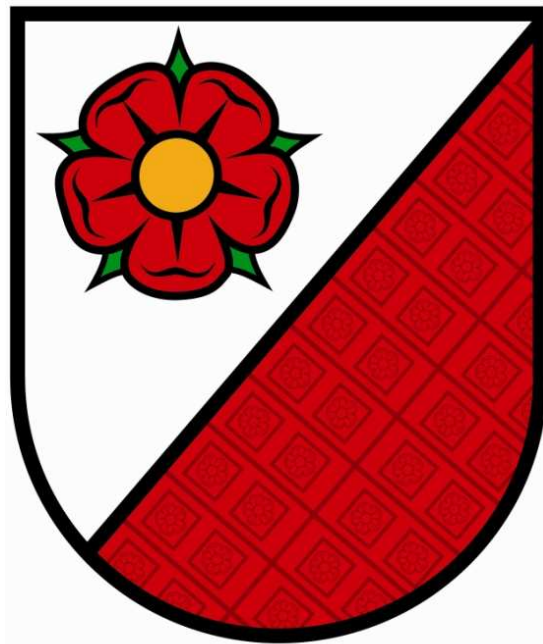


**Baureglement**  
**der**  
**Einwohnergemeinde Wynigen**  
**(BauR)**



**02. Februar 2006**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
<b>B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG .....</b>	<b>3</b>
I. BAUBEWILLIGUNG UND BAUENTSCHEID .....	3
II. BAUGESTALTUNG .....	4
III. WEITERE VORSCHRIFTEN .....	6
IV. BAUABSTÄNDE.....	7
V. GEBÄUDEABSTAND .....	9
VI. GESCHOSSE, GEBÄUDEHÖHEN.....	9
<b>C. ZONENVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>10</b>
I. ALLGEMEINES .....	10
II. BAUZONEN .....	11
III. ÜBRIGE ZONEN .....	14
<b>D. GEBÄUDE-, ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ.....</b>	<b>15</b>
<b>E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>16</b>
<b>F. WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>17</b>
<b>GENEHMIGUNGSVERMERK.....</b>	<b>18</b>
<b>ANHANG 1 (MESSWEISE ABSTAND VOM ÖFFENTLICHEN VERKEHRSRAUM).....</b>	<b>20</b>
<b>ANHANG 2 (MESSWEISE ALLGEMEINE GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE) .....</b>	<b>21</b>
<b>ANHANG 3 (MESSWEISE GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE GESTAFFELTES GEBÄUDE).....</b>	<b>22</b>
<b>ANHANG 4 (MESSWEISE GEBÄUDEHÖHE).....</b>	<b>23</b>
<b>ANHANG 5 (MESSWEISE GEBÄUDEHÖHE BEI FASSADEN MIT ABGRABUNGEN) .....</b>	<b>24</b>
<b>ANHANG 6 (ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN EIDG. UND KANT. ERLASSE IM BAUWESEN)....</b>	<b>25</b>
<b>ANHANG 7 (NACHBARRECHT, AUSZUG AUS DEM EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZGB).....</b>	<b>30</b>
<b>ANHANG 8 (KOMMUNALE SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE).....</b>	<b>34</b>

## A. Allgemeines

Geltungsbereich,  
Bedeutung

### Art. 1

<sup>1</sup> Das Baureglement mit den Anhängen 1 bis 8 gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit den Zonenplänen Siedlung Dorf und Rüedisbach sowie dem Zonenplan Landschaft die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

<sup>2</sup> Soweit die Gemeinde Überbauungsvorschriften und Überbauungspläne erlassen hat, wird das Baureglement als ergänzendes Recht angewendet.

Vorbehalt anderer  
Vorschriften

### Art. 2

<sup>1</sup> Bei der Erstellung, Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den im Art. 1 genannten Vorschriften auch die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten werden (Anhang 6).

<sup>2</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten (Art. 667 - 712 ZGB und Art. 79 - 79 i EGZZGB; vgl. Anhang 7).

## B. Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

### I. Baubewilligung und Bauentscheid

Baubewilligungs-  
erfordernis

### Art. 3

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn dafür die rechtskräftige Bewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes vom 22.03.1994 (BewD) vorliegt.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung von der Bewilligungspflicht (Art. 5 BewD).

Voraussetzungen,  
Befugnisse der  
Baupolizeibehörde

### Art. 4

<sup>1</sup> Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinne von Artikel 32 und 64 BauG entgegenstehen.

<sup>2</sup> Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, die:

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die baupolizeilichen Vorschriften (B) und die Zonenvorschriften (C) dieses Reglements einhalten;
- b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 ff BauG und Art. 3 ff BauV), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahräder (Art. 16 ff BauG und Art. 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG und Art. 42 BauV) verfügen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9 ff BauG und Art. 12 BauV) und des Umweltschutzes (Art. 24 BauG) entsprechen;
- d) die Vorschriften über die baulichen Vorkehren zugunsten der Behinderten (Art. 22 BauG und 85 BauV) einhalten.

<sup>3</sup> Die Baupolizeibehörde ist befugt:

- a) vom Baugesuchsteller alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);
- b) die Bauausführung zu beaufsichtigen und alle für die vorschriftsgemässe und sichere Abwicklung nötigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);
- c) zur Beurteilung von schwierigen Bauvorhaben, wenn keine Einigung mit dem Gesuchsteller erzielt werden kann, insbesondere in Bezug auf die Ästhetik, eine neutrale Fachinstanz (Berner Heimatschutz, kantonale Denkmalpflege, Ortsplaner) beizuziehen; der Gesuchsteller ist vorgängig zu orientieren;
- d) Anordnungen und Massnahmen gemäss Art. 45 - 48 BauG zu treffen.

Verfahren, Zuständigkeit **Art. 5**

<sup>1</sup> Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 32 ff BauG) und des Baubewilligungsdekretes.

<sup>2</sup> Für das Verfahren zum Erlass von Gemeindevorschriften gelten die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 58 - 63 und 66 BauG), der Bauverordnung (Art. 109 ff BauV) und ergänzend diejenigen des Gemeindegesetzes und der Gemeindeverordnung.

<sup>3</sup> Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach dem Organisationsreglement der Gemeinde; vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes (Art. 66 BauG).

## **II. Baugestaltung**

Grundsatz **Art. 6**

<sup>1</sup> Im gesamten Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise, sofern nicht in einer Überbauungsordnung etwas anderes festgelegt ist. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

<sup>2</sup> Bauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Überbauung und der umgebenden Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Beurteilung gilt es insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- a) Standort, Stellung, Proportionen und Dimensionen des Gebäudes oder einer Anlage;
- b) Gestaltung in Form, Farbe und Material von Fassaden und Dach;
- c) Gestaltung des Aussenraumes (Zufahrt, Parkierung, Aufenthaltsbereiche, Terraingestaltung etc.).

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen, welche die Anforderungen gemäss Absatz 2 nicht erfüllen, sind nicht baubewilligungsfähig. Dies auch in dem Falle, wenn sie den restlichen Bauvorschriften entsprechen.

<sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann in folgenden Fällen eine Fachperson (Berner Heimatschutz, Kant. Denkmalpflege, Ortsplaner) beiziehen:

- a) bei Baugesuchen in der Dorfzone;
- b) bei Einsprachen, die das Erscheinungsbild oder die Gestaltung einer Baute oder Anlage rügen;
- c) bei erhaltenswerten Gebäuden, die nicht von kantonaler Bedeutung (K-Objekte) sind.

#### Dachgestaltung

#### **Art. 7**

<sup>1</sup> Ortsfremde Dachformen und Bedachungsmaterialien sind untersagt.

<sup>2</sup> Hauptgebäude sind mit symmetrischen Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pyramidendächern zu decken; ihre Dachneigung beträgt minimal 20°, maximal 45°.

<sup>3</sup> Flachdächer, Shed- und Kuppeldächer sind nur in der Gewerbezone gestattet, Pultdächer für landwirtschaftliche Zweckbauten nur in der Landwirtschaftszone.

<sup>4</sup> Auf An- und Nebenbauten ist, neben den in Abs. 2 erwähnten Dachformen, auch das Flach- und Pultdach zulässig, wenn es zu den betreffenden Gebäuden passt oder sich in eine Gebäudegruppe einordnen lässt.

#### Dachaufbauten

#### **Art. 8**

<sup>1</sup> Als Dachaufbauten sind zulässig:

- a) Lukarnen mit Giebel und Schleppegauben bis zu einer Breite von max. 3.0 m
- b) Dachflächenfenster bis zu einer Lichtfläche von max. 2.0 m<sup>2</sup>
- c) Dacheinschnitte; innerhalb einer Baugruppe gemäss Bauinventar der Gemeinde Wynigen sowie bei schützens- und erhaltenswerten Objekten gemäss Art. 41 GBR sind Dacheinschnitte jedoch untersagt.

<sup>2</sup> Die Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als 1/2, innerhalb einer Baugruppe gemäss Bauinventar der Gemeinde Wynigen und bei schützens- und erhaltenswerten Objekten gemäss Art. 41 GBR nicht mehr als 1/3, der Fassadenlänge der entsprechenden Dachseite betragen. Sie sind auf die Fassaden- und Dachgestaltung abzustimmen.

<sup>3</sup> Ihr Abstand zu den Dachrändern hat allseitig mindestens 0.8 m zu betragen.

Umgebungsgestaltung

**Art. 9**

<sup>1</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

<sup>2</sup> Die Aussenräume sollen Grünbereiche, Bäume, Sträucher oder Hecken enthalten.

<sup>3</sup> Betreffend Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche gelten Art. 15 BauG sowie Art. 42 – 45 BauV.

<sup>4</sup> Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen. Ausnahmen sind in der Baubewilligung festzuhalten.

<sup>5</sup> Mit der Baueingabe ist für Hauptgebäude ein genereller Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der insbesondere die Art und Lage der bestehenden und neu zu pflanzenden hochstämmigen Bäume berücksichtigt und aus dem die Lage der Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche, Fusswege, Terrainveränderungen sowie die Anschlüsse benachbarter Grundstücke ersichtlich sind.

<sup>6</sup> Parkplatzfelder und private Hauszufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen, es sei denn, die oberflächige Versickerung des Regenabwassers wird anderweitig sichergestellt.

Terrainveränderungen

**Art. 10**

Terrainveränderungen sowie Stütz- und Futtermauern, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen, sind untersagt. Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Gestaltungsfreiheit

**Art. 11**

Soweit in den Zonenvorschriften (Kapitel C) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG.

### **III. Weitere Vorschriften**

Energie

**Art. 12**

<sup>1</sup> Gruppenüberbauungen und Einzelgebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können (Art. 15 + 16 EnG).

<sup>2</sup> Baugesuchsstellende können sich bei der Regionalen Energieberatung über die aktuellen Qualitätsstandards für Gebäude kostenlos beraten lassen.

Lärmschutz

**Art. 13**

Bezüglich Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes massgebend; Art. 34, 35, 38 und 39 GBR enthalten die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen.

**IV. Bauabstände**

Abstand von öffentlichen Strassen

**Art. 14**

<sup>1</sup> Vom öffentlichen Verkehrsraum sind, soweit nicht Baulinien bestehen, die folgenden Strassenabstände einzuhalten:

- a) Gegenüber Kantonsstrassen 5,00 m;
- b) Längs den übrigen öffentlichen Strassen 3,60 m;
- c) Längs Fusswegen und selbständigen Radwegen mind. 2,00 m.

<sup>2</sup> Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraums aus gemessen (Anhang 1). Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung ist Art. 106 BauG massgebend.

<sup>3</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes.

Raumsicherung der Gewässer / Gewässerabstand

**Art. 15**

<sup>1</sup> Die Raumsicherung der Gewässer verfolgt folgende Ziele:

- a) die Sicherung des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionen des Gewässers;
- b) die Erhaltung und Aufwertung von naturnahen Uferbereichen;
- c) die ökologische Vernetzung entlang der Gewässer.

<sup>2</sup> Wo nicht durch eine Grünzone oder Gewässerbaulinie ein grösserer Abstand festgelegt ist, gelten entlang der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie Anlagen) folgende Bauabstände:

Natürliche Sohlenbreite	Bauabstand für Tiefbauten und Anlagen	Bauabstand für Hochbauten
bis 2 m	5 m	8 m
2 bis 5 m	7 m	10 m

<sup>3</sup> Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie).

<sup>4</sup> Sofern keine Interessen entgegenstehen, kann die Baubewilligungsbehörde für folgende Bauten und Anlagen den Abstand herabsetzen, sofern dadurch die Ufervegetation und der 3 m breite Pufferstreifen nicht beeinträchtigt werden:

- a) standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein öffentliches Interesse besteht;
- b) Erneuerungen, Umbau und Wiederaufbau von Bauten und Anlagen (für den Wiederaufbau ausserhalb der Bauzone gilt Art. 82 BauG);
- c) saisonale Zäune ausserhalb der Ufervegetation, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, Wander- und Unterhaltswege;

- d) punktuelle einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke, Feuerstellen und andere öffentliche Freizeit- und Erholungseinrichtungen;
- e) Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

<sup>5</sup> Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 WBG (Bauten mit einem Gewässerabstand von weniger als 10 m, gemessen ab oberer Böschungskante, bedürfen einer Wasserbaupolizeibewilligung).

Bauabstand von Wald

**Art. 16**

Der gesetzliche Waldabstand für Bauten und Anlagen beträgt 30 m; Ausnahmen regelt die kantonale Gesetzgebung.

Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund, Allgemein

**Art. 17**

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

<sup>2</sup> Für Bauten, die den gewachsenen Boden bis max. 1.2 m überragen, gilt die Regelung gemäss Art. 19 Abs. 2 (unterirdische Bauten und Bauteile).

<sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade von der Grundstücksgrenze.

<sup>4</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes und wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, z.B. bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Grundrissen oder bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

Unbewohnte An- und Nebenbauten

**Art. 18**

<sup>1</sup> Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein allseitiger Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches Gebäude, das an der Grenze steht, gebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 6 Abs.1 GBR.

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

**Art. 19**

<sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone mit und ohne Seitenblenden dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen.

<sup>2</sup> Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grenze heranreichen, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundstücksgrenze.

<sup>3</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen von Art. 79 EGzZGB auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Näherbaurecht

**Art. 20**

<sup>1</sup> 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. 6 Abs. 1 GBR.

<sup>2</sup> Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten nach Art. 18 Abs. 2 GBR ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 ff BauG gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGzZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

## **V. Gebäudeabstand**

Gebäudeabstand

**Art. 21**

<sup>1</sup> 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 dazwischen liegen würde.

<sup>2</sup> Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 18 GBR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 m herabsetzen, wenn dabei keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG sowie die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 6 und 18 GBR.

## **VI. Geschosse, Gebäudehöhen**

Geschosse

**Art. 22**

<sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

<sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn:

- a) es im Mittel aller Fassaden bis Oberkante Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt; Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten von mehr als 5 m Breite werden vollständig angerechnet.

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

<sup>3</sup> Der Dachraum zählt als Geschoss, wenn die Kniewand höher als 1.20 m ist; die Kniewand wird ab fertigem Boden des Dachgeschosses bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens gemessen.

Dachausbau

**Art. 23**

<sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist über der ganzen Grundrissfläche gestattet. Die Geschosszahl darf dabei nicht überschritten werden (Art. 22 GBR).

<sup>2</sup> Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten (Art. 62 ff BauV).

Gebäudehöhen:  
Allgemein

**Art. 24**

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkante offene und geschlossene Brüstung. Giebelfelder werden nicht eingerechnet; Abgrabungen für Hauseingänge und Garageinfahrten von weniger als 5 m Breite werden nicht angerechnet (Anhang 5)

<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 37) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt (Anhang 4).

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Gestaffelte Gebäude

**Art. 25**

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante Dachsparren (bei Flachdachbauten gilt Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen.

## C. Zonenvorschriften

### I. Allgemeines

Bedeutung und Geltung

**Art. 26**

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Zonen des Zonenplanes zulässigen Nutzung bzw. vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen.

<sup>2</sup> Für die jeweils den einzelnen Zonen zugeordneten baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Artikel 38.

## **II. Bauzonen**

Wohnzonen

### **Art. 27**

<sup>1</sup> Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen ist stilles Gewerbe gemäss Art. 90 Abs. 1 der kantonalen Bauverordnung zugelassen.

<sup>3</sup> Bei Neu- und Umbauten im Gebiet „Bleumatte“ ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens das Kant. Tiefbauamt hinsichtlich Überflutungsgefährdung anzuhören.

Einfamilienhauszone

### **Art. 28**

<sup>1</sup> In der Einfamilienhauszone E sind nur Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser gestattet.

<sup>2</sup> Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist ausgeschlossen.

Wohn- und  
Gewerbezone WG 2

### **Art. 29**

<sup>1</sup> In den Wohn- und Gewerbebezonen WG 2 sind Wohnbauten und Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

<sup>2</sup> Bei Neu- und Umbauten im Gebiet „Bleumatte“ ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens das Kant. Tiefbauamt hinsichtlich Überflutungsgefährdung anzuhören.

Dorfzone

### **Art. 30**

<sup>1</sup> In der Dorfzone sind Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe und Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

<sup>2</sup> Neu- und Umbauten müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Dies gilt vor allem für Dachform, Dachneigung, Dachmaterial und Fassadengestaltung, sowie das Bauvolumen.

<sup>3</sup> Der Baubewilligungsbehörde sind in jedem Fall im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Farbmuster vorzulegen.

<sup>4</sup> Bei Baugesuchen in der Dorfzone, die eine Baugruppe gemäss Bauinventar der Gemeinde Wynigen oder Objekte gemäss Art. 41 GBR betreffen, ist die kantonale Denkmalpflege in das Baubewilligungsverfahren einzubeziehen.

<sup>5</sup> Die Einreichung einer Bauvoranfrage zu Händen der Baukommission wird empfohlen. Die Baukommission holt eine Stellungnahme der zuständigen Fachinstanzen ein.

Gewerbezone

**Art. 31**

<sup>1</sup> In der Gewerbezone dürfen nur Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden.

<sup>2</sup> Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

Gärtnerzone

**Art. 32**

<sup>1</sup> Die Gärtnerzone ist bestimmt für Gartenbaubetriebe und für zugehörige Wohnbauten. Sie wird unterteilt in:

Teil A Fläche für Pflanzland und Gewächshäuser  
Teil B Fläche für Betriebs- und Wohnbauten

<sup>2</sup> Es gelten folgende baurechtliche Bestimmungen:

Teil A Als Hochbauten dürfen nur Treib- oder Gewächshäuser erstellt werden. Sie müssen zu den Nachbarparzellen einen Grenzabstand von 4.00 m einhalten. Es besteht keine Längen- und Breitenbeschränkung. Die grösste zulässige Firsthöhe beträgt 6.00 m ab gewachsenem Terrain.  
Teil B Es gelten die Nutzungs- und Abstandsbestimmungen der Dorfzone.

Überbauungsordnung  
Sonnhalde

**Art. 33**

Die Überbauung im Gebiet der Überbauungsordnung Sonnhalde richtet sich nach den Überbauungsvorschriften vom 20. Dezember 1975, mit Änderung vom 02. Februar 2006.

Zone mit Planungspflicht  
ZPP Dorf

**Art. 34**

<sup>1</sup> Das Bauen in der Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Art. 93 Abs. 1 Bst. a bis c BauG.

<sup>2</sup> Die ZPP Dorf bezweckt die gute Integration von Um- und Neubauten in das bestehende Ortsbild.

<sup>3</sup> Art und das Mass der Nutzung richtet sich nach den Vorschriften der Dorfzone (Art. 30 und 38 GBR), wobei die Wohnnutzung mindestens im bisherigen Ausmass beibehalten werden muss; es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III.

<sup>4</sup> Auf folgende Elemente ist bei der Gestaltung Rücksicht zu nehmen: Vorplatz mit Einzelbaum zwischen Kantonsstrasse und Gebäude Nrn. 20 und 20A, sowie Garten als Verbindungselement zwischen Ökonomieteil und Speicher. Eine vorangehende Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege ist zwingend.

<sup>5</sup> Nördlich des Gebäudes Nr. 20 sind nur unbewohnte Nebenbauten mit einer mittleren Gebäudehöhe bis max. 4 m und einer Grundfläche von max. 60 m<sup>2</sup> zugelassen.

<sup>6</sup> Im übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 6 (Baugestaltung), Art. 8 (Dachaufbauten) und Art. 30 (Dorfzone) GBR.

<sup>7</sup> Die Zufahrt zum rückwärtigen Teil der Parzelle Nr. 739 ist entlang der östlichen Perimetergrenze sicherzustellen.

Zone mit Planungspflicht  
ZPP Flüeli **Art. 35**

<sup>1</sup> Das Bauen in der Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Art. 93 Abs. 1 Bst. a bis c BauG.

<sup>2</sup> Die ZPP Flüeli bezweckt die Neugestaltung des nordwestlichen Siedlungsrandes unter Berücksichtigung einer optimalen Erschliessung und einer guten Integration der Überbauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild.

<sup>3</sup> Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Vorschriften der Einfamilienhauszone E (Art. 28 und 38 GBR); es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II.

<sup>4</sup> Auf folgende Elemente ist bei der Gestaltung Rücksicht zu nehmen:

- Gestaltung des Siedlungsrandes und der Hangfusskante;
- einheitliches Erscheinungsbild der Bauten: Die Fassaden sind in Erdfarben abzutönen; alle Hauptgebäude sind mit symmetrischen oder gleichgeneigten Satteldächern zu decken.<sup>1</sup>
- Dachaufbauten gemäss Art. 8 Abs. 1 lit. a sind zugelassen. Nicht gestattet sind Dacheinschnitte und Dachflächenfenster grösser als 1m<sup>2</sup> Lichtfläche.
- Stützmauern dürfen eine Höhe über gewachsenem Terrain von höchstens 1.50 m aufweisen.

Zonen für öffentliche  
Nutzung **Art. 36**

Nr.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Gestaltung	ES
1	Friedhof	Bestehend; Erweiterung Aufbahrungshalle im Rahmen der baupolizeilichen Masse der WG2	III
2	Parkplatz Friedhof	Keine Hochbauten zulässig	-
3	Alterswohnungen	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Erweiterung im Rahmen der baupolizeilichen Masse der WG2.	II
4	Schulanlagen mit Aussensportanlagen	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Erweiterung im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Gewerbezone	II
5	Festplatz	Keine Hochbauten zulässig	-
6	Werkhof/Wehrdienstmagazin, Kleinkaliber-Schiessstand, Schlachthaus, Kadaver- und	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Erweiterung im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Gewerbezone	IV

<sup>1</sup> Geändert am 07.09.2009.

	Abfallsammelstelle, Jugendtreff, Viehschauplatz		
7	Verwaltungsgebäude	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Erweiterung im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Dorfzone	III
8	Kirche/Pfarrhaus	Bestehend	II
9	Bahnhofplatz/Parkplatz	Keine Hochbauten zulässig	-

Bahnfremde Bauten auf Bahnareal Masse **Art. 37**

Für bahnfremde Bauten auf Bahnareal gelten die Vorschriften der WG2.

Baupolizeiliche Masse **Art. 38**

<sup>1</sup> Für die Bauzonen und die Landwirtschaftszone gelten, unter Vorbehalt von Abs. 2, folgende Masse:

kleiner Grenzabstand (kGA), grosser Grenzabstand (gGA), Gebäudehöhe (GH), Geschosszahl (GZ), Gebäudelängen (GL), Empfindlichkeitsstufe (ES).

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL	ES
Wohnzone W2	4 m	8 m	7,5 m	2	30 m	II
Einfamilienhauszone E	4 m	8 m	7.0 m	2	18 m	II
Dorfzone D	4 m	8 m	7,5 m	2	30 m	III
Wohn- Gewerbezone WG2	4 m	8 m	8,5 m	2	40 m	III
Gewerbezone G	½ GH	-	18 m	-	-	IV
Gärtnerzone	Siehe Artikel 32 GBR					III
Landwirtschaftszone	4 m	8 m	8,5 m	2	60 m	III

<sup>2</sup> Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach den Zeichnungen im Anhang 3.

### III. Übrige Zonen

Landwirtschaftszone **Art. 39**

<sup>1</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften von Art. 16, 22 und 24 RPG, Art. 80 – 84 BauG und den nachstehenden Absätzen.

<sup>2</sup> Für Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone WG2, wobei für landwirtschaftliche Bauten eine Gebäudelänge von max. 60 m gestattet ist; es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

<sup>3</sup> Silobauten in der Landwirtschaftszone dürfen bis 16 m hoch sein; ihre

Höhe wird vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Punkt gemessen.

Grünzone

**Art. 40**

Das Bauen in der Grünzone richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 79 BauG.

## D. Gebäude-, Ortsbild- und Landschaftsschutz

Gebäude- und Ortsbildschutz

**Art. 41**

<sup>1</sup> Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a – 10c Baugesetz sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

<sup>2</sup> Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

<sup>3</sup> Die Objekte nach Abs. 2 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

<sup>4</sup> Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Einzelbäume und Baumgruppen

**Art. 42**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind für das Landschaftsbild von grosser Bedeutung (vgl. Anhang 8). Sie sind geschützt.

<sup>2</sup> Fällungen sind nur zulässig, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt und bedürfen gestützt auf Art. 41 des kantonalen Naturschutzgesetzes einer Baubewilligung durch den Regierungsstatthalter.

<sup>3</sup> Für gefälltete Bäume sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle bzw. in deren Nähe vorzunehmen.

Fluss- und Bachläufe, Uferbestockung

**Art. 43**

Im gesamten Gemeindegebiet sind Fluss- und Bachläufe mit ihren natürlichen Ufern und der Uferbestockung zu erhalten; Begradigungen und Eindolungen von Bächen aus landwirtschaftlichen Gründen sind nicht zulässig. Notwendige Hochwasserschutzmassnahmen und Verbauungen sind naturnah auszuführen.

Weiher und stehende Kleingewässer

**Art. 44**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Weiher und stehenden Kleingewässer sind wertvolle Lebensräume für Amphibien sowie weitere Pflanzen- und Tierarten. Sie sind geschützt.

<sup>2</sup> Die Wasserflächen sind durch regelmässige Pflege offen zu halten.

Trockenstandorte

**Art. 45**

<sup>1</sup> Die bezeichneten Trockenstandorte sind geschützt. Sie umfassen extensiv genutztes Wiesland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf trockenem Untergrund. Die bisherige Nutzung soll in Art und Intensität beibehalten werden.

<sup>2</sup> Die Trockenstandorte dürfen nicht gedüngt oder bewässert werden.

Archäologische  
Schutzgebiete

**Art. 46**

<sup>1</sup> Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren die im Zonenplan Siedlung oder Landschaft aufgeführten archäologischen Schutzgebiete, ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

<sup>2</sup> Treten archäologische Funde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Inventar historischer  
Verkehrswege der  
Schweiz IVS

**Art. 47**

Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrem Verlauf, resp. in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz (Wegoberfläche und -breite, Böschungen mit Mauern und standortgerechter Vegetation, Brücken, wegbegleitende Einrichtungen) geschützt. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über den herkömmlichen Rahmen von Nutzung und Unterhalt hinausgehen, sind mit der zuständigen Fachstelle abzusprechen.

Vollzug

**Art. 48**

Für den Vollzug der Schutzbestimmungen ist die Baukommission zuständig.

## E. Verfahrensvorschriften

Gemeinderat

**Art. 49**

Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hiefür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist (Art. 12 Abs. 1 Gemeindeordnung).

Baukommission,  
Tiefbaukommission

**Art. 50**

<sup>1</sup> Für die Zuständigkeit der Baukommission gelten die Bestimmungen im Anhang 1 der Gemeindeordnung.

<sup>2</sup> Für die Zuständigkeiten der Tiefbaukommission gelten die Bestim-

mungen im Anhang 1 der Gemeindordnung.

## F. Widerhandlungen, Schlussbestimmungen

Widerhandlungen

### Art. 51

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes sowie gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach der Strafbestimmung des Baugesetzes (Art. 50 ff BauG) vom Richter geahndet.

Inkrafttreten

### Art. 52

<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt am Tage nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

<sup>2</sup> Es hebt alle ihm widersprechenden Vorschriften der Gemeinde auf.

Aufhebung bestehender Vorschriften

### Art. 53

Mit dem Inkrafttreten der neuen baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement vom 09.09.1986 mit Änderungen vom 08.01.1992
- Zonenplan und Teilzonenplan Rüedisbach vom 09.09.1986 mit diversen Änderungen
- Schutzzonenplan vom 09.09.1986
- Überbauungsplan mit SBV „Rebhalde“ vom 04.04.1974

## Genehmigungsvermerk

Mitwirkung vom	9. Dezember 2004 bis 7. Januar 2005
Vorprüfung vom	27. Juli 2005
Publikation im Amtsblatt am	30. November 2005
und im Amtsanzeiger am	24. November 2005 und 01. Dezember 2005
Öffentliche Auflage	vom 29. November 2005 bis am 30. Dezember 2005
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19. Dezember 2005.

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung Wynigen am 02. Februar 2006.

Änderungen bei der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung gegenüber der öffentlich aufgelegten Neufassung:

Publikation im Amtsblatt am	15. Februar 2006
und im Amtsanzeiger am	16. Februar 2006 und 23. Februar 2006
öffentliche Auflage	vom 16. Februar 2006 bis am 20. März 2006
Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: sig. R. Sommer	Der Sekretär: sig. Hp. Rentsch
-------------------------------------	--------------------------------------

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wynigen, den 21.03.2006	Der Gemeindeschreiber: sig. Hp. Rentsch
-------------------------	---

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 08.06.2006.