



Einwohnergemeinde Wileroltigen
Gemeindeverwaltung
Oberdorf 35a
3207 Wileroltigen

Revision der Ortsplanung

Baureglement

Die Teilrevision beinhaltet

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

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz

| | | |
|--------|-----------------|--------------------|
| Datum: | 14. Januar 2025 | Genehmigung |
|--------|-----------------|--------------------|

Verfasser:

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------------|---|-----------|
| A | Einleitung | 3 |
| B | Geltungsbereich | 4 |
| C | Nutzungszonen | 4 |
| C/I | Ländliche Dorfzone | 4 |
| C/II | Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) sowie für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) | 7 |
| C/IV | Nutzungszonen im Nichtbaugebiet | 8 |
| D | Besondere baurechtliche Ordnungen | 8 |
| E | Qualität des Bauens und Nutzens | 9 |
| E/I | Bau- und Aussenraumgestaltung | 9 |
| F | Bau- und Nutzungsbeschränkungen | 11 |
| F/I | Pflege des Ortsbildes | 11 |
| F/II | Pflege der Kulturlandschaft | 12 |
| F/III | Schutz der naturnahen Landschaft | 14 |
| F/IV | Gefahrengebiete | 15 |
| G | Zuständigkeiten | 17 |
| H | Straf- und Schlussbestimmungen | 18 |
| I | Genehmigungsvermerke | 19 |
| A1 | Definitionen und Messweisen | 20 |
| A11 | Terrain | 20 |
| A12 | Gebäude und Gebäudeteile | 20 |
| A13 | Gebäudemasse | 22 |
| A14 | Bauabstände | 25 |
| A15 | Nutzungsziffern | 28 |
| A16 | Bau- und Pflanzvorschriften | 29 |

A Einleitung

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Wileroltigen bildet zusammen mit dem Zonenplan Baugebiet und Zonenplan Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Kommentar / Hinweise

Die Hinweise in der rechten Spalte des GBR dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind weder vollständig noch verbindlich. Sie haben hinweisenden Charakter und werden periodisch überprüft und von der zuständigen Kommission angepasst.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Vgl. Art. 80 SG Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV Waldabstand;
Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalenschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 ff. EGZGB.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im GBR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

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 |
|-------------------|----------|
|-------------------|----------|

| | | |
|------------------------|---|---|
| Geltungsbereich | <p>Art. 1</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> |
|------------------------|---|---|

| | |
|--|---|
| Ausgleich von Planungsvorteilen | <p>Art. 2</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

| | |
|---------------------------|--|
| Ländliche Dorfzone | <p>Art. 3</p> <p>LD ES III</p> |
|---------------------------|--|

| | |
|--|--|
| <p>¹ 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> |
|--|--|

² 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.

³ 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.

⁴ 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

⁵ 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

⁶ Bei den im Zonenplan Baugebiet als «Bereiche mit festgelegter Mindestdichte» gilt eine GFZo von mind. 0.45. Mittels eines qualitätssichernden Verfahrens kann auf eine Mindestdichte von 0.25 GFZo abgewichen werden.

Art. 4

Masse der Nutzung

¹ Baupolizeiliche Masse für die einzelnen Zonen

| | Abk. | kA (m) | gA (m) | Fh tr (m) | Fh gi (m) | GL (m) | VG |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|--------------|--------------|-----------|----|
| Ländliche Dorfzone | LD | 3.00 | 6.00 | 7.00 | 13.00 | 20.00 | 2 |

- kA kleiner Grenzabstand, vgl. Anhang 1 A143
- gA grosser Grenzabstand, vgl. Anhang 1 A144
- Fh tr Fassadenhöhe traufseitig, vgl. Anhang 1 A132
- Fh gi Fassadenhöhe giebelseitig, vgl. Anhang 1 A132
- GL Gebäudelänge, vgl. Anhang 1 A131
- VG Vollgeschosse, vgl. Anhang 1 A133

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

| | | Mass (m/m ²) | A (m) |
|--|--|-----------------------------|-------------------------------|
| An- und Kleinbauten | Fh tr | 4.00 | 2.00 |
| | Fh gi | 5.00 | |
| | Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie max. | 60 m ² | |
| Abgrabungen und Staffe- lung | Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenein- fahrten auf max. einer Fassadenseite max. | 5.00 | Vgl. Anhang 1 A132 und 133 |
| | Staffelung in der Höhe und in der Situation mind. | 2.00 | |
| Unterniveaubauten | Maximalmass über massgebendem Terrain | 1.20 | 1.00 |
| Unterirdische Baute | | | 1.00 |
| Vorspringende offene Ge- bäudeteile | - max. über die projizierte Fassadenlinie hinaus- ragend: | 1.20 | Vgl. Anhang 1 A145 |
| | - max. Breite des zugehörigen Fassadenab- schnitts: | 50 % | |
| Dachgeschoss | Dachgeschoss: Kniestockhöhe | 1.50 | Vgl. Anhang 1 A134 |
| Untergeschosse | Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegen- den Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu folgen- dem Mass über die Fassadenlinie hinausragend: | 1.20 | Vgl. Anhang 1 A133 |
| Abstände zu Zonengren- zen | Gegenüber Zonengrenzen und Landwirtschafts- zone mind. | | 3.00 |

³ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

C/II Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Art. 5

Zonen für öffentliche Nutzungen

ZöN

Vgl. Art. 77 BauG

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

² In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

A Sport- / Spielplatz

ES III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

- bestehende Anlage inkl. Erweiterungen und Kleinbauten
- Die haushälterische Bodennutzung muss qualitativ sichergestellt werden. Eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen sind zu realisieren.
- Fh tr 4.0 m und Fh gi 5.0 m
- Abstand zur Zonengrenze mind. 3.0 m

B Friedhof

ES III

- bestehende Anlage inkl. Erweiterungen und Kleinbauten
- Fh tr 4.0 m und Fh gi 5.0 m
- Abstand zur Zonengrenze mind. 3.0 m

C Schützenhaus / Scheibenstand

ES IV

- bestehende Anlage inkl. Erweiterungen und Kleinbauten
- Erweiterungen der Bauten und Kleinbauten richten sich nach bestehenden Fh tr und Fh gi Vgl. Anhang 1 A121
- Abstand zur Zonengrenze mind. 3.0 m

Art. 6

Zone für Sport- und Freizeitanlagen

ZSF

ES III

¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen dürfen Spiel- und Sportanlagen sowie dazugehörige Bauten erstellt werden. Campingplätze sind untersagt.

² Es sind Bauten mit max. einem Vollgeschoss mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 80 m² zugelassen. Maximale Fh tr: 5.00 m. Es dürfen keine Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

C/IV Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 7

Landwirtschaftszone LWZ

ES III

In der Landwirtschaftszone richten sich Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

D Besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 8

Bestehende Überbauungsordnungen (UeO) / Uferschutzplan (USP)

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

- USP Nr. 1 „Saanesteg“ vom 18.08.1989
- UeO „Oberdorf“ vom 24.05.2000

E Qualität des Bauens und Nutzens

E/I Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 9

Gestaltungsgrundsätze

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 9 - 12) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

Art. 10

Offene Bauweise

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist nicht erlaubt.

Art. 11

Dachgestaltung

¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

² Für Hauptdächer sind gestattet

- reine Satteldächer, mit Gehrschild und Kreuzfirste mit einer Dachneigung von mindestens 20° und höchstens 40°;
- Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45°.

³ Für An- und Kleinbauten können auch andere Dachformen gestattet werden.

⁴ Dachaufbauten inkl. Dachflächenfenster dürfen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Dachaufbauten müssen mit dem gleichen Material wie das Hauptdach gedeckt sein. Der höchste Punkt der nicht technisch bedingten Dachaufbauten darf die zulässige Fassadenhöhe giebelseitig F_h nicht überschreiten. Vgl. Art. 13 GBR

⁵ Im Ortsbildschutzgebiet und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. Vgl. Art. 13 und 14 GBR

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.

Art. 12

Aussenraumgestaltung

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.

F Bau- und Nutzungsbeschränkungen

F/I Pflege des Ortsbildes

Art. 13

Ortsbildschutzgebiete

¹ Wileroltigen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf von nationaler Bedeutung bewertet. Die Ortsbildschutzperimeter definieren kulturell bedeutsame Gebiete, die als Gesamtheit mit den wertvollen Häusergruppen und Bauten, den Platz und Strassenräumen mit ihren traditionellen Ausstattungen wie Bäume, Brunnen, Vorplätze, Vorgärten etc. erhalten bleiben sollen.

Vgl. Art. 86 BauG Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Wileroltigen bzw. die Beschriebe im ISOS.

Bei Bauprojekten in den im Zonenplan Baugebiet bezeichneten Bereichen Anforderungen Umsetzung ISOS vergleiche Art. 3 Abs. 5 GBR

² Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

³ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Art. 10c BauG

Art. 14

Baudenkmäler

Die im Zonenplan als schützenswert oder erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.

Vgl. kantonales Bauinventar der Gemeinde Wileroltigen vom 26.02.2018. Das Bauinventar ist behördenverbindlich und in den Zonenplänen unter den Hinweisen dargestellt.

F/II Pflege der Kulturlandschaft

Art. 15

Landschaftsschongebiete

¹ Die im Zonenplan Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

Vgl. Art. 9, 9a, und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere freiwillige Aufforstungen und Baumschulen.

Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten.

Art. 16

Archäologische Schutzgebiete

¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

Art. 17

Fliessgewässer

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a) die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b) Schutz vor Hochwasser;
- c) Gewässernutzung.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie AHOP Raumbedarf Fliessgewässer 2015. Bei der Aare gilt zudem das See- und Flussufergesetz SFG.

² Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässerraum, Landschaft und Naturgefahren als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

³ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind 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.

⁴ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob ein Gebiet dicht überbaut ist:

- im Planerlassverfahren das AGR
- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

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.

Vgl. Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

F/III Schutz der naturnahen Landschaft

Art. 18

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Hecken, Feld- und Ufergehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.

Art. 19

Naturschutzgebiet

Für das folgende im Schutzzonenplan bezeichnete Naturschutzgebiet Nr. 56 „Niederried-Oltigenmatt“ gilt der entsprechende Schutzbeschluss.

Das kantonale Naturschutzgebiet ist als Hinweis dargestellt. Schutzbeschluss vom 26.11.2013

Art. 20

Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere

Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV

F/IV Gefahrenggebiete

Art. 21

Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Schutzzonenplan eingetragen.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Auf den Parzellenteilen der Parzellen 19, 32, 110, 154, 230, 270, 322, 323, 328, 338, 374, 391 und 638 mit mittlerer Gefährdung durch Hangmuren und/oder permanente Rutschung ist die Ableitung von Meteorwasser so zu gestalten, dass dieses nicht ungesichert in den Hang unterhalb gelangt. Allfällige Terrainanpassungen dürfen zu keiner Konzentration von Oberflächenwasser führen.

⁵ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten

können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen.).

G Zuständigkeiten

Art. 22

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. 27 BauG;
- b) über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren, über die Aufrechterhaltung derartiger von anderen Gemeindeorganen erhobener Einsprachen;
- c) über den Erlass von Planungszonen;
- d) über Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailschliessungsanlagen

³ Der Gemeinderat prüft die Baueingaben, führt die im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD) durch, wacht über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung und sorgt allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen.

H Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 23

Widerhandlungen

¹ 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) 31. Oktober 2024 / 07. November 2024 (6. öA) |
| Publikation im Amtsblatt vom | 21 24. April 2021 (1. öA) 27. März 2024 (5. öA) 30. Oktober 2024 (6. öA) |
| 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 | 31. Oktober 2024 bis 01. Dezember 2024 |
| Einspracheverhandlungen am | 29. Juni 2021, 6. Juli 2021, 15. Juni 2021, 21. Juni 2022 |
| Erledigte Einsprachen | 2 |
| Unerledigte Einsprachen | 3 5 Siehe Genehmigung AGR |
| Rechtsverwarungen | 1 |
| Beschlossen durch den Gemeinderat am | 10. Oktober 2022, 27. Mai 2024, 09. Dezember 2024 |
| Beschlossen an der Gemeindeversammlung am | 3. Dezember 2022 |
| Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am | 30. Mai 2024 und 12. Dezember 2024 |

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Gemeindegeschreiberin

Die Richtigkeit der Angaben bestätigt

Wileroltigen, 20.01.25

Die Gemeindegeschreiberin

Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung am

24. Juli 2025



Siehe Genehmigung AGR

A1 Anhang 1

A1 Definitionen und Messweisen

A11 Terrain

A111

Massgebendes Terrain

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Vgl. Art. 1 BMBV.

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren von der zuständigen Behörde abweichend festgelegt werden.

³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

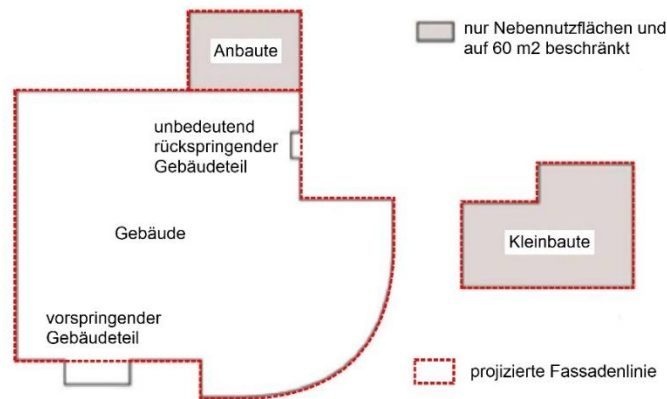
A12 Gebäude und Gebäudeteile

A121

An- und Kleinbauten

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nach Art. 4 Abs. 2 GBR nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser



² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nach Art. 4 Abs. 2 GBR nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

A122

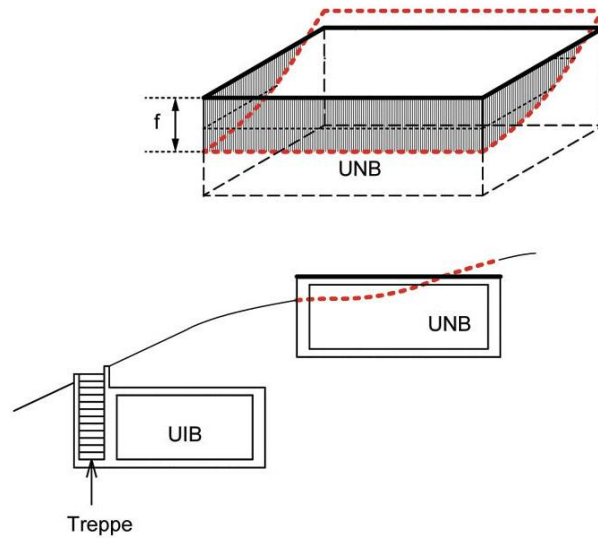
**Unterniveaubauten,
unterirdische Bauten**

¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Vgl. Art. 4 Abs. 2 GBR

² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

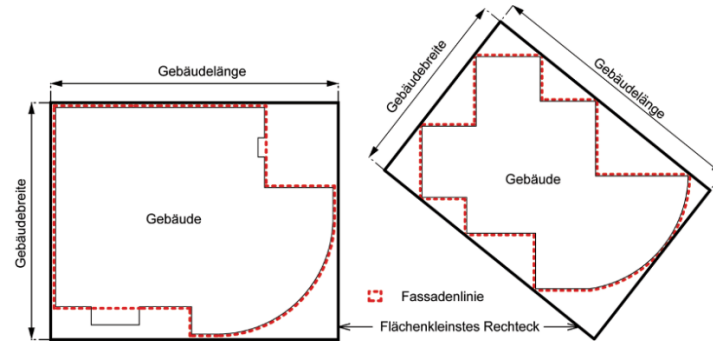
Vgl. Art. 5 und 6 BMBV



- - - - - Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- Anteil über der Fassadenlinie

A13 Gebäudemasse**A131****Gebäudelänge GL**

¹ Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welche die projizierte Fassadenlinie umfasst. Vgl. Art. 12 BMBV umfasst.



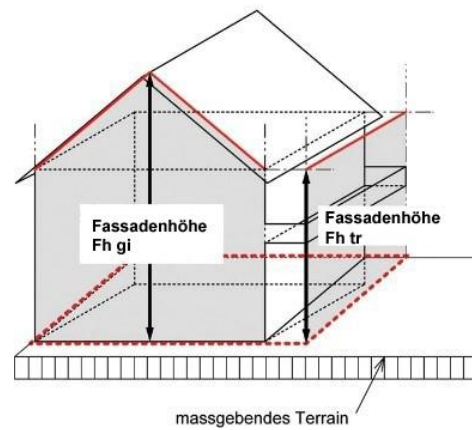
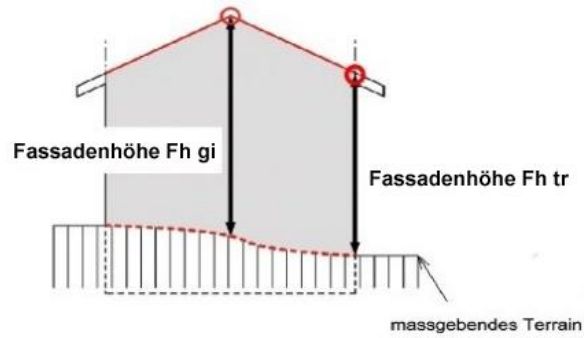
² Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden die Anbauten und die Unterniveaubauten.

A132

Fassadenhöhe F_h tr (traufseitig) / F_h gi (giebelseitig)

¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Vgl. Art. 15 BMBV.



² Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite auf max. einer Fassadenseite werden nicht angerechnet.

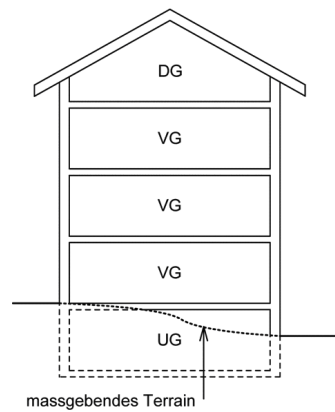
³ Die zulässige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

A133

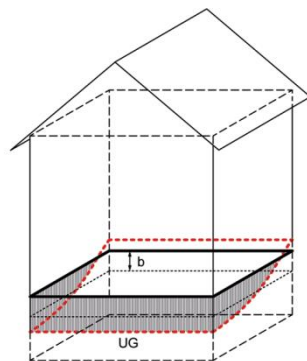
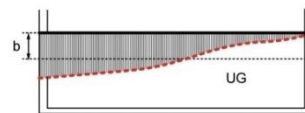
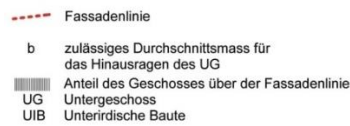
Geschosse

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt. Vgl. Art. 18 BMBV



³ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

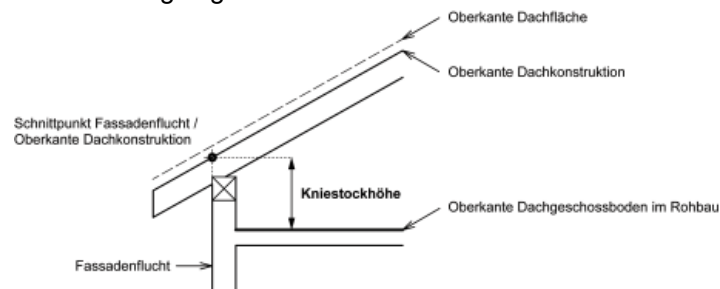


Figur Untergeschosse

Dachgeschoss**A134**

Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das festgelegte Mass nicht überschreiten.

Anwendung wie A13.3
Vgl. Art. 20 BMBV
Zulässige Masse gemäss
Art. 4 Abs. 2 GBR; 1.20
m

**A14 Bauabstände****A141****Grenzabstand**

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Vgl. Art. 22 BMBV

A142**Unterschreiten gegenüber nachbarlichem Grund**

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 4 Abs. 2) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A146) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss.

² Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

³ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

A143**Kleiner Grenzabstand kA**

¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten

Längsseite des Gebäudes gemessen.

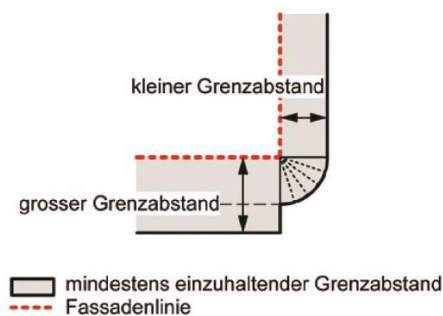
Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

A144

Grosser Grenzabstand gA

¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

Kleiner und grosser Grenzabstand



² 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.

A145

Vorspringende offene Gebäudeteile

Vorspringende offene Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite) nicht überschreiten.

Vgl. Art. 4 GBR
Vgl. Art. 10 BMBV, Art. 79 und Art. 79b EG ZGB

Offene vorspringende Gebäudeteile sind: Vordächer, Aussentreppen, die nicht der Hauptschliessung des Gebäudes dienen, Laderampen, überdeckte mind. zwei-seitig offene Sitzplätze, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen), Lauben udgl.

A146

Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Vgl. Art. 23 BMBV

² 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.

⁴ Für An- und Kleinbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Gebäuden auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbargebäuden, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

⁵ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

⁶ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

A147

Bauabstand gegenüber dem Wald

Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz.

Vgl. Art. 25 und 26 KWaG

A148

Bauabstand von Strassen

¹ Gegenüber Kantonsstrassen ist ein Strassenabstand von 5 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Gegenüber übrigen Strassen gilt ein Abstand von mind. 3.60 m.

Vgl. Art. 80 SG

² Von Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist bei Gemeinde- und Privatstrassen für alle Gebäude ein Abstand von 2.00 m einzuhalten. Offene (nicht gedeckte) Parkplätze sind innerhalb des Bauabstandes von öffentlichen Strassen zugelassen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

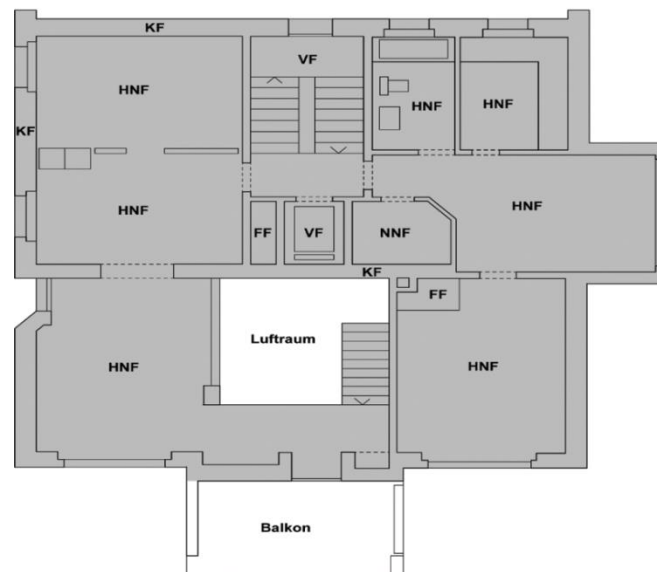
³ Für geschlossene Garagen mit Garagenvorplätzen zur Strasse beträgt der Strassenabstand ab Trottoirhinterkante resp. Fahrbahnrand 5.00 m.

A15 Nutzungsziffern**A151****Geschossfläche oberirdisch (GFo)
Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)**

¹ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) der anrechenbaren Grundstückfläche.

² Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) oder Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umfassen die Geschossfläche der Vollgeschosse und Dachgeschosse. Vgl. Art. 28 BMBV.
Vgl. Anhang I A134

Grundriss 1. Obergeschoss:



Legende:

- FF: Funktionsfläche
- HNF: Hauptnutzfläche
- KF: Konstruktionsfläche
- NNF: Nebennutzfläche
- VF: Verkehrsfläche

A152**Anrechenbare
Grundstückfläche
(aGSF)**

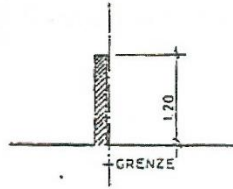
Die anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) bestimmt sich nach den Vorschriften der BMBV. Vgl. Art. 27 BMBV

A16 Bau- und Pflanzvorschriften

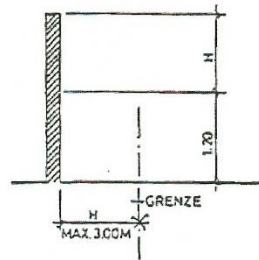
A161

Tote Einfriedungen

BIS 1.20M HÖHE

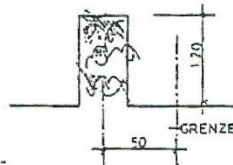


HÖHE ÜBER 1.20M

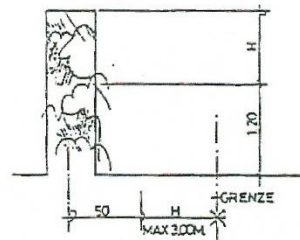


Einfriedung mit Pflanzen

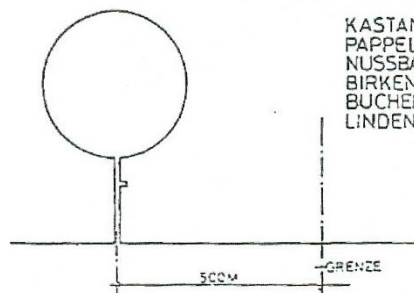
BIS 1.20M HÖHE



HÖHE ÜBER 1.20M



Zierbäume, hochstämmig



KASTANIEN
PAPPELN
NUSSEÄUME
BIRKEN
BUCHEN
LINDEN ETC.