

**Einwohnergemeinde  
3812 Wilderswil**



**Baureglement  
(GBR)**

Gemeinde Wilderswil Kanton Bern

## BAUREGLEMENT

Genehmigungsexemplar 17. Februar 2009

Die Revision der Ortsplanung besteht aus:

- Zonenplan Dorfgebiet
- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Gefahrenhinweise
- Baureglement

## **Änderungen:**

- 15. November 2012
- 1. März 2013
- 4. Mai 2014
- 8. September 2015

Panorama  
AG für Raumplanung Architektur Landschaft  
Münzrain 10  
3005 Bern

## ZUM EINSTIEG

- a. Fairnessgrundsatz
- b. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement
- c. Übergeordnetes Recht
- d. Baubewilligung
- e. Besitzstandsgarantie
- f. Qualitätssicherung
- g. Zuständigkeit

## Lesehilfe

Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

#### **a. Fairnessgrundsatz**

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

«Offene und freie Meinungsäusserung, akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Tieren und Pflanzen.»

#### **b. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement**

Das Baureglement mit dem Zonenplan bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

#### **c. Übergeordnetes Recht**

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons.

Auch wenn das private Baurecht und Vereinbarungen im Sinne des Fairnessprinzips vom öffentlichen Baurecht weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung.

#### **d. Baubewilligung**

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

*Die Bauverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung*

*Telefon 033 826 01 41*

*Fax 033 826 01 59*

*E-Mail: [bauverwaltung@wilderswil.ch](mailto:bauverwaltung@wilderswil.ch)*

#### **e. Besitzstandsgarantie**

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist generell 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. Speziell gilt für die Kernzone eine erweiterte Besitzstandsgarantie gemäss Art. 2 des Baureglements.

*S. Art. 3, 11 und 82 BauG*

#### **f. Qualitätssicherung**

Das Baureglement belässt genügend Spielraum um etwa 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 Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements und des Fairnessprinzips sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

#### **g. Zuständigkeit**

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Wilderswil geregelt.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>NUTZUNGSZONEN</b>	<b>1</b>
Art. 1	Art der Nutzung	1
Art. 2	Mass der Nutzung	2
Art. 3	Zone für öffentliche Nutzung	4
Art. 3a	Spezialzone Betriebs- und Feuerwehrgebäude SPZ	5
Art. 4	Bestehende Überbauungsordnungen	5
<b>B</b>	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>	<b>6</b>
Gestaltung		6
Art. 5	Grundsatz	6
Art. 6	Dachgestaltung	7
Art. 7	Fassadengestaltung	8
Art. 8	Aussenraumgestaltung	8
Art. 9	Reklamen	9
Art. 10	Ortsbilderhaltungsgebiete	9
Art. 11	Gebiet Bypass	10
Art. 12	Baudenkmäler	10
Art. 13	Archäologie	11
Energie		11
Art. 14	Energie	11
Landschaft		11
Art. 15	Landwirtschaftsgebiet mit Bauverbot	11
Art. 16	Einzelbäume	12
Art. 17	Trockenbiotope	12
<b>C</b>	<b>MASSE UND MESSWEISEN</b>	<b>13</b>
Art. 18	Gebäude- und Firsthöhe	13
Art. 19	Gestaffelte Gebäude	13
Art. 20	Bauabstand von Gewässern	14
Art. 21	Bauabstände gegen nachbarlichen Grund	15
Art. 22	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	15
Art. 23	Näherbau	15
Art. 24	Bauabstand von öffentlichen Strassen	16

Art. 25	Bauabstand vom Wald	16
Art. 26	Profilkontrolle, Schnurgerüstabnahme	16
<b>D</b>	<b>GEFAHREN</b>	<b>17</b>
Art. 27	Gefahrengebiete	17
Art. 28	Gebiet Hochwasserkorridor Überflutungsgebiet	18
<b>E</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>19</b>
Art. 29	Mehrwertabschöpfung	19
Art. 30	Widerhandlungen	19
Art. 31	Inkrafttreten	19
	<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>	<b>20</b>
	<b>ANHANG</b>	<b>22</b>
	<b>SCHÜTZENSWERTE KULTUROBJEKTE</b>	<b>23</b>
	<b>WEB-ADRESSEN</b>	<b>29</b>
	<b>VERZEICHNIS WICHTIGER WEB ADRESSEN</b>	<b>30</b>

# A NUTZUNGSZONEN

## Art. 1 Art der Nutzung

In den Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	Lärmempfindlichkeitsstufe
Kernzone	K	dörfliche Zentrumsfunktionen, Wohnen, stille bis wenig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung, Hotelnutzung	II
Mischzone	M	Wohnen, stille bis wenig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung, Hotelnutzung	III
Arbeitszonen	A	Arbeitsnutzungen <sup>1)</sup> , Gewerbe, Dienstleistungen, touristische Unterkünfte	III
Grünzone	G	gemäss Baugesetz Art. 79	
Campingzone	C	temporäre touristische Nutzungen	III
Zone Bahnareal	B	wenig störende Arbeitsnutzung	III
Landwirtschaftszone	LWZ	landwirtschaftliche Nutzung	III
Zone für öffentliche Nutzung	ZöN	siehe Art. 3	
Rechtsgültige Überbauungsordnungen		siehe Art. 4	

<sup>1)</sup> Die Hauptnutzung muss gewerblich, touristisch oder für die Sport- und Freizeitnutzung sein. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sowie für touristische Unterkünfte gestattet.

*Stilles Gewerbe: Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Praxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV).*

*Wenig störende Gewerbe: Wenig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe. Sie dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.*

*Die Lärmempfindlichkeitsstufe richtet sich nach der Lärmschutzverordnung des Bundes, siehe Web-Adressen im Anhang.*

*Wohnen in Arbeitszonen: Zugelassen sind z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal sowie touristische Unterkünfte. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (siehe Art. 21 BauG und 62-69 BauV).*

*Grünzonen gemäss Baugesetz Art. 79:*

<sup>1</sup> *Grünzonen (Grünflächen) gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern sowie der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtsflächen.*

<sup>2</sup> *Auf dem als Grünzone ausgeschiedenen Land sind nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind; sie dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.*

*Zone Bahnareal: Die Bewilligung nicht bahnbedingter Bauten und Anlagen untersteht dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff. EBG).*

*Landwirtschaftszone: In der Landwirtschaftszone richten sich das Bauen und die Nutzung nach eidg. und kant. Recht (Art. 16 f. und 24 ff. RPG; Art. 34 und 39 RPV; Art. 80 ff. BauG).*



## Art. 2 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> In den Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse (m):

Zone	Abk.	kGA	gGA	GH <sup>1,3)</sup>	FH <sup>1,2,3)</sup>	GL	GZ <sup>4)</sup>	
Kernzone <sup>5)</sup>	K	3.0	8.0	6.0	9.0	17.5	2	
Mischzone A	MA	4.0	8.0	5.0	8.0	15.0	2	
Mischzone B	MB	4.0	8.0	6.0	9.0	17.5	2	
Mischzone C	MC	5.0	10.0	8.0	11.0	17.5	3	
Arbeitszone A	AA	6.0 <sup>6)</sup>	6.0 <sup>6)</sup>	10.0	13.5	25.0 <sup>7)</sup>	-	
Arbeitszone B	AB	6.0 <sup>6)</sup>	6.0 <sup>6)</sup>	15.0	19.0	90.0	-	
Grünzone	G	gemäss Baugesetz Art. 79						
Campingzone	C	3.0	-	-	-	-	-	
		Wohnwagen, Wohnmobile, Zelte max. 6 Monate						
Zone Bahnareal	B	4.0	8.0	6.0	9.0	17.5	2	
Landwirtschaftszone	LWZ	gemäss eidg. und kant. Recht; für nicht-landwirtschaftliche Bauten gilt Mischzone B						
Zone für öff. Nutzung	ZöN	siehe Art. 3						

*kGA* = min. kleiner Grenzabstand

*gGA* = min. grosser Grenzabstand

*Der Bauabstand von öffentlichen Strassen (siehe Art. 24), der Bahn (siehe Eisenbahngesetz), Gewässern (siehe Art. 20) und dem Wald (siehe Waldgesetz) geht den Grenzabständen vor.*

*GH* = max. Gebäudehöhe

*FH* = max. Firsthöhe

*GL* = max. Gebäudelänge

*GZ* = max. Geschosszahl

Rechtsgültige Überbauungsordnung siehe Art. 4

1) Überflutungsgefareengebiete siehe Art. 27

2) Firsthöhe Messweise siehe Art. 18

3) Hangzuschlag Gebäude- und Firsthöhe siehe Art. 18

Zuschlag Gebäude- und Firsthöhe in Hochwasser-Gefahreengebieten um die Ergeschoss-Anhebung, maximal 0.5m. Siehe Art. 27.

4) Kniewandhöhe grösser als 0.6m zählt als Vollgeschoss, bei Kreuzfirsten, welche die ganze Fassadenlänge des Dachgeschosses in Anspruch nehmen, wird die Kniewandhöhe in den Eckpunkten gemessen.

- 5) Es gilt die annähernd geschlossene Bauweise. Werden bestehende Gebäude durch neue ersetzt, muss dies innerhalb des best. Volumens und unter Beibehaltung der Gebäudestellung erfolgen. Davon kann abgewichen werden, wenn die räumliche Gesamtsituation verbessert wird und die betroffenen Nachbarn zustimmen. Bei Neubauten oder über das bestehende Volumen hinausragende Gebäudeerweiterungen ist das Einverständnis der betroffenen Nachbarn erforderlich.
- 6) Gegenüber von Mischzonen sind folgende Abstände einzuhalten:  
in der Arbeitszone A: 8.0 m; in der Arbeitszone B: 12.0 m.
- 7) Auf der Parzelle Nr. 830m Wengelacher, Wilderswil, ist eine Gebäudelänge von 50.0m zulässig.

<sup>2</sup>Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) Unbewohnte An- und Nebenbauten:

- |                    |                        |      |
|--------------------|------------------------|------|
| - Grenzabstand GA  | min. in m              | 2.0  |
| - Gebäudehöhe GH   | max. in m              | 3.0  |
| - Gebäudefläche GF | max. in m <sup>2</sup> | 60.0 |

b) Unterirdische Bauten:

- |                   |           |     |
|-------------------|-----------|-----|
| - Grenzabstand GA | min. in m | 1.0 |
|-------------------|-----------|-----|

Der Grenzbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

<sup>3</sup>Der Gebäudeabstand von altrechtlichen zu nahe an die Grenze gebauten Gebäuden reduziert sich um das Mass des fehlenden Abstandes.

### **Art. 3 Zone für öffentliche Nutzung**

In den Zonen für öffentliche Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen.

*ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.*

#### <sup>1</sup> Schulhaus ZöN A

Zweck: Die ZöN A kann für Bildung, Soziales, Sport- und Freizeitaktivitäten sowie für Gemeinde- und Vereinsanlässe genutzt werden.

Die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden. Für Neu- und Erweiterungsbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A. Dem ortsbaulich spezifischen Ort der Schulanlage zwischen Bahnlinie und dem Dorfteil Allmi ist räumlich und architektonisch gebührend Rechnung zu tragen.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### <sup>2</sup> Sport- und Freizeitanlagen ZöN B

Zweck: Die ZöN B kann für Sport- und Freizeitaktivitäten sowie für Gemeinde- und Vereinsanlässe genutzt werden.

Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen umgebaut und erweitert werden. Für Neu- und Erweiterungsbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A. Die Anlagen zwischen der Bahnlinie und dem Dorfteil Allmi ist räumlich und architektonisch sorgfältig zu entwickeln.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### <sup>3</sup> Bahnhof ZöN C

Zweck: Die ZöN C kann als Parkplatz und für temporäre Veranstaltungen genutzt werden. Der Baumbestand ist in seinem Umfang zu erhalten.

Abgänge sind zu ersetzen.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### <sup>4</sup> Ortsmuseum ZöN D

Zweck: Die ZöN D dient dem Ortsmuseum und für Anlässe, welche mit ihm in Verbindung stehen. Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen geringfügig umgebaut werden, soweit dies mit den Zielen als Ortsmuseum vereinbar ist und aus denkmalpflegerischer Sicht tragbar ist.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### <sup>5</sup> Forstbetriebsgebäude ZöN E

Zweck: Die ZöN E kann für den Forstbetrieb und öffentliche Werke und Dienste genutzt werden. Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen umgebaut und erweitert werden. Für Neu- und Erweiterungsbauten gelten

die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A. Die Entwicklung hat gestalterisch als Ensemble zu erfolgen.  
Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

### **Art. 3a Spezialzone Betriebs- und Feuerwehrgebäude SPZ**

<sup>1</sup> Die Spezialzone Betriebs- und Feuerwehrgebäude (SPZ) ist für Feuerwehr, Werkhof, öffentliche Dienste und zivile Dienstleistungen bestimmt.

<sup>2</sup> Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone B, interne Abstände frei. Zivile Dienstleistungen sind im Umfang von maximal 30 % der oberirdischen Nutzfläche zulässig.

<sup>3</sup> Der hochwertigen ortsbaulichen und architektonischen Gestaltung am Dorfeingang ist gebührend Rechnung zu tragen. Der Siedlungsrand ist mit lockerem Baumbestand und einer zwei Meter hohen Hecke zu gestalten.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

### **Art. 4 Bestehende Überbauungsordnungen**

<sup>1</sup> Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Nr.	Datum Genehmigung/Änderung	
Oberlandpark Gsteigstrasse	9	11.04.2007	ES IV
Luna	10	31.01.2005	ES III
Schulgässli	6	09.08.2002/06.02.2003	ES III
Arbeitszone im Gebiet SF-Halle	1	23.11.1995	ES IV
Mühlefeld	4	04.07.1995/06.12.2001	ES II/III
Allmi	3	08.11.1994	ES II
Hotel Heimat-Mühle	2	27.11.1992	ES -
Schulgasse	1	09.07.1990	ES -
Isenfluhstrasse		15.12.1988/11.11.1992/ 02.07.1992	ES -
Gewerbezone Rosshag	5	23.11.1995/15.09.1998	ES IV

## **B QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS**

### **Gestaltung**

#### **Art. 5 Grundsatz**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere bei der Gestaltung der nördlichen Dorfeinfahrt
- 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.

<sup>3</sup> Die Vorschriften über die Ortsbildpflege (Art. 10, Art. 12) bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup> Vor der Erteilung von Abbruch- oder Baubewilligungen ist zur Beurteilung von wesentlichen Änderungen oder von Neubauten eine neutrale Fachinstanz (Heimatschutz, Kantonale Denkmalpflege, Ortsplaner) in folgenden Fällen beratend beizuziehen. Bei Bauvorhaben:

- in Ortsbilderhaltungsgebieten
- bei Baudenkmalern von kantonaler Bedeutung
- im Landwirtschaftsgebiet mit Bauverbot

Soll ein erhaltenswertes Gebäude abgerissen werden, ist die kantonale Denkmalpflege zwingend beizuziehen.

<sup>5</sup> Die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung nach Art. 75 BauG ist im Baugebiet der Gemeinde ausgeschlossen.

*Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen. 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 Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.*

## Art. 6 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Mit Ausnahme der Arbeitszone, Zonen mit Planungspflicht und Zonen für öffentliche Nutzung sind für Hauptbauten nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Die Dachflächen sind ruhig zu halten. Für die Dachneigung und Vorsprünge gelten folgende Vorschriften:

- a) Dachneigung: min. 18 Grad, max. 30 Grad
- b) Vordach giebelseitig: minimal: 0.6 m; in der Kernzone minimal: 1.2 m
- c) Vordach traufseitig: minimal: 0.6 m; in der Kernzone minimal: 1.2 m

<sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zugelassen im Rahmen von Art. 5. Ausgeschlossen sind Dacheinschnitte in der Kernzone. Für Dacheinschnitte gelten die selben Vorschriften wie für Dachaufbauten. Es gelten folgende Vorschriften:

- die Länge der Aufbauten darf nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge betragen
- die Dachneigung muss 20 bis 25 Grad betragen
- die Dachaufbauten dürfen nicht näher als 60 cm an First- oder Gratlinien herangebaut werden
- die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen
- der Abstand zwischen den Dachaufbauten hat mindestens der Breite einer Dachaufbaute zu entsprechen
- die Trauflinie ist durchgehend auszubilden, Dachaufbauten dürfen nicht über die Fassadenfront hinausreichen

<sup>3</sup> Parabolantennen sind auf Dächer von Hauptbauten nicht zugelassen.

<sup>4</sup> Als Dachmaterialien sind verboten:

- glänzende Materialien
- nicht ortsübliche Farbtöne
- Blechplatten auf Hauptbauten

In der Kernzone und in den Ortsbilderhaltungsgebieten sind rote oder rotbraune Ziegel als Bedachungsmaterial zu verwenden.

<sup>4</sup> Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder privaten Grund weniger als 3.0 m beträgt, sind hinreichende Schneefänge anzubringen. In diesem Falle müssen zudem die Dachrinnen bis zum Boden reichende Abflussrohre vorhanden sein.

<sup>5</sup> Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind Flachdächer zugelassen.

*Das Ortsbild von Wilderswil ist durch die bestehende Dachlandschaft speziell geprägt.*

## **Art. 7 Fassadengestaltung**

<sup>1</sup> In der Kernzone sind die Gebäude über dem Sockelgeschoss in Holzbauweise zu erstellen. Die Farbgebung hat sich den unmittelbar umliegenden Bauten anzupassen.

<sup>2</sup> In den Mischzonen hat sich die Farbgebung und Materialisierung den unmittelbar umliegenden Bauten anzupassen. Glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Mit der Baueingabe ist ein komplettes Farb- und Materialisierungskonzept einzureichen.

<sup>4</sup> Mit der Baueingabe ist eine Fotodokumentation der unmittelbar umliegenden Bauten einzureichen. Die Baukommission kann ein Geländemodell verlangen.

<sup>5</sup> Für Parabolantennen gelten die kantonalen Bestimmungen. Pro Gebäude sind in jedem Fall maximal zwei Parabolantennen zulässig.

## **Art. 8 Aussenraumgestaltung**

<sup>1</sup> Terrainveränderungen haben sich der Umgebung anzupassen und sind auf ein Minimum zu beschränken.

<sup>2</sup> Lehngasse: Die Gestaltung der Aussenräume zur Lehngasse – öffentlich erlebbare Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassenbild prägen, in der Regel mit halbprivater Nutzung.

<sup>3</sup> Kirchgasse: Die Gestaltung der privaten Aussenräume zur Kirchgasse – insbesondere öffentlich erlebbare Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassenbild prägen, in der Regel mit privat genutzten Vorgärten mit Einfriedungen.

<sup>4</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und ihrer wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

*Einzelne Parabolantennen sind ausser in Ortsbildschutzgebieten und an besonders schutzwürdigen Objekten (schützenswerte Gebäude) – baubewilligungsfrei, wenn sie an Fassaden angebracht werden, in der Farbe der Fassade gehalten sind und ihr Durchmesser 60 cm nicht übersteigt.*

*Auf jeden Fall aber darf nicht mehr als eine Parabolantenne pro Wohnung bzw. Reiheneinfamilienhaus baubewilligungsfrei erstellt werden (auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern).*

*Einschlägige kantonale Bestimmung zu Parabolantennen: Art. 4, Bst. b, Ziffer 2 und Art. 5, Abs. 1, Bst. c des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren (BewD).*

*Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.*

## **Art. 9 Reklamen**

<sup>1</sup> Reklamen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte, die Wohnqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Für beleuchtete Reklameneinrichtungen können in der Bewilligung eingeschränkte Beleuchtungszeiten, insbesondere zum Schutze der Wohnbevölkerung, festgelegt werden. Prismenwender, Wechselautomaten und dergleichen sowie blinkende oder flackernde Reklamen sind verboten.

<sup>3</sup> In oder auf Dachflächen sind Reklamen nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur Eigenreklamen angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild eingliedern und dürfen 25% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Fremdreklamen sind nur auf den bewilligten Plakatanschlagstellen gestattet. Als zulässige Plakatierungsformate gelten die Formate F4 (89.5 x 128 cm), F200 (117.5 x 170 cm) und F12 (265.5 x 128 cm) sowie kulturelle Kleinplakate. Die Plakatträger dürfen nur parallel oder rechtwinklig zum generellen Strassenverlauf stehen; in Kurvenlagen sind sie ausgeschlossen. Es ist für Plakate ein einheitliches Trägermaterial zu verwenden.

<sup>5</sup> Verboten bleibt die Regelung weiterer Reklamestandorte in Überbauungsordnungen.

<sup>6</sup> In Zonen für öffentliche Nutzung ZöN werden die Reklamevorschriften separat im jeweiligen, dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegenden Konzept festgelegt.

## **Art. 10 Ortsbilderhaltungsgebiete**

<sup>1</sup> Die Ortsbilderhaltungsgebiete Allmi, Oberdorf und Mühlener bezwecken die Erhaltung, Pflege und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale der Dorfteile.

<sup>2</sup> Für das Ortsbild Allmi prägend sind insbesondere:

- die zentrale Platzanlage mit Brunnen
- gibelständige Bauten am Platz
- Ökonomiegebäude entlang Lutschine (Ofen-, Waschhaus)



<sup>3</sup> Für das Ortsbild Oberdorf prägend sind insbesondere:

- kleiner dreieckförmiger Platzraum mit Linde und Dorfbrunnen
- prägende Gebäudefronten der Hotels Bären und Alpenblick und ehem. Hotel Sternen
- gibelständige Bauten entlang der Strassen

<sup>4</sup> Für das Ortsbild Mühleneu prägend sind insbesondere:

- fächerförmige Anordnung der Bauten auf Schuttkegel des Saxetenbach
- dichtes Strassen und Wegnetz mit Brunnen
- quer zum First geteilte Mehrzweckbauten

<sup>5</sup> Innerhalb von Ortsbildschutzgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ( Fassaden, Materialisierung, Dach, Aussenräume etc.) gut ins Ortsbild einzufügen.

#### **Art. 11 Gebiet Bypass**

<sup>1</sup> Zur Sicherung der Umfahrung Wilderswil ist im Zonenplan das Gebiet Bypass mit einer Breite von 30.0m ausgeschieden.

<sup>2</sup> In diesem Gebiet gilt ein Bauverbot.

<sup>3</sup> Ausnahmen sind mit Einverständnis des Kantons möglich.

#### **Art. 12 Baudenkmäler**

<sup>1</sup> Für die im Zonenplan als schützens- oder erhaltenswert bezeichneten baulichen Objekte gelten die Vorschriften von Art. 10a ff. BauG.

<sup>2</sup> Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren Objekte des kantonalen Inventares (K-Objekte), ist die kantonale Denkmalpflege in das Verfahren einzubeziehen.

K-Objekte sind alle schützenswerten Objekte sowie die erhaltenswerten Objekte in Ortsbilderhaltungsgebieten.

<sup>3</sup> Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

### **Art. 13 Archäologie**

<sup>1</sup> Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren archäologische Schutzgebiete, so ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

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

### **Energie**

#### **Art. 14 Energie**

<sup>1</sup> Nachhaltige, CO<sub>2</sub>-neutrale Energien sind zu bevorzugen.

<sup>2</sup> Bei Neubauten und bei Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen ist der Anschluss an das Fernwärmenetz zu prüfen.

*Die regionale Energieberatungsstelle, Info Energie, Oberdorfstrasse 4, 3855 Brienz unterstützt Bauwillige in Energiefragen.*

### **Landschaft**

#### **Art. 15 Landwirtschaftsgebiet mit Bauverbot**

<sup>1</sup> Das im Zonenplan bezeichnete Landwirtschaftsgebiet mit Bauverbot bezweckt die Erhaltung des Grüngürtels entlang der Autobahn im Sinne eines Siedlungstrenngürtels. Für Baumschulen, Gartenbaubetriebe und neue landwirtschaftliche Siedlungen, Antennen und Freileitungen besteht ein Bauverbot.

<sup>2</sup> Der Unterhalt und die Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen landwirtschaftlicher Siedlungen sind zugelassen, sofern Standort und Gestaltung den Schutzzweck berücksichtigen und eine sorgfältige Abstimmung mit bestehenden Bauten und Anlagen stattfindet.

### **Art. 16 Einzelbäume**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und sind deshalb geschützt.

<sup>2</sup> Fällungen können bewilligt werden, wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Gefällte Bäume sind mit ortstypischen Ersatzpflanzungen (mind. 3 m hoch) an derselben Stelle bzw. in deren Nähe zu ersetzen.

<sup>3</sup> Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungstatthalter.

### **Art. 17 Trockenbiotope**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan eingezeichneten Trockenbiotope sind geschützt. Es sind Standorte mit mageren, trockenen Wiesenvegetationen und standorttypischen Pflanzen und Tierarten.

<sup>2</sup> Untersagt sind das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.

## C MASSE UND MESSWEISEN

### Art. 18 Gebäude- und Firsthöhe

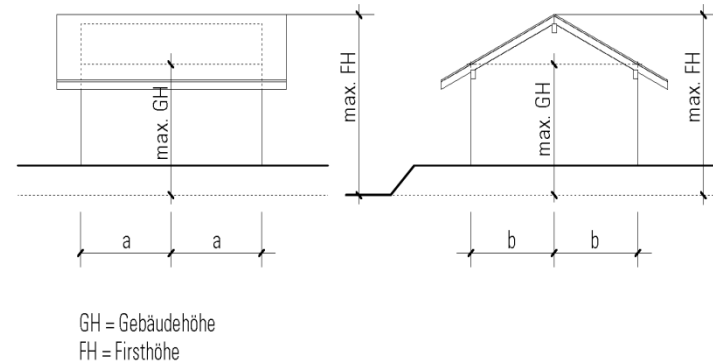
<sup>1</sup> Für die zulässige Gebäude- und Firsthöhe gilt Art. 2.

<sup>2</sup> Gebäudehöhe: die Gebäudehöhe wird in der Fassade mitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant Handlauf/Brüstung. Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden nicht angerechnet.

<sup>3</sup> Firsthöhe: die Firsthöhe wird gemessen ab gewachsenem Terrain bis zum höchsten Punkt des Daches.

<sup>4</sup> Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden. An zwei Fassadenseiten kann max. ein Drittel der Fassadenlänge, jedoch max. 5.0 m pro Fassadenseite abgegraben werden. Abgrabungen gemäss Abs. 2 werden angerechnet.

<sup>5</sup> Bei Bauten am Hang ist talseits pro 1% Hangneigung eine Mehrhöhe von 5 cm zulässig, maximal 1.0 m.



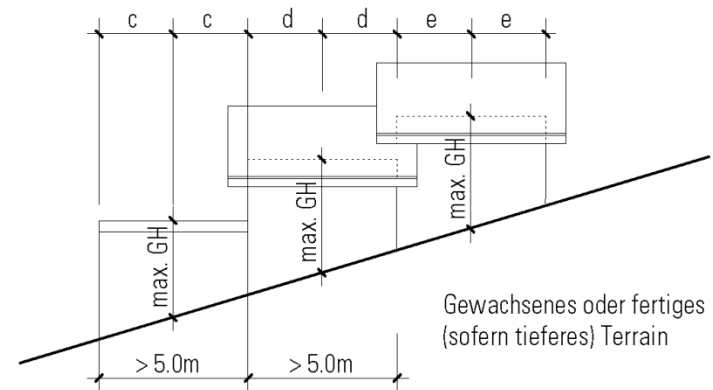
### Art. 19 Gestaffelte Gebäude

<sup>1</sup> Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante des Geländers) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäude- und Firsthöhe für jeden dieser Gebäudeteile separat zu messen.

<sup>2</sup> Als Staffelung gilt:

Staffelung in der Höhe: min. 2.50 m

Staffelung in der Situation: min. 5.00 m



## Art. 20 Bauabstand von Gewässern

<sup>1</sup> Zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer gilt entlang der Gewässer (unterirdisch und oberirdisch) für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie Anlagen) ein Bauabstand (gemessen am Fuss der Böschung bei mittlerem Wasserstand) von:

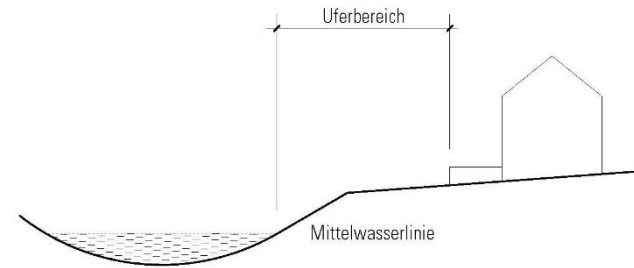
- Lütschine 15.00 m
- Saxetbach 15.00 m
- Rotenbächli 7.00 m
- übrige 5.00 m

Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mind. ein Abstand von 3.00 m einzuhalten.

<sup>2</sup> Innerhalb des Bauabstandes gilt ein Bauverbot. Es dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden.

<sup>3</sup> Eine Ausnahme vom Bauverbot kann gewährt werden für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht sowie für Vorhaben gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG, sofern die Ufervegetation und der 3.00 m breite Pufferstreifen nicht tangiert werden.

<sup>4</sup> Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.



*Achtung: Der Abstand nach Wasserbaugesetz Art. 48 wird ab Böschungskante gemessen. Die Voranfrage wird empfohlen.*

## Art. 21 Bauabstände gegen nachbarlichen Grund

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 2 Gemeindebaureglement festgesetzten grossen und kleinen Grenzabstände zu wahren.

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. 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 die Anordnung der Grenzabstände.

## Art. 22 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

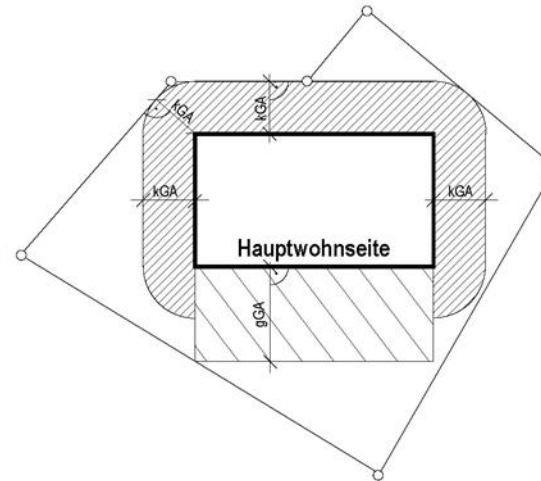
Vorspringende offene Bauteile wie Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden sowie Windfänge dürfen, von der Umfassungswand aus gemessen, höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen. Diese Bestimmung gilt nicht für Dachvorsprünge.

## Art. 23 Näherbau

<sup>1</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt werden oder an die Grenze gebaut werden.

<sup>2</sup> Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gestattet. Der privat-rechtliche Minimalabstand darf dabei nicht unterschritten werden.

Messweise kgG kleiner Grenzabstand  
Grenzabstand gGA grosser Grenzabstand



*Im Weiteren gilt Art. 79 ff. des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.*

*Siehe Art. 2 Abs. 2*

*Art. 26 ff. BauG*

*Im Weiteren gilt Art. 79 ff. des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.*

#### **Art. 24 Bauabstand von öffentlichen Strassen**

<sup>1</sup> Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von mindestens 5.00 m, von solchen der Detailerschliessung ein Bauabstand von 3.60 m einzuhalten.

<sup>2</sup> Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen.

*Der Bauabstand von öffentlichen Strassen geht den Grenzabständen vor.*

#### **Art. 25 Bauabstand vom Wald**

Bauten und Anlagen haben gegenüber dem Wald einen Abstand von mindestens 30.00 m einzuhalten. Beim Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die zuständige Stelle der Volkswirtschaftsdirektion Ausnahmen bewilligen.

*Der Bauabstand vom Wald geht den Grenzabständen vor.*

#### **Art. 26 Profilkontrolle, Schnurgerüstabnahme**

<sup>1</sup> Die Profilkontrolle (Baugespann) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird dem Nachführungsgeometer der amtlichen Vermessung übertragen. Gleichzeitig mit der Profilkontrolle wird das gewachsene Terrain in der Gebäudemitte jeder Fassade, den Gebäudeecken und vom angegebenen Fixpunkt in Meter über Meer erhoben.

<sup>2</sup> Die Schnurgerüstabnahme wird dem Nachführungsgeometer der amtlichen Vermessung übertragen. Die Bauherrschaft/Projektverfasser bieten dem Nachführungsgeometer rechtzeitig dazu auf. Der Nachführungsgeometer stellt der Bauherrschaft die ausgeführten Abnahmemarbeiten direkt in Rechnung.

## D GEFAHREN

### Art. 27 Gefahrenggebiete

<sup>1</sup> Wer in einem Gefahrenggebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

<sup>4</sup> Im Gefahrenggebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrenggebiet») dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrenggebiet angewiesen sind und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

<sup>5</sup> Im Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrenggebiet») sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. In Bauzonen mit Hochwassergefahr mittlerer Gefährdung muss das Erdgeschoss mindestens um 0.3m ab gewachsenem Terrain angehoben werden. Je nach Situation bleiben weitergehende Auflagen vorbehalten.

<sup>6</sup> Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrenggebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. In Bauzonen mit Hochwassergefahr geringer Gefährdung muss das Erdgeschoss mindestens 0.3m ab gewachsenem Terrain angehoben werden. Je nach Situation bleiben weitere Auflagen vorbehalten. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 5 sinngemäss.

<sup>7</sup> In Gefahrenggebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

*Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrenggrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Abs. 3).*

*Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.*

*Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden. Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.*

*Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten. 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).

*Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 Baubewilligungsdekret.*



**Art. 28 Gebiet Hochwasserkorridor Überflutungsgebiet**

<sup>1</sup> Zur kontrollierten Überflutung bei Hochwasser ist im Zonenplan das Gebiet Hochwasserkorridor ausgeschieden.

<sup>2</sup> Angrenzend an die Autobahn ist Überflutungsgebiet Hochwasser ausgeschieden.

<sup>3</sup> In diesen Gebieten gilt ein Bauverbot.

<sup>4</sup> Ausnahmen sind mit Einverständnis des Kantons möglich.

## **E SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 29 Mehrwertabschöpfung**

Der Gemeinderat verpflichtet sich, mit Grundeigentümern und -eigentümerinnen, denen durch Planungsmaßnahmen oder Ausnahmegewilligungen wesentliche Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen (z.B. Aufwertung des öffentlichen Raumes, Verkehrsmassnahmen, öffentliche Infrastrukturen wie Schulen etc.).

*Die Gemeinde vereinbart mit den betroffenen Grundeigentümern den zu entrichtenden Anteil des Mehrwertes zugunsten der Öffentlichkeit. Dieser wird durch die Planung begründete Zwecke eingesetzt.*

### **Art. 30 Widerhandlungen**

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

*Art. 50 BauG*

### **Art. 31 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

<sup>2</sup> Mit Inkrafttreten der vorliegenden baurechtlichen Grundordnung werden die bestehende baurechtliche Grundordnung sowie alle Nutzungspläne, welche nicht Gegenstand der neuen baurechtlichen Grundordnung sind (Art. 4), aufgehoben.

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 12.03.2007 bis 16.04.2007

Vorprüfung vom 05.05.2008

Öffentliche Auflage vom 25.07.2008 und 25.08.2008

Publikation im Amtsanzeiger vom 24.07.2008 und 31.07.2008

Publikation im Amtsblatt vom 23.07.2008

Rechtsverwahrungen	-
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10.09.2008

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung Wilderswil am 15.09.2008

Einwohnergemeinde Wilderswil

Der Präsident	Der Sekretär
Sig. Ed. Schild	Sig. O. Remund

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wilderswil, den 10. März 2009	Der Gemeindeschreiber
	Sig. O. Remund

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

8. Juli 2009 Sig. A. Stierli

### Änderungen:

#### - 15. November 2012

Änderung Baureglement im Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV; Artikel 2, Fussnote 4):

Alt: Kniewandhöhe grösser als 0.6m zählt als Vollgeschoss.

Neu: Kniewandhöhe grösser als 0.6m zählt als Vollgeschoss, *bei Kreuzfirsten, welche die ganze Fassadenlänge des Dachgeschosses in Anspruch nehmen, wird die Kniewandhöhe in den Eckpunkten gemessen.*

#### - 1. März 2013

Änderung Zonenplan und Baureglement, Tourismuszone Gsteigstrasse:

Artikel 1

Tourismuszone	T	Tourismus, Hotel und weitere	
		Infrastrukturen	III

Artikel 2

Tourismuszone	T	6.0 <sup>6)</sup>	6.0 <sup>6)</sup>	15.0	19.0	90.0
---------------	---	-------------------	-------------------	------	------	------

#### - 4. Mai 2014

Änderung Zonenplan und Baureglement; ZöN F

Artikel 3 Zone für öffentliche Nutzung

Alt: <sup>6</sup> Feuerwehr, Werkhof, öffentliche Dienste ZöN F **wird aufgehoben:**

Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone B. Der hochwertigen ortsbaulichen und architektonischen Gestaltung am Dorfeingang ist gebührend Rechnung zu tragen. Der Siedlungsrand ist mit lockerem Baumbestand und einer zwei Meter hohen Hecke zu gestalten. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Neu: Artikel 3a Spezialzone Betriebs- und Feuerwehrgebäude SPZ

#### - 8. September 2015

Änderung Baureglement, Artikel 2, Parzelle Nr. 830

Neu:

Zone	Abk.	kGA	gGA	GH	FH	GL	GZ
Arbeitszone A	AA	6.0 <sup>6)</sup>	6.0 <sup>6)</sup>	10.0	13.5	25.0 <sup>7)</sup>	-

<sup>7)</sup> Auf der Parzelle Nr. 830m Wengelacher, Wilderswil, ist eine Gebäudelänge von 50.0m zulässig.

- **24. Januar 2018**

Änderung Zonenplan und Baureglement.

Aufnahme der Ueberbauungsordnung Nr. 6 Schulgässli und Nr. 9

Oberlandpark Gsteigstrasse in Zonenplan und Baureglement

Artikel 4 Abs. 1

## ANHANG

# SCHÜTZENSWERTE KULTUROBJEKTE

Register Wilderswil\*

\* nur Teilbereich gemäss Bearbeitungs-Perimeter

ORT	Geb.-Nr.	Baugattung	Baugruppe	Bewertung	K-Objekt
Ägertzun	407 A	WH	-	erh	
Ägertzun	407 C	BH	-	erh	
Greiche	145 A	GG	-	erh	
Rosshag	433 K	Br	-	erh	
Unders Ried	283	WH	D	sch	K
Unders Ried	283 A	WH	D	sch	K
Unders Ried	284 A	OH	D	erh	K
Unders Ried	284 B	WH	D	sch	K
Unders Ried	294	Sch	-	erh	
Uspunne	N.N.	WSt	-	sch	K
Uspunne	282 A	GG	-	erh	
Wilderswil (Allmend)	N.N.	OH	A	erh	K
Wilderswil (Allmend)	N.N.	ÖA	A	erh/Sit	K
Wilderswil (Allmend)	411	BH	A	sch	K
Wilderswil (Allmend)	419	BH	A	sch	K
Wilderswil (Allmend)	419 A	BH	A	sch	K
siehe Wilderswil (Allmend) 419					
Wilderswil (Allmend)	421	BH	A	erh	K
Wilderswil (Allmend)	423	WH/G	A	erh	K
Wilderswil (Allmend)	427	WH	A	sch	K
Wilderswil (Allmend)	432	BH	A	erh	K
Wilderswil (Allmend)	434	BH	A	erh	K
siehe Wilderswil (Allmend) 432					
Wilderswil (Allmend)	435	BH	A	sch	K

Wilderswil (Allmend)	440	Br	A	sch	K
Wilderswil (Allmend)	441 A	WH/G	A	erh	K
Wilderswil (Allmend)	444	WH	A	erh	K
Wilderswil (Allmend)	459	OH	A	erh	K
Wilderswil (Bahnhof)	N.N.	ÖA	-	erh	
Wilderswil (Bahnhof)	398 A	ÖV	-	erh	
Wilderswil (Bahnhof)	398 D	ÖV	-	erh	
Wilderswil (Fuhren)	N.N.	ÖA	-	erh	
Wilderswil (Fuhren)	15 B	WH	-	sch	K
Wilderswil (Fuhren)	15 C	WH	-	erh	
Wilderswil (Gässli)	355 A	WH	-	erh	
Wilderswil (Gässli)	357	BH	-	sch	K
Wilderswil (Gässli)	358	BH	-	sch	K
siehe Wilderswil (Gässli) 357					
Wilderswil (Haag)	355	BH	-	erh	
Wilderswil (Haag)	356	BH	-	erh	
siehe Wilderswil (Haag) 355					
Wilderswil (Haag)	361	BH	-	erh	
Wilderswil (Haag)	362	BH	-	erh	
siehe Wilderswil (Haag) 361					
Wilderswil (Haag)	370 C	GG	-	erh	
Wilderswil (Haag)	371	BH	-	sch	K
Wilderswil (Haag)	372	BH	-	sch	K
siehe Wilderswil (Haag) 371					
Wilderswil (Haag)	373	BH	-	sch	K
Wilderswil (Haag)	374	BH	-	sch	K
siehe Wilderswil (Haag) 373					
Wilderswil (Haag)	374 A	WH/G	-	erh	
Wilderswil (Hubel)	105	BH	-	erh	
Wilderswil (Hubel)	105 A	BH	-	erh	
siehe Wilderswil (Hubel) 105					

Wilderswil (Inseli)	N.N.	Br	-	erh	
Wilderswil (Kreuzimaad) 1		WH/G	-	sch	K
Wilderswil (Kreuzimaad) 1	A	Sch	-	erh	
Wilderswil (Lehn)	N.N.	ÖA	C	erh	K
Wilderswil (Lehn)	N.N.	ÖA	B	erh	K
Wilderswil (Lehn)	69	BH	B	sch	K
Wilderswil (Lehn)	69 B	BH	B	sch	K
siehe Wilderswil (Lehn) 69					
Wilderswil (Lehn)	79	BH	B	erh	K
Wilderswil (Lehn)	79 B	BH	B	erh	K
Wilderswil (Lehn)	84 A	WH	C	erh	K
Wilderswil (Lehn)	84 B	WH	C	erh	K
Wilderswil (Lehn)	84 C	G	C	erh	K
Wilderswil (Lehn)	85	WH/ÖD	C	sch	K
Wilderswil (Lehn)	86	WH	C	erh	K
Wilderswil (Lehn)	86 A	WH	C	erh	K
siehe Wilderswil (Lehn) 86					
Wilderswil (Lehn)	88	WH	C	sch	K
Wilderswil (Mühlennen)	N.N.	ÖA	C	erh/Sit	K
Wilderswil (Mühlennen)	N.N.	ÖA	C	erh/Sit	K
Wilderswil (Mühlennen)	91	GG	C	erh	K
Wilderswil (Mühlennen)	92	BH	C	erh	K
Wilderswil (Mühlennen)	93	BH	C	erh	K
siehe Wilderswil (Mühlennen) 92					
Wilderswil (Mühlennen)	97	BH	C	erh	K
Wilderswil (Mühlennen)	98	BH	C	erh	K
siehe Wilderswil (Mühlennen) 97					
Wilderswil (Mühlennen)	129	BH	C	sch	K
Wilderswil (Mühlennen)	131	BH	C	sch	K
siehe Wilderswil (Mühlennen) 129					
Wilderswil (Oberdorf)	N.N.	ÖA	B	erh/Sit.	K



Wilderswil (Oberdorf)	N.N.	ÖA	-	erh/Sit	
Wilderswil (Oberdorf)	N.N.	ÖA	B	sch/Sit	K
Wilderswil (Oberdorf)	38	GG	B	sch/Sit	K
Wilderswil (Oberdorf)	40	BH	B	sch/Sit	K
Wilderswil (Oberdorf)	40 C	BH	B	sch/Sit	K
siehe Wilderswil (Oberdorf) 40					
Wilderswil (Oberdorf)	44	BH	B	sch	K
Wilderswil (Oberdorf)	45	BH	B	erh	K
Wilderswil (Oberdorf)	45 A	Sp	B	erh	K
Wilderswil (Oberdorf)	45 B	BH	B	erh	K
siehe Wilderswil (Oberdorf) 45					
Wilderswil (Oberdorf)	45 C	Sp	B	erh	K
siehe Wilderswil (Oberdorf) 45A					
Wilderswil (Oberdorf)	47	BH	-	erh	
Wilderswil (Oberdorf)	47 A	BH	-	erh	
siehe Wilderswil (Oberdorf) 47					
Wilderswil (Oberdorf)	48	Vi	-	erh	
Wilderswil (Oberdorf)	51	Sch	-	erh	
Wilderswil (Oberdorf)	54 B	IB	-	erh	
Wilderswil (Oberdorf)	57	BH	B	sch	K
Wilderswil (Oberdorf)	57 A	BH	B	sch	K
siehe Wilderswil (Oberdorf) 57					
Wilderswil (Oberdorf)	57 B	BH	B	sch	K
siehe Wilderswil (Oberdorf) 57					
Wilderswil (Oberdorf)	64	BH	B	erh	K
Wilderswil (Oberdorf)	64 A	BH	B	erh	K
siehe Wilderswil (Oberdorf) 64					
Wilderswil (Oberdorf)	64 B	BH	B	erh	K
siehe Wilderswil (Oberdorf) 64					
Wilderswil (Oberdorf)	64 C	OH	B	erh	K
Wilderswil (Oberdorf)	65	GG	B	erh	K

Wilderswil (Oberdorf)	249 A	WH	-	erh	
Wilderswil (Oberey)	N.N.	ÖA	-	erh	
Wilderswil (Oberey)	N.N.	ÖA	-	erh	
Wilderswil (Oberey)	163	BH	-	erh	
Wilderswil (Oberey)	164	BH	-	erh	
siehe Wilderswil (Oberey) 163					
Wilderswil (Oberey)	166 B	GB	-	erh	
Wilderswil (Oberey)	339	BH	-	erh	
Wilderswil (Sand)	132	BH	C	erh	K
Wilderswil (Sand)	134	BH	C	erh	K
siehe Wilderswil (Sand) 132					
Wilderswil (Sand)	140	ÖB	C	sch	K
Wilderswil (Sand)	141	BH	C	erh/Sit	K
Wilderswil (Sand)	146	WH/G	C	erh	K
Wilderswil (Sand)	146 A	WH/G	C	erh	K
Wilderswil (Sand)	151	BH	C	erh/Sit	K
Wilderswil (Sand)	152	BH	C	erh/Sit	K
siehe Wilderswil (Sand) 151					
Wilderswil (Sand)	153	BH	C	erh/Sit	K
Wilderswil (Sand)	154	BH	C	erh/Sit	K
siehe Wilderswil (Sand) 153					
Wilderswil (Sand)	155	BH	C	erh/Sit	K
siehe Wilderswil (Sand) 153					
Wilderswil (Schüre)	274	Sch	-	erh	
Wilderswil (Stalden)	267 D	WH	-	erh	
Wilderswil (Steini)	N.N.	ÖA	-	erh	
Wilderswil (Steini)	112	BH	-	erh	
Wilderswil (Steini)	113	BH	-	erh	
siehe Wilderswil (Steini) 112					
Wilderswil (Steini)	121	Mü	-	sch	K
Wilderswil (Sydach)	N.N.	ÖA	-	erh	

Wilderswil (Sydach)	5		BH	-	sch	K
Wilderswil (Sydach)	5	A	BH	-	sch	K
siehe Wilderswil (Sydach) 5						
Wilderswil (Sydach)	11		BH	-	erh	
Wilderswil (Sydach)	11	B	BH	-	erh	
siehe Wilderswil (Sydach) 11						
Wilderswil (Sydach)	370	E	WH	-	erh	
Wilderswil (Unterdorf)	N.N.		ÖA	B	erh	K
Wilderswil (Unterdorf)	16	A	WH	-	erh	
Wilderswil (Unterdorf)	18		BH	B	sch	K
Wilderswil (Unterdorf)	21	C	BH	B	erh	K
Wilderswil (Unterdorf)	26		BH	B	sch	K
Wilderswil (Unterdorf)	26	A	BH	B	sch	K
siehe Wilderswil (Unterdorf) 26						
Wilderswil (Unterdorf)	31		BH	B	erh	K
Wilderswil (Unterdorf)	31	A	BH	B	erh	K
siehe Wilderswil (Unterdorf) 31						
Wilderswil (Unterdorf)	35		Sp	B	erh	K
Wilderswil (Unterdorf)	37		GG	B	sch/Sit	K
Wilderswil (Vorders Wydi)	338	G	BH	-	erh	
Wilderswil (Vorders Wydi)	338	H	BH	-	erh	
siehe Wilderswil (Vorders Wydi) 338G						
Wilderswil (Zylmätteli)	460		WH/G	-	sch	K
Wilderswil (Zylmätteli)	460	C	Scho	-	sch	K
Wilderswil (Zylmätteli)	466		WH	-	erh	
Wilderswil (Zylmätteli)	466	A	WH	-	sch	K
Wilderswil (Zylmätteli)	466	B	WH	-	erh	

## WEB-ADRESSEN

## VERZEICHNIS WICHTIGER WEB ADRESSEN

Stand Juni 2006 / Aktualisiert Januar 2017

### **Wilderswil**

Gemeinde Wilderswil [www.wilderswil.ch](http://www.wilderswil.ch)

### **Region Oberland Ost**

Region Oberland Ost [www.oberland-ost.ch](http://www.oberland-ost.ch)

### **Kanton Bern**

Kanton Bern [www.be.ch](http://www.be.ch)  
Amt für Gemeinden und Raumordnung [www.be.ch/agr](http://www.be.ch/agr)  
Amt für Wasser und Abfall [www.be.ch/awa](http://www.be.ch/awa)  
Amt für Wald [www.be.ch/kawa](http://www.be.ch/kawa)  
Berner Wirtschaft [www.be.ch/beco](http://www.be.ch/beco)  
Kantonale Denkmalpflege [www.be.ch/denkmalpflege](http://www.be.ch/denkmalpflege)  
Koordinationsstelle Umweltschutz [www.be.ch/umweltschutz](http://www.be.ch/umweltschutz)  
Tiefbauamt [www.be.ch/tba](http://www.be.ch/tba)  
Bernische Systematische Gesetzessammlung [www.belex.sites.be.ch](http://www.belex.sites.be.ch)

### **Bund/Weitere Stellen**

Bundesamt für Raumentwicklung [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)  
Bundesamt für Umwelt BAFU [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)  
Staatssekretariat für Wirtschaft [www.seco.admin.ch](http://www.seco.admin.ch)  
Fachverband Schweizer RaumplanerInnen [www.f-s-u.ch](http://www.f-s-u.ch)  
Kantonale Planungsgruppe Bern [www.kpgbern.ch](http://www.kpgbern.ch)  
Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein [www.sia.ch](http://www.sia.ch)  
Schweizerische Vereinigung für Landesplanung [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)  
Schweizerischer Verband der Umweltfachleute [www.svu-asep.ch](http://www.svu-asep.ch)  
Systematische Sammlung des Bundesrechts  
Landes-, Regional- und Ortsplanung [www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#70](http://www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#70)