosten des Gesuchsstellers eine neutrale Fachinstanz beizuziehen.

Art. 7

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes vom 10. Februar 1970 / 11. September 1984.

² Für das Verfahren zum Erlass von Gemeindebauvorschriften gelten die

Vorschriften des Baugesetzes (Art. 58 bis 63 und 66), der Bauverordnung (Art. 109 ff.) und ergänzend diejenigen des Gemeindegesetzes vom 20. Mai 1973 und der Gemeindeverordnung vom 30. November 1977.

³ Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörde bestimmt sich nach dem Organisationsreglement der Gemeinde und ergänzend nach Abschnitt D dieses Reglementes. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes (Art. 66 BauG).

B. Baupolizeiliche Vorschriften

I. Bauweise allgemein

Art. 8

1. Offene Bauweise

¹ Im gesamten Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 11-18, Art. 38), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 10) einzuhalten. Vorbehalten bleiben Art. 75 Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.

² Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 37 genannten Masse beschränkt.

³ Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist nicht erlaubt.

Art. 9

2. Gebäudestellung; Firstrichtung

¹ Innerhalb überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

² Neubauten sind in der Regel

a) parallel oder rechtwinklig zur Strasse

b) an Hängen parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

³ Wo es hinsichtlich der architektonischen Gestaltung und des Orts- und Landschaftsbildes begründet oder zur rationellen Nutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten oder vorschreiben.

II. Bauabstände

Art. 10

1. Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Von der Strassen der Basiserschliessung ist für Neubauten ein Bauabstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Von Strassen (der Gehweg gehört zum Verkehrsraum) der Detailerschliessung ist ein Bauabstand von 3,60 m und längs Fusswegen und selbständigen Radwegen ein Bauabstand von 2 m (Art. 63 SBG) einzuhalten. Der Strassenabstand wird von der äussersten Begrenzung des Verkehrsraumes senkrecht zur Verkehrsachse gemessen.

^{1*} Bestehende Bauten, welche in den Bauabstand hineinragen oder diesen tangieren, dürfen renoviert, umgebaut und umgenutzt, sowie angerissen und

an ihrer genauen Lage und Situierung in der bestehenden Volumenerscheinung neu aufgebaut werden.

² Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung ist Art. 106 ff des BauG und der Verkehrsrichtplan der Gemeinde massgebend.

³ Der Vorplatz vor Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen

a) für Personenwagen mindestens 5,50 m betragen;

b) für grössere Fahrzeuge mindestens Garagentiefe betragen, resp. Gemäss den Weisungen der Baupolizeibehörde ausgeführt werden.

⁴ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes vom 2. Februar 1964 / 12. Februar 1985.

Art. 11

2. Wasserpolizeilicher Abstand

¹ Der Bauabstand von stehenden oder fliessenden Oberflächengewässern richtet sich nach dem Wasserbaugesetz. Er beträgt 10 m, Unterschreitungen bedürfen einer Wasserpolizeibewilligung (WBG Art. 48).

² Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige Baulinien gehen dem Bauabstand von Gewässern vor, wenn sie einen grösseren Abstand ergeben.

Art. 12

3. Waldabstand

¹ Für Bauten in der Nähe des Waldes gilt Art. 15 des kant. Forstgesetzes vom 1.7.1973.

Art. 13

4. Abstandsvorschriften für Freiflächen

¹ Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzung (Art. 77 BauG) sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände (Art. 14-16, Art. 38) einzuhalten.

² Bei der Überbauung der Zonen für öffentliche Nutzung ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für eingeschossige Bauten ein Grenzabstand von 5 m, für mehrgeschossige Bauten ein solcher von 6 m einzuhalten.

³ Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzung richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.

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

5. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund

a) im Allgemeinen (vgl. Anhang V)

Art. 14

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 38 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattet längere

Seite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte längere Seite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte längere Seite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

⁴ Vorbehalten bleiben Art. 75 Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.

Art. 15

b) An- und Nebenbauten

¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sowie für Kleintierstallungen, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m, die mittlere Firsthöhe 5 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 8.

Art. 16

c) Anlagen und Bauteile
im Grenzabstand

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) und dergleichen dürfen, von der Umfassungsmauer aus gemessen, höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

² Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlichrechtliche Vorschriften der Gemeinde (Art. 79-79 i EGzZGB in der Fassung vom 7. Juni 1970).

Art. 17

d) Näherbau

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. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 8.

² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 15 Abs. 2) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 ff. des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff. EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Art. 18

6. Gebäudeabstand

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 unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von art. 15 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Hauptgebäuden auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegen stehen.

³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Granzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Grenzabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gem. Art. 22 BauV überschritten würden.

⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 8 und 15, sowie Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG.

III. Geschosse, Gebäudehöhe

Art. 19

1. Geschosse

¹ Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn

a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 60% der Bruttofläche eines Vollgeschosses ausmacht;

b) oder es im Mittel aller Fassaden bis OK Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt;
Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet.

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

Art. 20

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 OK des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet.

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 38) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabung überschritten werden.

Art. 21

b) gestaffelte Gebäude

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und OK des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile

gesondert zu messen.

IV. Dachausbau

1. Ausbau des Dachraums

Art. 22

- ¹ Als Dachraum gilt der Raum über dem höchstzulässigen Vollgeschoss.
- ² Kniewände über dem obersten Vollgeschoss sind bis max. 1.20 m gestattet.
- ³ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen über dem obersten Vollgeschoss ist bis zu 100% der Vollgeschossfläche gestattet.
- ⁴ Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) sind einzuhalten.

IV. Gestaltungsvorschriften

Art. 23

1. Dachgestaltung

- ¹ Dachform und Eindeckungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einordnen. Glänzende oder sonst wie auffällige Bedachungsmaterialien sind untersagt. Metallflächen, ausgenommen Kupfer, müssen gestrichen oder auf andere Weise dunkel behandelt werden.
- ² Für Hauptdächer sind gestattet
 - reine Satteldächer, mit Gehrschild und Kreuzfirste mit einer Dachneigung von mindestens 40% (21,8 Grad) und höchstens 100% (45 Grad);
 - - Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 60% (31 Grad) und höchstens 100% (45 Grad).
- ³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten bis 60 m² Grundfläche können auch andere Dachformen gestattet werden. Flachdächer müssen begrünt oder als begehbare Terrassen ausgebildet werden.
- ⁴ Als Dachaufbauten sind Schleppdächer, Giebel und Dachgauben gestattet. Zusammen dürfen sie nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Dachaufbauten müssen mit dem gleichen Material wie das Hauptdach gedeckt sein. Der höchste Punkt der Dachaufbauten muss tiefer als der höchste Punkt der Dachhaut des Hauptdaches liegen.
- ⁵ Die Glasfläche von Dachflächenfenstern darf nicht grösser als 1 m² sein. Die Rahmen müssen die gleiche Farbe wie das Dach aufweisen. Übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind nicht gestattet.
- ⁶ Das Hauptdach muss mindestens 60 cm, bei Satteldächern stirnseitig mindestens 40 cm über die Fassadenfluchten auskragen.
- ⁷ Die Masse der Ort- und Traufbretter sind auf das konstruktiv erforderliche Minimum zu beschränken.
- ⁸ Das Anbringen von Aussenantennen, Sonnenkollektoren und ähnlichen Einrichtungen über Dach bedarf einer Baubewilligung.

Art. 24

2. Fassadengestaltung

- ¹ Die Baupolizei kann Material- und Farbmuster für die Fassadengestaltung verlangen, bzw. deren Begutachtung am Rohbau unter die Auflage der Bau-

bewilligung aufnehmen lassen.

² Das Orts-, Landschafts- und Strassenbild störende Fassadenmaterialien und –anstriche sind untersagt.

³ Das Anbringen von Reklamen richtet sich nach der Reklameverordnung.

Art. 25

3. Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung von Neubauten hat sich in das bestehende Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen.

² Die Hauptbepflanzung sowie Böschungen, Abgrabungen und Stützmauern, usw., sind in einem Umgebungsgestaltungsplan einzutragen, der vor Bauabnahme der Baupolizeibehörde vorzulegen ist.

³ Hinsichtlich der Umgebungsgestaltung ist auf einen harmonischen Terrainverlauf zu den Nachbargrundstücken zu achten.

⁴ Für die Hauptbepflanzung sind in der Regel einheimische Bäume zu verwenden.

⁵ Die Baupolizeibehörde kann die ganze oder teilweise Übergrünung von unterirdischen Bauteilen verlangen.

C. Zonenvorschriften

I. Allgemeines

Art. 26

1. Bedeutung und Gestaltung

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonenplanes vorgesehenen baulichen Nutzung.

² Der Zonenplan unterteilt das Baugebiet in Bauzonen und bezeichnet gemeinsam mit dem Schutzzonenplan die Gefahrenggebiete, Schutzgebiete und Schutzobjekte.

³ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24), des Baugesetzes (Art. 80 ff.) und dieses Reglementes.

⁴ Mast- und Zuchtbetriebe zu gewerblichen Zwecken dürfen nicht in der Nähe von Wohn- und Arbeitsgebieten angelegt werden. Insbesondere darf das gesunde und angenehme Wohnen (Art. 89 ff. BauV) nicht durch solche Betriebe gefährdet werden.

Art. 27

2. Detailplanpflicht

¹ Die Bauzone der Gemeinde gilt als Zone mit Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen (Art. 88 ff. BauG).

² Der Erlass einer Überbauungsordnung ist nicht erforderlich, wenn:

a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;

b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen.

³ Die Baupolizeibehörde kann in weiteren Fällen auf eine Überbauungsord-

nung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 3 ff.) entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

II. Bauzone

Art. 28

1. Ländliche Dorfzone

¹ Die ländliche Dorfzone (LD) 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. Gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, die den Charakter der ländlichen Dorfzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.

² Für Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters gilt zusätzlich Art. 33.

³ 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 Baukörper sowie die Fassaden- und Dachgestaltung, Baumaterialien und Farben den umliegenden Bauten anzupassen.

⁴ 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.

⁵ Für die Beurteilung des Bauvorhabens kann eine Fachinstanz (vgl. Anhang III) beigezogen werden.

⁶ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

Art. 28a (Änderung vom 16. Dezember 2000)

2. Zone für Sport- und Freizeitanlagen

- 1) In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen dürfen Spiel- und Sportanlagen sowie dazugehörige Bauten erstellt werden. Campingplätze sind untersagt.
- 2) Es sind eingeschossige Bauten mit einer Grundrissfläche von max. 80 m² zugelassen. Es dürfen keine Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

III. Zone für öffentliche Nutzungen

Art. 29

1. Zone für öffentliche Nutzungen

¹ In der Zone für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) dürfen nur die vom Baugesetz zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden. Bereits bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

- | | |
|---------------------------|-------------|
| a) Schulanlage/Turnplatz | = bestehend |
| b) Gemeinde- u. Schulhaus | = bestehend |
| c) Ara | = bestehend |
| d) Friedhof | = bestehend |
| e) Schützenhaus | = bestehend |
| f) Scheibenstand | = bestehend |

Bei obigen Zonen für öffentliche Nutzungen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

IV. Gefahrengebiete, Schutzgebiete

Art. 30

1. Gefahrengebiete

¹ Gefahrengebiete (Art. 6 BauG) dürfen nur landwirtschaftlich genutzt, bestehende Bauten nur unterhalten werden.

² Für notwendige, standortgebundene Kleinbauten, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, kann der Gemeinderat die Erteilung von Ausnahmegewilligungen beantragen.

Art. 31

2. Umgebungsschutz

¹ Der Umgebungsschutzperimeter umfasst das Siedlungsgebiet sowie seine nähere Umgebung, mit dem Ziel, dieses Gebiet in seinem Charakter zu erhalten.

² Bauvorhaben innerhalb dieses Perimeters haben sich gut in die bestehende Struktur zu integrieren. Insbesondere sind hinsichtlich der Farbgebung grelle Farben zu vermeiden (Fassaden, Dächer, Silos, etc.).

³ Der Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten und zu fördern.

Art. 32

3. Ortsbildschutzgebiet

¹ Die in Ortsbildschutzperimetern befindlichen Gebäude und Gebäudegruppen, Strassen und Platzanlagen stellen wichtige Elemente des Orts- und Landschaftsbildes dar und sind in ihrem Gesamtcharakter zu erhalten.

² Die Hauptgebäude innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sind in der Regel als solche zu erhalten. Bei Um-, An- und Neubauten ist die traditionelle Bauweise, Form-, Farb- und Materialwahl sowie Strassen- resp. Platzgestaltung zu übernehmen.

Art. 33

4. Landschaftsschutzgebiete

¹ Die Landschaftsschutzgebiete umfassen besonders empfindliche Landschaftsteile und deren landschaftliche Elemente wie Geländeformation, Bäume, Baumgruppen und Feldgehölze und unterstehen einem erhöhten Schutz (Art. 86 BauG).

² Die Landschaftsschutzgebiete sind der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

³ Neubauten für die Bewirtschaftung des Bodens und für die Wohnbedürfnisse der bäuerlichen Bevölkerung sind gestattet. Sie müssen bezüglich architektonischer Gestaltung (Lage, Stellung, Volumen, Form, Material und Farbe der Gebäude) und Umgebungsgestaltung (Erschliessung, Terrainbewegungen, Bepflanzung) auf die Landschaft speziell abgestimmt werden.

⁴ Bestehende nichtlandwirtschaftliche Bauten dürfen nur im Rahmen der bisherigen Nutzung unterhalten und erneuert werden.

Art. 34

5. Archäologisches Schutzgebiet
- ¹ Bei der Prüfung des Bauvorhabens im Bereich der im Zonenplan aufgeführten archäologischen Schutzgebiete ist im Bewilligungsverfahren der archäologische Dienst beizuziehen.
- ² Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten in diesem Gebiet unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

V. Campingplätze, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen

Art. 35

1. Standort
- ¹ Campingplätze, Ablagerungs- (ausgenommen Werkhöfe und Lagerplätze von Industrie- und Gewerbebetrieben) und Materialabbaustellen (Art. 30 BauV) dürfen nur ausserhalb des Baugebietes angelegt oder erweitert werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (Art. 16, 22 und 24), des Baugesetzes (Art. 19 ff. und 80 ff.) und der Bauverordnung (Art. 19 ff., insbesondere Art. 29 und 30 ff.).
- ² Die Anlage und Erweiterung von Autoabbruchbetrieben richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung (Art. 36 ff.)

VI. Landwirtschaftszone

Art. 36

1. Begriffe; zulässige Bauten
- ¹ Die Landwirtschaftszone besteht aus dem landwirtschaftlich nutzbaren Land.
- ² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24), des Baugesetzes (Art. 80 ff.) und dieses Reglementes.
- ³ Für die Beurteilung sämtlicher Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone ist der Landschaftsrichtplan massgebend.
- ⁴ Sofern neue, nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten im Sinne von Art. 80 ff. BauG gestattet werden, haben sie nach Möglichkeit in bestehende Einzelhöfe oder Gebäudegruppen einzuordnen. Für die Abmessungen gelten die Bestimmungen der Bauzone.
- ⁵ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

VII. Baupolizeiliche Masse

Art. 37

1. Masse, Ausnutzungsziffer
- ¹ Für die Bauzone gelten – unter Vorbehalt von Absatz 2 – folgende kleine Grenzabstände (kGA), grosse Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhe (GH), geschossezahlen (GZ), Gebäudelängen (GL).

² Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach den grafischen Darstellungen im Anhang.

Zone	kGA* m	gGA* m	GH* m	GZ	GL m
LD	3.00	6.00	7.00	2	20.00
	resp. gemäss Überbauungsordnung				

* vgl. Art. 14

** vgl. Art. 20

kGA kleiner Grenzabstand

gGA grosser Grenzabstand

GH** Gebäudehöhe

GZ Geschosszahl

GL Gebäudelänge

D. Zuständigkeit der Gemeindebehörde und Baupolizeiorgane

Art. 38

1. Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan für zuständig erklärt ist.

² Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:

- a) über die Erteilung von Ausnahmen entsprechend Art. 102 BauV;
- b) über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 37 BauG), über die Aufrechterhaltung derartiger von anderen Gemeindeorganen erhobener Einsprachen;
- c) über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 BauG;
- d) über Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen (Art. 66 Abs. 3 lit. B BauG)

Art. 39

2. Baupolizeibehörde

¹ Die Baupolizeibehörde hat die Baueingaben zu prüfen, dem Gemeinderat Antrag zu stellen, die im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD) durchzuführen, über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.

E. Widerhandlungen, Schlussbestimmungen

Art. 40

1. Widerhandlungen

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.

Art. 41

2. Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt am Tage nach seiner Genehmigung in Kraft.

² Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 37 BauG sowie der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im Übrigen gilt Art. 36 BauG.

Anhang I

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 17. Februar 1992
Publikation im Amtsblatt vom 24. April 1992
Publikation im Amtsanzeiger vom 23. April 1992

Öffentliche Baureglementsauflage 30 Tage vom 27. April 1992 bis 26. Mai 1992

Einspracheverhandlungen	keine
Rechtsverwahrungen	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22.10.1991

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 29. MAI 1992



Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wileroltigen, den 2. Juni 1992

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion

Änderungen Baureglement vom 16. Dezember 2000

C. Zonenvorschriften

II. Bauzone

Art. 28 a

2. Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- 1) In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen dürfen Spiel- und Sportanlagen sowie dazugehörige Bauten erstellt werden. Campingplätze sind untersagt.
 - 2) Es sind eingeschossige Bauten mit einer Grundrissfläche von max. 80 m² zugelassen. Es dürfen keine Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden.
 - 3) Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

So beraten und angenommen durch die Gemeindeversammlung in Wileroltigen am 16. Dezember 2000.



NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE WILEROLTIGEN

Der Präsident:

G. Hofer

Der Sekretär:

F. Herren

Auflagezeugnis

Der unterzeichnende Gemeindegemeinschreiber bescheinigt, dass diese Abänderung des Baureglementes 30 Tage vor der beschlussfassenden Gemeindeversammlung, das heisst vom 16. November bis 16. Dezember 2000, öffentlich aufgelegt ist.

Wileroltigen, 19. Januar 2001

Der Gemeindegemeinschreiber

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am: 31. JAN. 2001

Anhang II

Stichwortregister

	<u>Artikel</u>
A	
Ablagerungsplätze	35
Abstände:	
- Freiflächen	13
- Garagen	5, 10
- Gebäudeabstand	18
- Gewässer	11
- Grenzabstand, grosser	14, 37
- Grenzabstand, kleiner	14, 37
- Neben- und Anbauten, unbewohnte	15, 23
- Strassenabstände	10
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	5, 10
Allgemeines	1 - 7
Allgemeine Zonenvorschriften	26
Anbauten	15, 23
Antennen	23
Ausnahmen	3, 4
Ausnutzungsziffer	37
B	
Balkone	16, 23
Bauabstände	vgl. „Abstände“
Baubeginn, vorzeitiger	4
Baubewilligungsverfahren	7
Baupolizeibehörde	39
Baupolizeiliche Masse	37
Baupolizeivorschriften	8 - 25
Bauvoraussetzung	5
Bauweise	8, 9
Befugnisse der Baupolizeibehörde	6
Beschattung	13
C	
Campingplätze	35
D	
Dachausbau	22, 23
Dachflächenfenster	23
Dachformen	23
Dachgestaltung	23
Definitionen, wichtigste	Anhang VI
Detailerschliessung	27
E	
Einfriedungen	16, 25
Erschliessung	6, 27

	<u>Artikel</u>	
F	Fachinstanzen	Anhang III
	Flachdach	23
	Freiflächen	29
G	Garageabstand	10, 15
	Gebäudeabstand	18
	Gebäudehöhen	19 - 22
	Gebühren	6
	Gefahrengebiete	30
	Geltungsbereich	1
	Gemeinderat	38
	Geschosse	19 - 21
	Gesetze und Verordnungen	Anhang IV
	Gestaffelte Bauten	21
	Gestaltung	23 - 35
	Gewässerabstand	11
	Grafiken	Anhang V
	Grenzabstände	vgl. „Abstände“
	Grenzanbau	15, 17
I	Inkrafttreten	41
K	Kinderspielplätze	5, 25
	Kleiner Grenzabstand	13, 14, 37
	Kleintierstallungen	15
L	Ländliche Dorfzone	28
	Landschaftsschutzgebiete	33
M	Materialentnahmestellen	35
	Mast- und Zuchtbetriebe	26
N	Näherbaurecht	17
	Nebenbauten	15, 23
O	Offene Bauweise	8
	Ortsbildschutz	32
P	Parkplätze	(s. Abstellplätze für Motorfahrzeuge)
R	Reihenhäuser (Staffelung)	21
	Reklamen	24
S	Schlussbestimmungen	40, 41
	Schutzgebiete	30 - 34
	Staffelung der Bauten	21
	Stellung der Bauten	9

	<u>Artikel</u>	
T	Terraingestaltung	25
U	Übriges Gemeindegebiet	36
	Unbewohnte Neben- und Anbauten	15, 23
V	Voraussetzung für eine Baubewilligung	5
	Vorbehalt anderer Vorschriften	2
	Vorspringende Bauteile	16
	Vorzeitiger Baubeginn	4
W	Widerhandlungen	40
Z	Zonenvorschriften	26 - 37
	Zusammenbau	8
	Zuständigkeit	7

Anhang III

Fachinstanzen

- Kantonale Denkmalpflege
Münstergasse 32
3011 Bern

- Berner Heimatschutz
Kramgasse 12
3011 Bern

- Stelle für Bauern- und Dorfkultur des Kt. Bern
Herrengasse 7
3011 Bern

- Kant. Naturschutzinspektorat
Herrengasse 15
3011 Bern

- Kommission zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes
Gerechtigkeitsgasse 36
3011 Bern

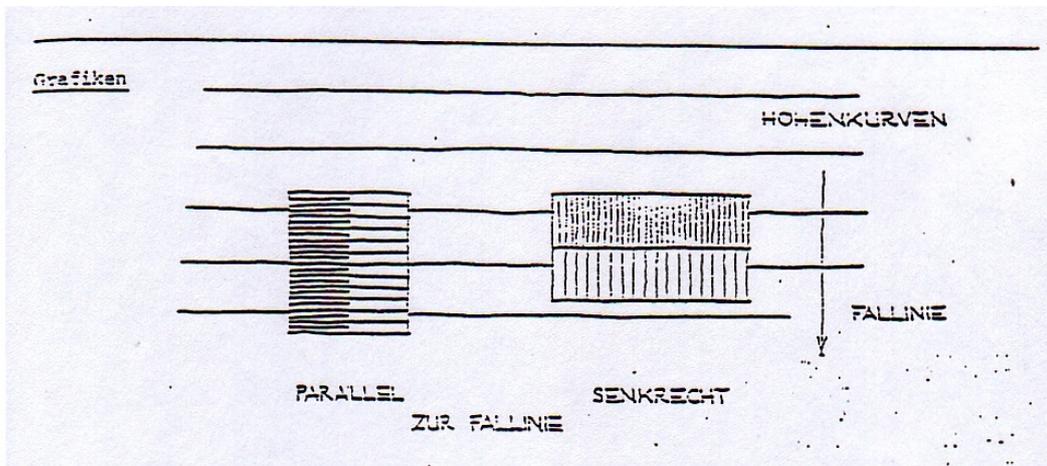
Anhang IV

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

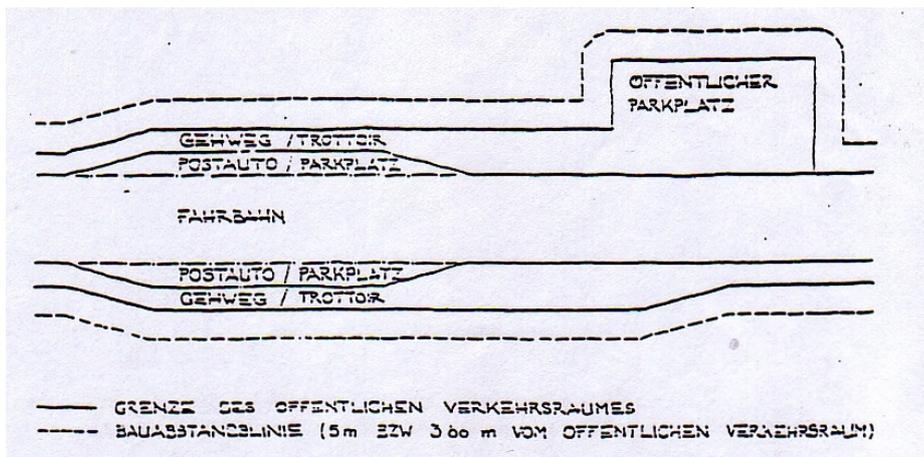
Stand 31. August 1988 → veraltet → siehe einschlägige Publikationen im Internet

Anhang V

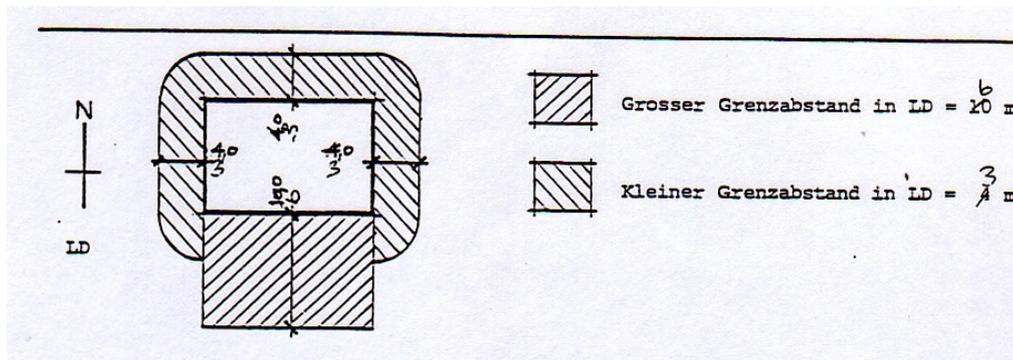
Grafiken



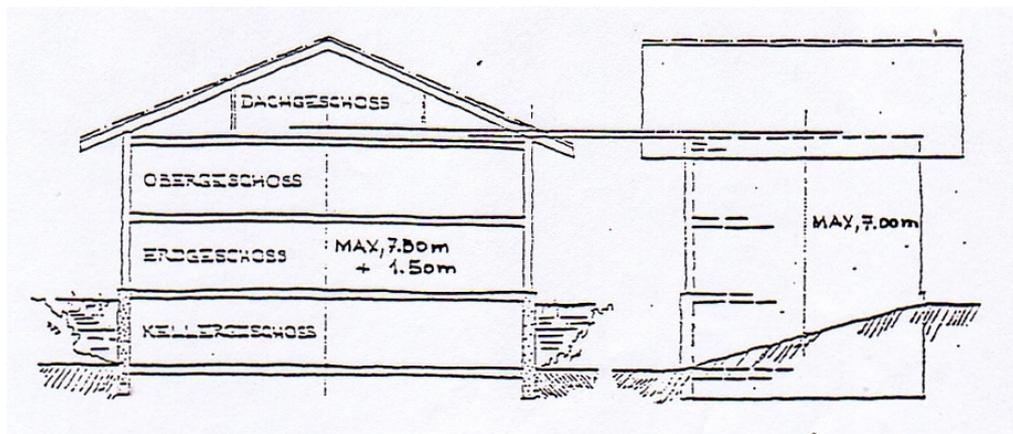
Gebäudestellung Art. 9



Verkehrsraum und Bauabstand
Art. 11, Abs. 1

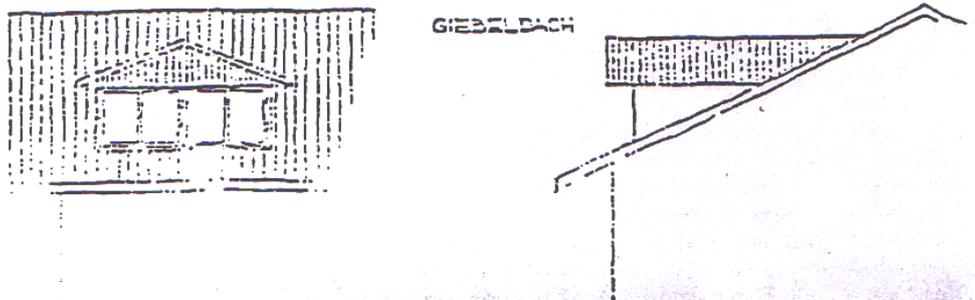
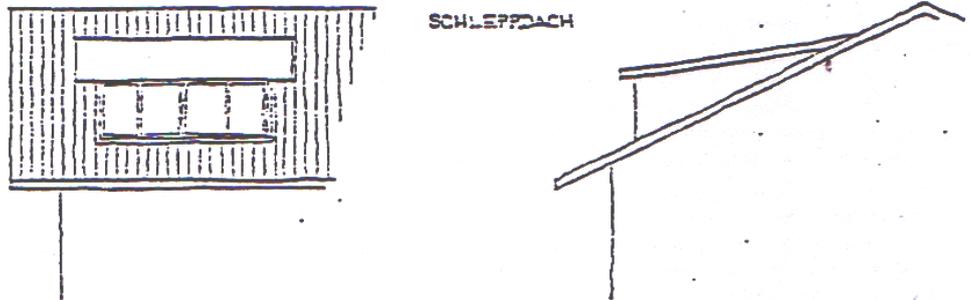
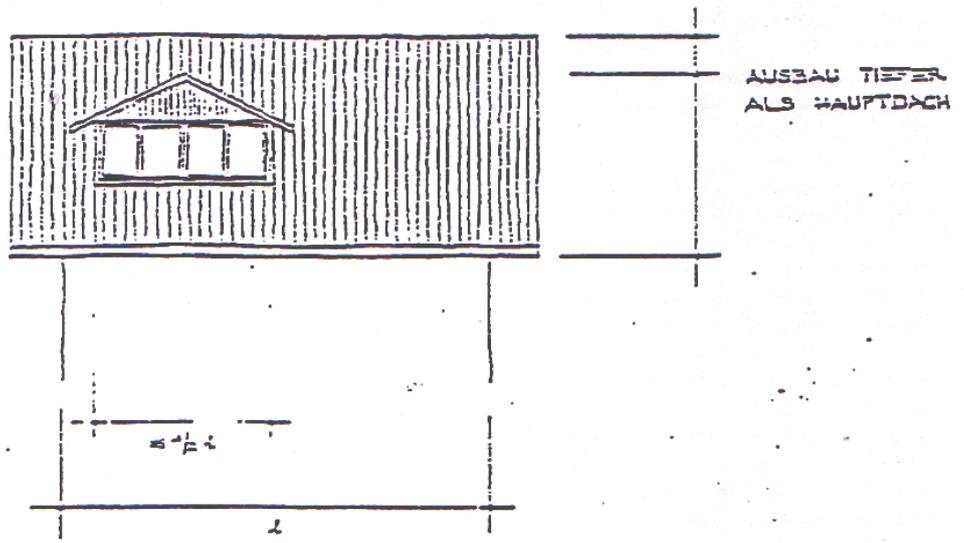


Grenzabstand Art. 14 und 39



- Dachgeschoss: max. 50% der Vollgeschossfläche als an-rechenbare Bruttogeschossfläche.
- Kellergeschoss (Sockelgeschoss): max. 60% der Vollgeschossfläche als an-rechenbare BGF.

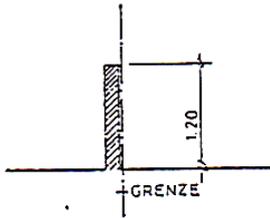
Gebäudehöhe und Geschosszahl Art. 19 und 20



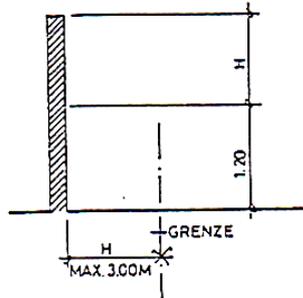
Dachgestaltung Art. 23

TOTE EINFRIEDIGUNGEN

BIS 1.20M HÖHE

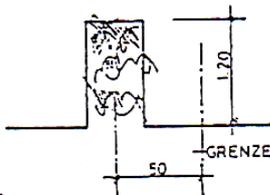


HÖHE ÜBER 1.20M

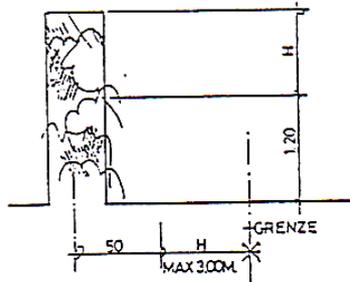


GRÜNHECKEN

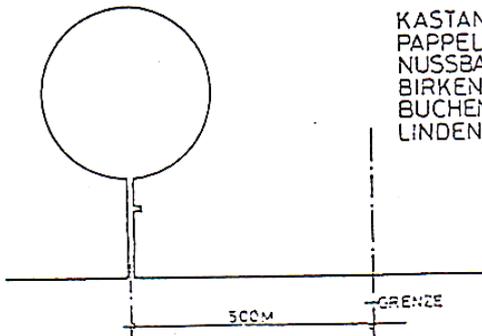
BIS 1.20M HÖHE



HÖHE ÜBER 1.20 M



ZIERBÄUME HOCHSTÄMMIG



KASTANIEN
PAPPELN
NUSSBÄUME
BIRKEN
BUCHEN
LINDEN ETC.

Bau- und Pflanzvorschriften (Art. 2)

Die gesetzlichen Grenzabstände und das Recht des Anriseses werden geregelt durch:

ZGB Art. 687 und 688

Kantonales Baugesetz

Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB (EGzZGB) Art. 79 ff.

Anhang VI

Wichtigste Definitionen

Ausnutzungsziffer und Bruttogeschossfläche: Art. 151 BauV

Gewachsener Boden: Art. 153 BauV

Angehöriger i.S. Art. 24 BauG: Art. 154 BauV

Auszug Zonenplan

