



Baureglement (BauR)

Genehmigung

Impressum

Gemeinde: Wiler

Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	05.09.2023	Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe	1
1 Geltungsbereich	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen	3
2 Nutzungszonen	3
2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen	3
Art. 3 Art der Nutzung	3
Art. 4 Mass der Nutzung	4
Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse	4
Art. 6 Grenzabstände.....	5
Art. 7 Gebäudeabstand	6
Art. 8 Näherbau	6
Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	7
Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	7
Art. 11 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	7
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	7
Art. 12 Bahnhofzone	7
Art. 13 Spezialzone Werkstrasse.....	7
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	8
Art. 14 Landwirtschaftszone (LWZ).....	8
Art. 15 Intensivlandwirtschaftszone	8
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	9
Art. 16 Zonen mit Planungspflicht ZPP	9
Art. 17 Zone mit Planungspflicht 1 „Am Strackbach“	9
Art. 18 Zone mit Planungspflicht 2 „Hofacher“	9
Art. 19 Zone mit Planungspflicht 3 „Vorholzmatt II“	10
4 Qualität des Bauens und Nutzens	10
Art. 20 Gestaltungsgrundsatz	10
Art. 21 Beurteilungskriterien	10
Art. 22 Bauweise, Stellung der Bauten	10
Art. 23 Dachgestaltung	11
Art. 24 Dachaufbauten	11
Art. 25 Terrainveränderungen.....	11
Art. 26 Aussenraumgestaltung	12
Art. 27 Gestaltungsspielraum	12
Art. 28 Fachberatung	12
Art. 29 Qualifizierte Verfahren	13
5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	13
Art. 30 Baudenkmäler	13
Art. 31 Ortsbildschutzgebiet	13

Art. 32	Anlagen für Mobilfunkdienste	13
Art. 33	Historische Verkehrswege.....	14
Art. 34	Archäologische Bodenfunde	14
Art. 35	Gewässerraum	14
Art. 36	Landschaftsschutzgebiet	15
Art. 37	Schutzobjekte	15
Art. 38	Ökologie und Energie im Siedlungsgebiet	16
Art. 39	Fördermassnahmen	16
Art. 40	Bauen in Gefahrengebieten	16
6	Straf- und Schlussbestimmungen	16
Art. 41	Widerhandlungen	16
Art. 42	Inkrafttreten.....	17
Art. 43	Aufhebung von Vorschriften	17
	Genehmigungsvermerke	18
	Anhang	19
A1	Skizzen.....	19
A2	Gesetze	25
A3	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	26

Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des BauR aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Wiler bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Schutzzonenplan	Analog zum Zonenplan sind im Schutzzonenplan alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümergebunden.
Übergeordnetes Recht	<p>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 den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.</p> <p>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 Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.¹</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.²</p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.³</p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.⁴</p> <p>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 Grundlage in einer Überbauungsordnung.⁵</p>

¹ Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

² Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD

³ Siehe Art. 7 BewD

⁴ Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

⁵ Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

Besitzstandsgarantie	Bestehende 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. ¹
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonischen Werte gewährleistet sind.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht und im Organisationsreglement der Gemeinde Wiler geregelt. ²

¹ Siehe Art. 3 und 11 BauG

² Siehe Art. 66 BauG

1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-,
Planungs- und
Umweltrecht

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.
- 2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Mehrwertabgabe für
öffentliche Zwecke,
Förderung und
Sicherung der
Verfügbarkeit von
Bauland

Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen

- 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG und dem kommunalen Mehrwertabgabereglement eine Mehrwertabgabe.
- 2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken.¹

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und
Lärmempfindlich-
keitsstufen

Art. 3 Art der Nutzung

- 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):²

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W	– Wohnen – Stille Gewerbe ³ – Verkaufsnutzungen für den täglichen Bedarf	II
Wohn- und Gewerbezone	WG	– Wohnen – Stille bis mässig störende Gewerbe ⁴ inkl. Verkaufsnutzungen ⁵ – Landwirtschaft und landwirtschaftliche Gewerbe	III
Arbeitszone/ Arbeitszone Carba	A	– Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen – Ausgeschlossen sind Verkaufsnutzungen für den täglichen Bedarf ⁶	IV

- 2 In den im Zonenplan mit „Lärmempfindlichkeitsstufe ES III aufgestuft“ bezeichneten Wohnzonen gilt ebenfalls die Empfindlichkeitsstufe III.

¹ Die Ermittlung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

² Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

³ Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

⁴ Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁵ Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von über 1000 m² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

⁶ Verkehrsintensive Vorhaben (VIV, vgl. Art. 91a ff BauV) sind nur unter der Voraussetzung eines Eintrags im regionalen oder kantonalen Richtplan möglich.

Baupolizeiliche
Masse**Art. 4 Mass der Nutzung**1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:¹

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	Fh g [m]
Wohnzone	W	4.0	8.0	30	8.0	12
Wohn- und Gewerbezone	WG	4.0	8.0	35	8.0	12
Arbeitszone / Arbeitszone Carba	A	$\frac{1}{2}$ Fh t*	$\frac{1}{2}$ Fh t*	–	12.0	15.5
Spezialzone Werkstrasse	WS	Siehe Art. 13				

* Mindestens aber 4.0 m, gegenüber anderen Bauzonen (ausser der Spezialzone Werkstrasse) mindestens Fassadenhöhe traufseitig.

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1):

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge² (Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV)

Fh g = Fassadenhöhe «giebelseitig» (Art. 15 BMBV)

2 Technisch bedingte Anlagen wie freistehende Silos, Kamine, Mobilfunkanlagen, Förderanlagen und weitere Spezialbauten mit einer Grundfläche von max. 25 m² dürfen die Fassadenhöhe traufseitig um maximal 4.0 m überragen.3 Auf den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Flächen sind die festgelegten Geschossflächenziffern oberirdisch GFZo³ einzuhalten.⁴ Es werden nur Geschosse an die GFZo angerechnet, die im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

4 An der östlichen Arealgrenze der Arbeitszone Carba (Parzelle Nr. 413) ist der öffentliche Durchgang als Fussweg und für die Land- und Forstwirtschaft zu erhalten.

Mass der Nutzung,
weitere
baupolizeiliche
Masse**Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse**1 An- und Kleinbauten⁵

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 50 m²
- Fassadenhöhe Fh t max. 3.2 m
- Fassadenhöhe Fh g max. 6.0 m⁶

¹ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 27 BauR.² Gemäss BMBV werden auch Anbauten an die Gebäudelänge angerechnet.³ Siehe Art. 28 BMBV und Art. 11c Abs. 3 BauV, Skizze und Messweise im Anhang A1⁴ Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen. Wird nur eine Teilfläche der Parzelle überbaut ist nachzuweisen, dass die Mindestdichte bei der Überbauung der restlichen Parzellenteile noch eingehalten werden kann.⁵ Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1⁶ Für Anbauten, welche die Hauptdachflächen verlängern, gilt die Fh g auf der Seite des Hauptgebäudes nicht.

- 2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten¹
 - Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
 - Grenzabstand min. 1.0 m
- 3 vorspringende Gebäudeteile²
 - zulässige Tiefe max. 1.5 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%.
 - Dachvorsprünge: Mass im Grenzabstand max. 1.5 m
- 4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile
 - zulässige Tiefe max. 1.5 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%
- 5 gestaffelte Gebäude, Staffelung³
 - in der Höhe: min. 2.5 m
 - oder in der Situation: min. 5.0 m
- 6 Geschosse
 - Die Anordnung der Geschosse ist unter Einhaltung der Fassadenhöhe traufseitig, Fassadenhöhe giebelseitig und der Dachneigung frei.⁴
 - Attikageschoss: Ist nur auf Flachdächern in der Arbeitszone und der Spezialzone Werkstrasse zulässig. Muss bei mindestens drei ganzen Fassaden gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mind. 1.5 m zurückversetzt sein.
- 7 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 2.0 m überragen. Für höhere Aufbauten sind Ausnahmen gestützt auf die Empfehlungen des BAFU⁵ möglich.
- 8 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf max. einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 5.0 m nicht überschreitet.⁶

Grosser und kleiner
Grenzabstand

Art. 6 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund unter Vorbehalt von Art. 8 die in Art. 4 und Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2 Hauptgebäude haben auf der besonnten Längsseite einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. 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 Baupolizeibehörde auf Antrag des Baugesuchstellers die Anordnung der Grenzabstände.

¹ Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

² Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

³ Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

⁴ Damit entfällt die Definition einer Kniestockhöhe und des Untergeschosses.

⁵ Vgl. «Mindesthöhe von Kaminen über Dach. Bundesamt für Umwelt, Bern, 2018»

⁶ Skizze Abgrabungen im Anhang A1

Gebäudeabstand	<p>Art. 7 Gebäudeabstand¹</p> <p>1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden. Bei Gebäudeabständen < 4.0 m muss ein Nachweis für wohngygnisch tragbare Verhältnisse erbracht werden.</p> <p>2 Gegenüber Bauten, die auf Grund 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 aus wohngygnischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.</p>
Näherbau	<p>Art. 8 Näherbau</p> <p>1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 4 und Art. 5 untereinander regeln. Für Hauptgebäude ist zwingend eine Dienstbarkeit vorzulegen, für andere Gebäude und Gebäudeteile genügt eine schriftliche Vereinbarung.</p> <p>2 Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um maximal 25% reduziert werden.</p> <p>3 Sie können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge eingehalten wird.</p>
Abstand von Kantons- und Gemeindestrassen	<p>Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen</p> <p>1 Vom Fahrbahnrand sind die folgenden minimalen Strassenabstände² einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none">– gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m;– gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen mindestens 3.6 m;– längs Fusswegen und selbständigen Radwegen mindestens 2.0 m. <p>2 Im Strassenabstand stehende Bauten können auf den Grundmauern wieder aufgebaut werden, sofern keine übergeordneten Interessen entgegenstehen.</p> <p>3 Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung ist der Verkehrsrichtplan massgebend.</p>

¹ Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

² Skizze Strassenabstand im Anhang A1. Zudem sind für Einfriedungen und Pflanzen die Vorschriften der Strassen-gesetzgebung zu beachten.

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art und Mass der Nutzung in der Zone für öffentliche Nutzungen

Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

1 In der Zone für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:¹

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge	Überbauung und Gestaltung	ES
Schule	<ul style="list-style-type: none"> – Schule – Mehrzweckanlage – Sportanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> – Fh t max. 12.0 m – Gebäudeabstände und Gebäudelängen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung. – Flachdächer sind zugelassen 		III

2 Gegenüber den angrenzenden Grundstücken ist ein Abstand entsprechend der Hälfte der Fassadenhöhe traufseitig, mindestens aber 4.0 m einzuhalten.

3 Neubauten sind platzsparend und kompakt und möglichst angrenzend an die bestehenden Bauten und Anlagen anzuordnen.

Art. 11 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:²

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge	Überbauung und Gestaltung	ES
Schwimmbad	ZSF A	– öffentliches Schwimmbad	– öffentliches Schwimmbad	– Nebenbauten ³	III
Hornusser	ZSF B	– Hornusserhaus	– Zweckgebundenes eingeschossiges Gebäude max. 120 m ² aGbF	– Abschlaganlagen	III
Schützenhaus	ZSF C	– Schützenhaus	– Zweckgebundenes Gebäude max. 620 m ² aGbF	– Parkplätze – Scheibenstand	III

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art der Nutzung in der Bahnhofzone

Art. 12 Bahnhofzone

In der Bahnhofzone gelten für bahnbetriebsfremde Bauten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone.

Zonenzweck und Art der Nutzung

Art. 13 Spezialzone Werkstrasse

1 Die Spezialzone dient der Umnutzung oder dem Ersatz der Gewerbebauten mit einer gemischten Nutzung. Soweit in der Folge nicht abweichend geregelt, gelten die Vorgaben der Wohn- und Gewerbezone.

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

² Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

³ Nebenbauten im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BauG.

- 2 Für die Art der Nutzung und die Lärmempfindlichkeitsstufe gelten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone.
- 3 Die baupolizeilichen Masse im Teil Süd gelten für Erweiterungen und Umbauten an den bestehenden Gebäuden. Sollten die Gebäude abgebrochen werden, gelten für Neubauten die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Gewerbezone.
- 4 Die baupolizeilichen Masse im Teil Nord gelten für Umbauten der bestehenden Gebäude. Bei Abbruch und Neubau oder der Aufstockung tieferer Gebäudeteile sind maximal 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika zugelassen.

Mass der Nutzung

	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	Fh g [m]
Teil Nord (Werkstrasse 10)	4.0	8.0	-	18.0	21.5
Teil Süd (Werkstrasse 3)				15.0	18.5

5 Vorspringende Gebäudeteile dürfen eine Tiefe von max. 3.0 m und einen Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts von max. 50% aufweisen, ansonsten gelten sie als Teil der Fassadenflucht und müssen den ordentlichen Grenzabstand einhalten. Für Dachvorsprünge gelten die Bestimmungen gemäss Art. 5 BauR.

6 Für den Teil Nord gilt für Erweiterungen an den bestehenden Gebäuden ein Strassenabstand gegenüber der Werkstrasse von 1.0 m. Ausserhalb des Lichtraumprofils (0.5 m ab Fahrbahnrand, 4.5 m Höhe) sind mit Zustimmung der Strasseneigentümerin vorspringende Gebäudeteile zulässig. Im Falle eines Abbruchs und Wiederaufbaus ist der Strassenabstand gemäss Art. 9 einzuhalten.

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugelände

Art der Nutzung in
der
Landwirtschaftszone

Art. 14 Landwirtschaftszone (LWZ)

1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.¹

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Intensivlandwirtschaftszone

Art. 15 Intensivlandwirtschaftszone

Die Einzonung der Intensivlandwirtschaftszone ist von der aktuellen Ortsplanungsrevision ausgenommen.

¹ Siehe Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht	<p>Art. 16 Zonen mit Planungspflicht ZPP</p> <p>1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger un-überbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.¹</p> <p>2 Im Rahmen der Planungs- oder Realisierungsarbeiten ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden und der Energie, auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie auf konzentrierte Erschliessungsanlagen zu achten.</p> <p>3 Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen zieht der Gemeinderat die jeweiligen Grundeigentümer bei. Die Festlegung der Grundeigentümerbeiträge an die Erschliessung erfolgt im Verfahren nach Art. 112ff BauG.</p>
ZPP 1 Planungszweck	<p>Art. 17 Zone mit Planungspflicht 1 „Am Strackbach“</p> <p>1 Die ZPP bezweckt eine geordnete Überbauung mit Industrie- und Gewerbebauten sowie deren Erschliessung.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p>2 Es sind Produktionsanlagen, Lager, Umschlagplätze und Einrichtungen der Verkehrsinfrastruktur sowie die dazugehörigen Einrichtungen wie Parkplätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Wohnraum für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe des Gastgewerbes, soweit sie über die Versorgung des Personals hinausgehen und Detailhandelseinrichtungen über 1000 m² Geschossfläche inkl. Fach- und Profimärkte.</p> <p>3 Für die Gestaltung und die Empfindlichkeitsstufe sind die Vorschriften der Arbeitszone massgebend. Für das Mass der Nutzung gilt eine Fassadenhöhe traufseitig von 21 m und minimale Grenzabstände gemäss Art. 79ff EG ZGB. Soweit es technisch bedingt ist, dürfen für einzelne Bauteile und Anlagen grössere Höhen vorgesehen werden.</p>
Gestaltungsgrundsätze und Erschliessung	<p>4 Die an den Perimeter angrenzenden Wohn- und Wohn-/Gewerbezone sind soweit notwendig mittels bepflanztem Lärmschutzwall vor Lärmimmissionen zu schützen.</p> <p>5 Die ZPP "Am Strackbach" ist mittels Anschlussgleisen an das Eisenbahnnetz anzuschliessen.</p>
ZPP 2 Planungszweck	<p>Art. 18 Zone mit Planungspflicht 2 „Hofacher“</p> <p>1 Die ZPP Hofacher bezweckt eine dichte Überbauung mit Mehrfamilien-, Reihen- oder Einfamilienhäusern.</p>
Art der Nutzung	<p>2 Es gelten die Nutzungsbestimmungen gemäss Wohnzone und die Empfindlichkeitsstufe II.</p>
Mass der Nutzung	<p>3 Die Fassadenhöhe traufseitig beträgt max. 8.0 m Es gilt eine maximale GFZo von 0.7.</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p>4 Die Erschliessung und die Immissionen aus den angrenzenden Zonen sind besonders zu berücksichtigen.</p>

¹ Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

ZPP 3	Art. 19 Zone mit Planungspflicht 3 „Vorholzmatt II“
Planungszweck	1 Die ZPP Vorholzmatt II bezweckt eine dichte Überbauung mit Mehrfamilien-, Reihen- oder Einfamilienhäusern.
Art der Nutzung	2 Es gelten die Nutzungsbestimmungen gemäss Wohnzone und die Empfindlichkeitsstufe III.
Mass der Nutzung	3 Die Fassadenhöhe traufseitig beträgt max. 8.5 m. Es gilt eine maximale GFZo von 0.7.
Gestaltungsgrundsätze	4 Die Erschliessung und die Immissionen aus den angrenzenden Zonen sind besonders zu berücksichtigen.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung	Art. 20 Gestaltungsgrundsatz Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. ¹
Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung	Art. 21 Beurteilungskriterien Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen: ² <ul style="list-style-type: none"> – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten	Art. 22 Bauweise, Stellung der Bauten 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände, gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum gemäss Art. 6 bis Art. 9 BauR einzuhalten. 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 21 bis Art. 26 BauR) 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.

² Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. (Siehe auch Art. 15ff. BewD).

3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

4 Wo es architektonisch oder planerisch begründet sowie zur optimalen Gewinnung von Sonnenenergie erforderlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten oder der Firstrichtung gestatten oder anordnen.

Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung

Art. 23 Dachgestaltung

1 Die Dachgestaltung inkl. Dachvorsprüngen hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Auf die traditionellen Ortsteile ist besonders Rücksicht zu nehmen.

2 Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer (mit Gehrschild und/oder Kreuzfirst) sowie Mansard-, Walm- und Zeltdächer zulässig.

3 In der Arbeitszone und der Spezialzone Werkstrasse sind auf Hauptgebäuden Flachdächer und andere Dachformen zugelassen. Attika sind zugelassen, soweit sie in den Spezialvorschriften nicht ausgeschlossen werden.

4 Auf An- und Kleinbauten sind zusätzlich zu den Dachformen in Abs. 2 auch Flachdächer erlaubt. Der Dachvorsprung von An- und Kleinbauten darf max. 0.5 m betragen.

5 Die Dachneigung der Hauptdachflächen von Satteldächern darf in der Regel 25° nicht unterschreiten und 45° nicht überschreiten und soll auf den Hauptdachflächen gleich sein.

Dachaufbauten

Art. 24 Dachaufbauten

1 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten beträgt maximal 50% des Fassadenabschnitts des darunterliegenden Vollgeschosses. Sie sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachgeschossboden zulässig. Sie haben gegenüber First und Grat einen Abstand von 0.9 m zu wahren.

2 Kreuzfirste und Quergiebel dürfen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen.

3 Dachflächenfenster, Firstoblichter und Glasziegeleinsätze sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.¹

3 Im Ortsbildschutzgebiet und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% des Fassadenabschnitts des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten² nicht zulässig.

Grundsätze für Terrainveränderungen

Art. 25 Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen sind zurückhaltend auszuführen. Zu beachten sind insbesondere Übergänge zu den Nachbargrundstücken und der Umgebung. Der Bezug der Gebäude zum Strassenraum darf nicht durch Aufschüttungen gestört werden.

¹ Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

² K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmalern in Baugruppen

2 Terrinaufschüttungen zum Zweck der Umgebungsgestaltung sind bis zu einer Höhe von 1.20 m über dem natürlichen Geländeverlauf gestattet.¹

Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

Art. 26 Aussenraumgestaltung

1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

2 Fusswege, Plätze sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass ihre Oberfläche mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen wird, um anfallendes Oberflächenwasser möglichst natürlich versickern zu lassen.

3 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.

4 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.²

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

Art. 27 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 22 bis Art. 26 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Fachberatung für das Orts- und Landschaftsbild, spezielle Gestaltungsfragen, Aussenraum

Art. 28 Fachberatung

1 Die Baubewilligungsbehörde zieht ausgewiesene Fachleute bei, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen.

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:³

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

¹ Gilt nur für bewilligungspflichtige Terrainveränderungen über 100 Kubikmeter (Art. 6 Abs. 1 lit. I BewD)

² Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.

³ Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 20 BauR entsprechen.

Qualifizierte
Verfahren zur
Qualitätssicherung

Art. 29 Qualifizierte Verfahren

Die Gemeinde fördert die Durchführung qualifizierter Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler
gemäss Bauinventar

Art. 30 Baudenkmäler

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

2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.²

Ortsbildschutz-
gebiet

Art. 31 Ortsbildschutzgebiet

1 Das Ortsbildschutzgebiet ist ein Schutzgebiet gemäss Art. 86 BauG. Es bezwecken den Schutz des aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteils.³

2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

3 Für Neu- und Ersatzbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Gewerbezone als Richtwerte. Soweit es der Schutzzweck erfordert sind die baupolizeilichen Masse an die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler anzupassen. Sie werden im Einzelfall von der Baubewilligungsbehörde auf Antrag der kantonalen Denkmalpflege festgelegt.

4 Hauptgebäude sind mit symmetrischen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm-dächern einzudecken.

5 Dächer von Hauptgebäuden sind mit Ziegeln roter oder brauner Farbe einzudecken. Sie haben giebelseitig einen Dachvorsprung von wenigstens 1.0 m traufseitig von wenigstens 0.6 m aufzuweisen.

6 Dachaufbauten, Dachflächenfenster sind sorgfältig in die Dachflächen einzupassen, Dacheinschnitte sind untersagt.

Anlagen für
Mobilfunkdienste

Art. 32 Anlagen für Mobilfunkdienste

1 Anlagen der Mobilfunkdienste sind in aller Regel in den Arbeitszonen und der Spezialzone Werkstrasse zu errichten.

2 Soweit die Versorgung des Baugebietes mit Mobilfunkdiensten nicht in diesen Zonen sichergestellt werden kann, sind in den übrigen Nutzungszonen der Bauzone nur die dazu erforderlichen Mobilfunkanlagen zulässig.

¹ Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Wiler; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmalern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

² Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

³ Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Wiler.

3 Geeignete Standorte innerhalb der übrigen Nutzungszonen der Bauzone sind gestützt auf eine umfassende Interessenabwägung zu wählen, in welche insbesondere die Interessen der Betreiberinnen, der Gemeinde, der unmittelbar Betroffenen, des Ortsbild- und Landschaftsschutzes und der Siedlungsentwicklung einfließen.

Erhaltung von
historischen
Verkehrswegen

Art. 33 Historische Verkehrswege

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit Substanz und viel Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.¹

2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.²

Archäologische
Bodenfunde

Art. 34 Archäologische Bodenfunde

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.³

Gewässerraum

Art. 35 Gewässerraum

1 Der Gewässerraum (Korridor) gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

2 Der Gewässerraum wird als Überlagerung im Schutzzonenplan festgelegt.^{4 5}

3 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 unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.⁶ In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.⁷

4 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.

¹ Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Siehe auch Art. 2 und 3 VIVS.

² Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV.

³ (Art. 10 f BauG)

⁴ Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

⁵ Bei Gewässern ohne Gewässerraum gilt Art. 39 WBV

⁶ Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

⁷ Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

5 Die im Schutzzonenplan entsprechend gekennzeichneten Gebiete gelten als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41b Abs. 3 GSchV.

Landschaftsschutz-
gebiet

Art. 36 Landschaftsschutzgebiet

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung und Freihaltung der offenen Landschaft.

2 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind unter Vorbehalt von Abs. 3 nicht zugelassen.

3 Ausnahmen für standortgebundene landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in begründeten Fällen und unter dem Nachweis einer umfassenden Interessenabwägung möglich. Zugelassen sind zudem temporäre Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Produktion während einer Dauer von maximal 9 Monaten pro Jahr.

4 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch die Fachberatung beurteilen zu lassen.

Weitere
Schutzobjekte

Art. 37 Schutzobjekte

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte sind geschützt.¹

2 Für die Objekte gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Vorschriften
Einzelbäume	<ul style="list-style-type: none"> - Die Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt. - Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefährdung darstellen. - Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.
Hecken, Feld- und Ufergehölze	<ul style="list-style-type: none"> - Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt. - Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.
Trockenstandort	<ul style="list-style-type: none"> - Die als Trockenstandort bezeichneten, nicht bewaldeten Teile des Emmedamms sind neophytenfrei zu halten und einmal jährlich, nicht vor Mitte Juni, zu mähen. - Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln und Dünger sind untersagt.

¹ Vergleiche Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.

Ökologischer
Ausgleich und
Energie im
Siedlungsgebiet

Art. 38 Ökologie und Energie im Siedlungsgebiet

Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden;
- Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;
- gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen;
- Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sparsam und gezielt einzusetzen.

Fördermassnahmen
Natur und
Landschaft

Art. 39 Fördermassnahmen

1 Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten, Alleen und dergleichen) fördern und unterstützen.

2 Der Gemeinderat kann hierzu in seiner Kompetenz Beiträge sprechen und die Massnahmen administrativ und personell unterstützen.

Grundsätze für das
Bauen in Gefahren-
gebieten

Art. 40 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.¹

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.²

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

4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.³

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei
Widerhandlungen

Art. 41 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.⁴

¹ Die bekannten Gefahrengebiete sind im Schutzzonenplan verbindlich eingetragen.

² Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

³ 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).

⁴ Siehe Art. 50 BauG

Inkrafttreten

Art. 42 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement, dem Zonenplan sowie dem Schutzzonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von
Vorschriften**Art. 43 Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Wiler vom 21. Juli 2011 bestehend aus Baureglement und Zonenplan mit allen zwischenzeitlichen Änderungen;
- der Schutzzonenplan vom 29.11.1999;
- der Verkehrsrichtplan vom 06.09.1999 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen;
- die UeO mit Sonderbauvorschriften Vorholzmatt vom 28.10.1982 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 27.02.2020 bis 17.04.2020
 Kantonale Vorprüfung vom 04.02.2021 und vom 23.06.2022
 Publikation im Amtsblatt vom 21.06.2023
 Publikation im amtlichen Anzeiger vom 27.10.2022 und vom 22.06.2023
 1. Öffentliche Auflage vom 27.10.2022 bis 28.11.2022
 2. Öffentliche Auflage vom 22.06.2023 bis 21.07.2023

Einspracheverhandlungen am 30.01.2023 und 24.08.2023
 Erledigte Einsprachen ...
 Unerledigte Einsprachen ...
 Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am 21.02.2023

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 08.06.2023

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Wiler, den

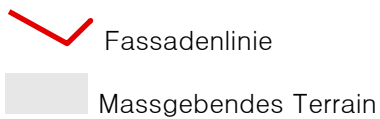
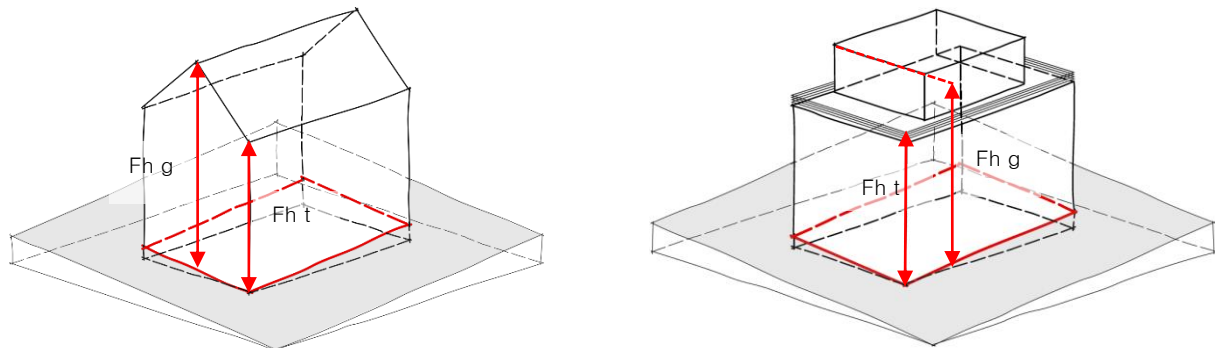
Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
 und Raumordnung am

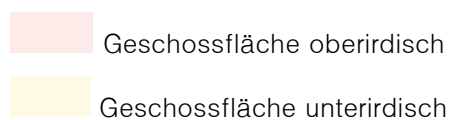
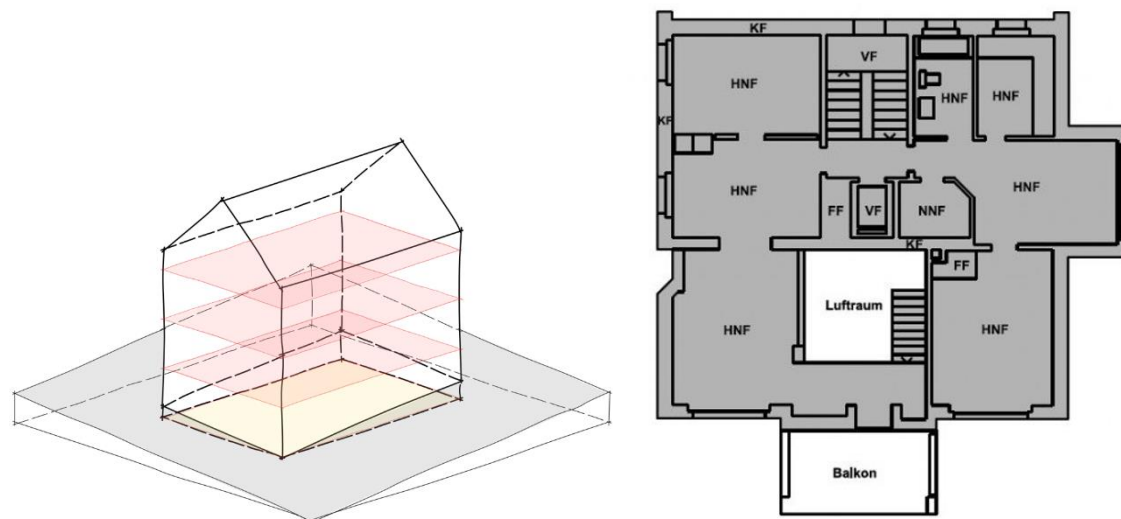
Anhang

A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig, Fassadenhöhe giebelseitig (Art. 15 BMBV)

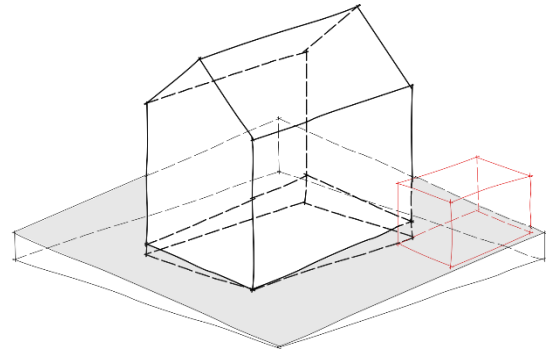
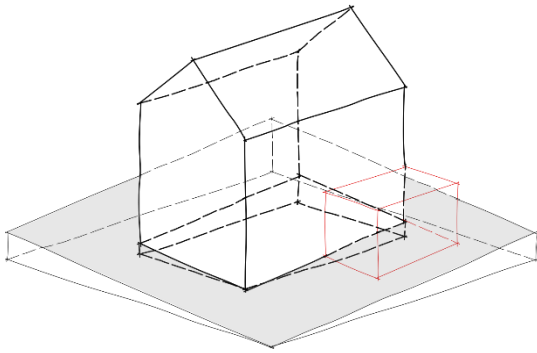



Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



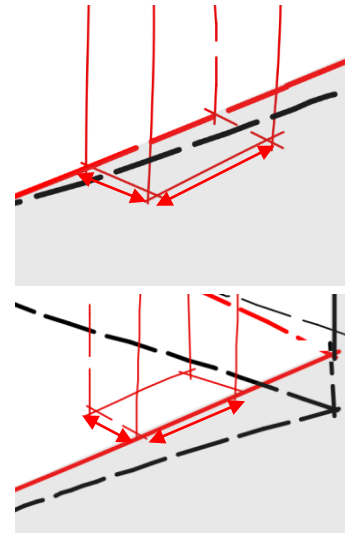
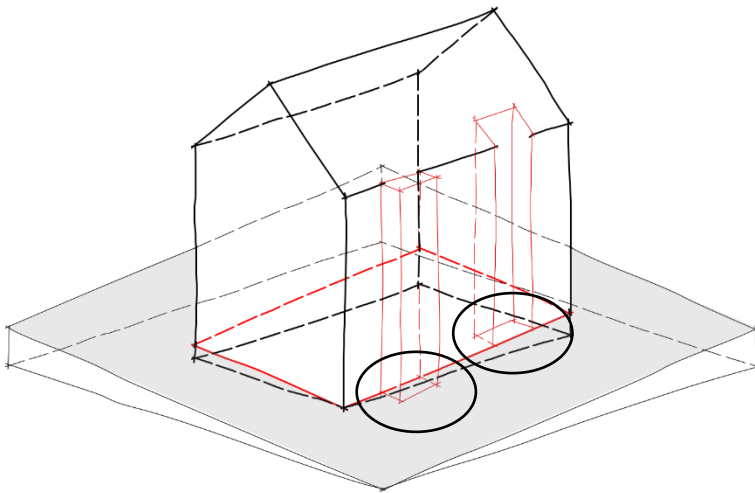
Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detaillierschlüssung.



Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)



 An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt. Werden die Dimensionen überschritten, gelten die baupolizeilichen Masse für Hauptgebäude.

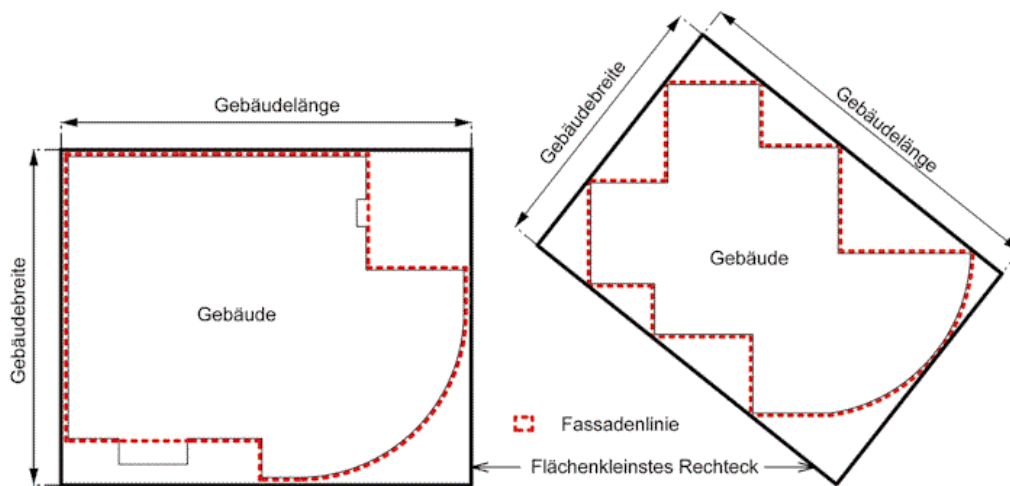
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



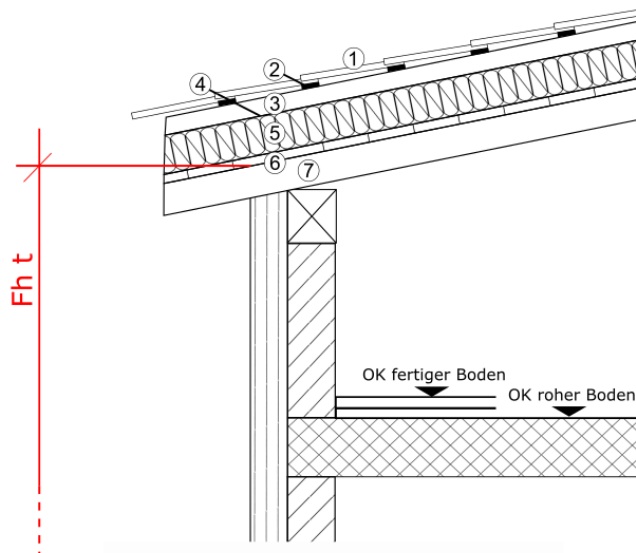
 Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung
 Fassadenlinie

Ragt der vor- resp. rückspringende Gebäudeteil mehr als das festgelegte Mass über die Fassadenflucht hinaus, verläuft die Fassadenlinie entlang dem vor- resp. rückspringenden Gebäudeteil.

Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



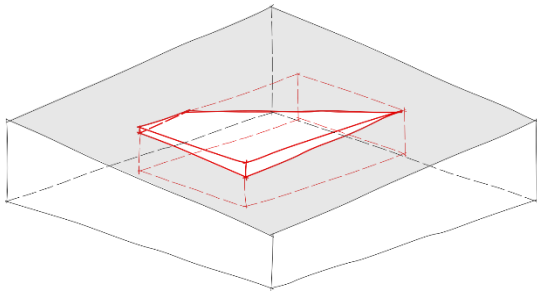
Detailskizze Fh t (Art. 15 BMBV)



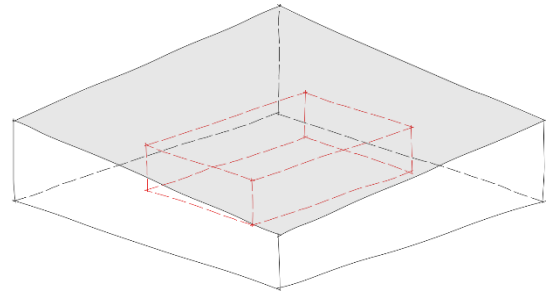
- | | |
|-----------------------|----------------|
| ① Eindeckungsmaterial | ⑤ Dachschalung |
| ② Ziegellattung | ⑥ Dachsparren |
| ③ Konterlattung | |
| ④ Wärmedämmung | |

Die Messweise gilt sinngemäss auch für anders aufgebaute Dächer, z.B. mit Zwischen-sparrendämmung.

Skizze Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV) und unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV)

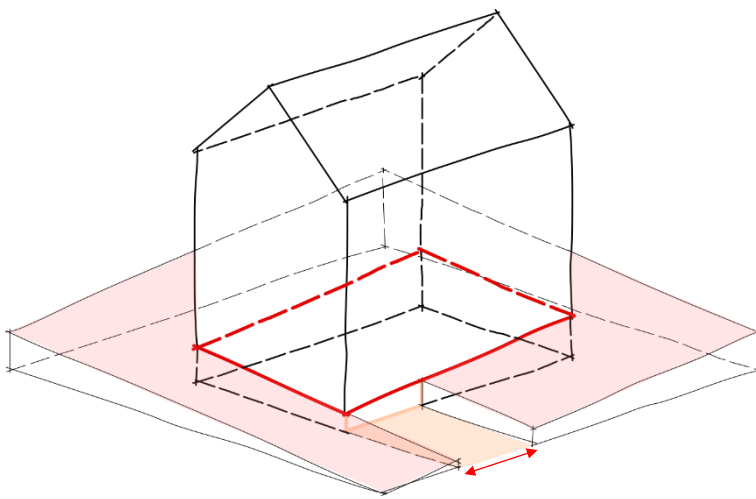


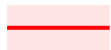

Unterniveaubaute



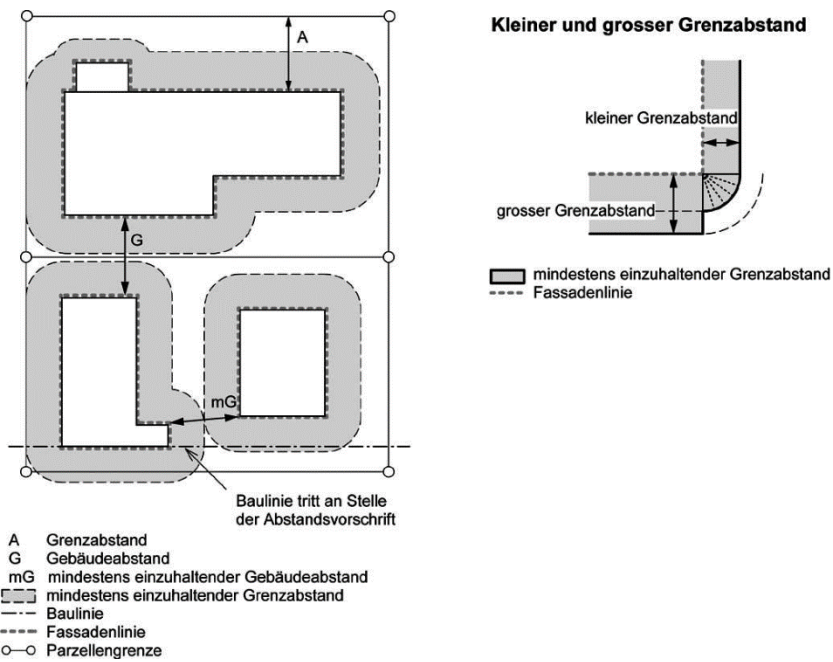
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

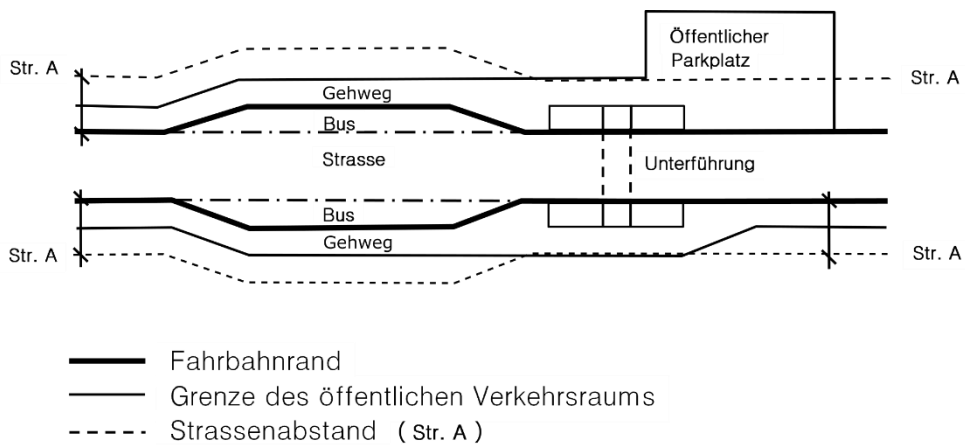


-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <5 m
-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >5 m

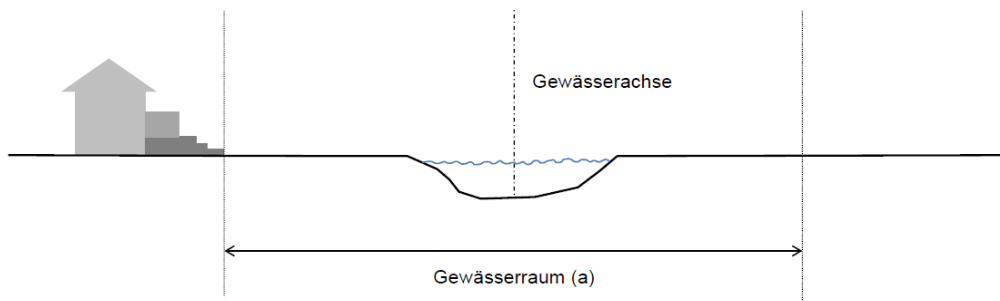
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



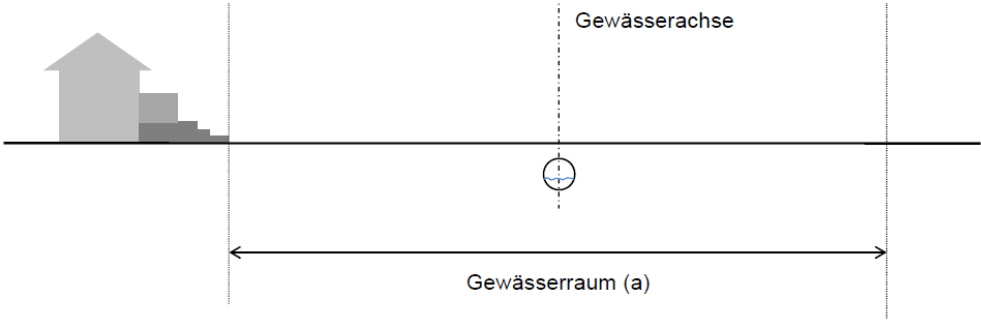
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Gesetze

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

A3 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

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

Kantonsrecht: https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften zu den folgenden Themen von Bedeutung:

- Erschliessung
- Fahrzeugabstellplätze
- Naturgefahren
- Bauabstände
- Belichtung
- Energie
- Lärmschutz
- Umweltschutz
- Landwirtschaft
- Schutzobjekte- und Schutzgebiete