

**Einwohnergemeinde  
3812 Wilderswil**



## **Baureglement (GBR)**

**Aktualisierung 2019:** Stand 1. September 2021

Aufträge / 717 / 717\_BR\_210901\_Wilderswil.docx / 03.08.2021 / 07.10.2022 / fi

Genehmigung: 17. Februar 2009

Änderungen:

- 15. November 2012
- 1. März 2013
- 4. Mai 2014
- 8. September 2015
- 1. September 2021 (Aktualisierung)

Verfasser Baureglement:

Panorama AG für Raumplanung Architektur Landschaft, Bern

Verfasser Aktualisierung 2021:

Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH, Thun

## 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.

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus:

- Zonenplan Dorfgebiet
- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Gefahrenhinweise
- Baureglement (GBR)

### **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.

*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)*

#### **d. Baubewilligung**

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

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

Art. 25	Bauabstand vom Wald	18
Art. 26	Profilkontrolle, Schnurgerüstabnahme	18
<b>D</b>	<b>GEFAHREN</b>	<b>19</b>
Art. 27	Gefahrengebiete	19
Art. 28	Gebiet Hochwasserkorridor Überflutungsgebiet	20
<b>E</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>21</b>
Art. 29	Mehrwertabschöpfung	21
Art. 30	Widerhandlungen	21
Art. 31	Inkrafttreten	21
	<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>	<b>25</b>
	<b>ANHANG</b>	<b>27</b>
	<b>SCHÜTZENSWERTE KULTUROBJEKTE</b>	<b>29</b>
	<b>WEB-ADRESSEN</b>	<b>34</b>
	<b>VERZEICHNIS WICHTIGER WEB ADRESSEN</b>	<b>35</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.	kA	gA	Fh tr	Fh gi	GL	VG
A.							
Kernzone <sup>5)</sup>	K	3.0	8.0	7.00	10.00	20.00	2
Mischzone A	MA	4.0	8.0	6.00	9.00	17.50	2
Mischzone B	MB	4.0	8.0	7.00	10.00	20.00	2
Mischzone C	MC	5.0	10.0	9.00	12.00	20.00	3
Arbeitszone A	AA	6.0 <sup>6)</sup>	6.0 <sup>6)</sup>	10.50	14.00	25.0 <sup>7)</sup>	-
Arbeitszone B	AB	6.0 <sup>6)</sup>	6.0 <sup>6)</sup>	15.50	19.50	90.0	-
Grünzone	G	gemäss Baugesetz Art. 79					
Campingzone	C	3.0	-	-	-	-	-
B. Wohnwagen, Wohnmobile, Zelte max. 6 Monate							
C. Zone Bahnareal							
	B	4.0	8.0	6.0	9.0	17.5	2
D. Landwirtschaftszone							
	LWZ	gemäss eidg. und kant. Recht; für nicht-landwirtschaftliche Bauten gilt Mischzone B					
E. Zone für öff. Nutzung							
	ZöN	siehe Art. 3					

Vgl. in Gefahrengebieten auch Art. 27 Abs. 4ff.

kA	=	min. kleiner Grenzabstand
gA	=	min. grosser Grenzabstand
Fh	=	Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
Fh tr	=	Fassadenhöhe traufseitig für Schrägdächer
Fh gi	=	Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer
GL	=	max. Gebäudelänge
VG	=	Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

- F. 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.
- 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 50.0 m zulässig.

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

a. Kleinbauten:

- Grenzabstand (A) min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup>
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m;

*Vgl. Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV*

*Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen).*

*Vgl. in Gefahrengebieten auch Art. 27 Abs. 4ff.*

b. Anbauten

- Grenzabstand (A) min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup>
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m
- Anbauten werden in Bezug auf die Gebäudelänge nicht zum Gebäude gezählt, an das sie angebaut sind.

*Vgl. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV*

*Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen.*

*Vgl. in Gefahrengebieten auch Art. 27 Abs. 4ff.*

c. Unterniveaubauten:

- über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m
- Grenzabstand (A) min. 1.0 m

*Vgl. Art. 6 BMBV*

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

*Vgl. in Gefahrengebieten auch Art. 27 Abs. 4ff.*

d. Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand (A): min. 1.0 m

*Vgl. Art. 5 BMBV*

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

e. offene vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Terrassen, Vordächer, Aussentreppen, Rampen, Lichtschächte und dgl.):

- zulässige Unterschreitung des Grenzabstandes (A) max. 1.20 m; Vordächer max. 1.50 m und in der Kernzone max. 2.00 m
- zulässiges Mass über Fassadenflucht max. 3.00 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassdenabschnitts max. 50 %

*Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand).*

*Vorspringende Gebäudeteile ragen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Wird eines der Masse überschritten, ist das Gebäudeteil bei der Bestimmung der projizierten Fassadenlinie zu berücksichtigen (d.h. u.a. der Gebäudelänge anzurechnen).*

*Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.*

*Hinweis: Keine Rückspringende Gebäudeteile gemäss Art. 11 BMBV*

f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

- in der Höhe: min. 2.50 m
- in der Situation: min. 5.0 m

g. Geschosse:

- Untergeschos: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden 1. Vollgeschosses, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.30 m

*Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten. Vgl. in Gefahrengebieten auch Art. 27 Abs. 4ff. Vgl. Art. 16 und 20 BMBV gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau.*

h. Abgrabungen: max. 1/3 der Fassadenlänge, jedoch max. 5.0 m

*Messweise vgl. A1-2.*

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.

<sup>4</sup> Der Gebäudeabstand von altrechtlichen zu nahe an die Grenze gebauten Gebäuden reduziert sich um das Mass des fehlenden Abstandes.

<sup>5</sup> Gegenüber der Landwirtschaftszone ist das Mass des kleinen Grenzabstandes, in den Arbeitszonen und Zonen für öffentliche Nutzung minimal 4.00 m und von An- und Kleinbauten minimal 2.00 m einzuhalten.

*Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist nicht zulässig.*

<sup>6</sup> Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig pro 1 % Hangneigung eine Mehrhöhe von 5 cm zulässig, maximal 1.00 m.

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

In den Zonen für öffentliche Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen.

#### <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

*ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.*

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 Geschossfläche 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	
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

Oberlandprk Gsteig- strasse	9	11.04.2007	ES IV
Belmont	11	14.08.2017	ES III

## **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 Dachvorsprünge gelten folgende Vorschriften:

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

<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
- Dachaufbauten sind in den Ortsbilderhaltungsgebieten nur auf der untersten Nutzungsebene des Dachraumes zugelassen
- Firstoblichter sind in den Ortsbilderhaltungsgebieten und auf K-Objekten nicht zugelassen

<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.

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

*Messweise vgl. A1-9.*

<sup>5</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>6</sup> Für Klein- und Anbauten sind Flachdächer zugelassen.

## **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

*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, Kehrichtsammelstellen.*

Merkmale 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.

## **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 Mühlenen 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 Lütschine (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 Mühlenen 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 30.0 m 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 Regionalkonferenz Oberland-Ost, Energieberatungsstelle, Jungfraustrasse 38, 3800 Interlaken 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 Regierungsstatthalter.

#### **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 Einsähen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.

## C MASSE UND MESSWEISEN

### Art. 18 Gebäude- und Firsthöhe

(...)

### Art. 19 Gestaffelte Gebäude

(...)

### 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:

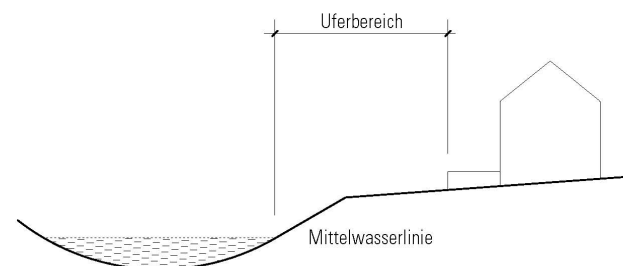
- Lütschine 15.00 m
- Saxetbach 15.00 m
- Rotenbächli 7.00 m
- übrige 5.00 m

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**

(...)

**Art. 22 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand**

(...)

**Art. 23 Näherbau**

(...)



#### **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**

(...)

#### **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 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 Abnahmearbeiten 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. Das massgebende Terrain kann auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden.

<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. Das massgebende Terrain kann auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst 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. Das massgebende Terrain kann auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst 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 Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe vom 1. August 2017.

### **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.

<sup>3</sup> Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

# ANHANG

## A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

### A1-1 Geschossfläche oberirdisch

Als Geschossfläche oberirdisch im Sinne dieses Reglements gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss aufwärts.

### A1-2 Abgrabungen

Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben auf einer Fassadenseite unberücksichtigt und werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

*Massgebende Terrain vgl. Art. 1 Abs. 1 BMBV.*

### A1-3 Kniestockhöhe

Bei Kreuzfirten, welche die ganze Fassadenlänge des Dachgeschosses in Anspruch nehmen, wird die Kniestockhöhe in den Eckpunkten gemessen.

### A1-4 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

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

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

*Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.*

### A1-5 Kleiner Grenzabstand kA

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

Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

#### **A1-6 Grosser Grenzabstand gA**

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

Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

#### **A1-7 Gebäudeabstand**

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

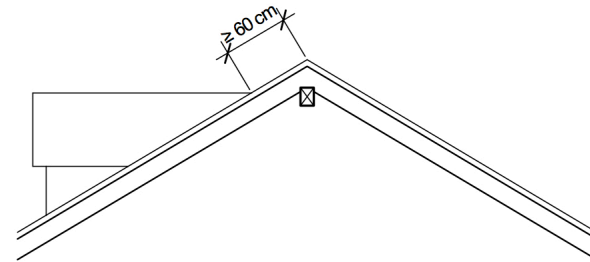
Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

#### **A1-8 Gegenüber Zonengrenzen**

Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

### A1-9 Abstand von Dachaufbauten

Der Abstand von Dachaufbauten zu First- oder Gratlinien wird in der Dachneigung gemessen.



## 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



## GENEHMIGUNGSVERMERKE DER AKTUALISIERUNG BAUREGLEMENT 2020

Mitwirkung vom 18.02.2019 bis 13.04.2019

Vorprüfung vom 01.10.2019

Publikation im Amtsblatt vom 10.06.2020

*1. Auflage*

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 11.06.2020

Öffentliche Auflage vom 12.06.2020 bis am 13.07.2020

Einspracheverhandlungen      --

Erledigte Einsprachen            0

Unerledigte Einsprachen        0

Rechtsverwahrungen            0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26.08.2020

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29.11.2020

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 17.06.2021 und 24.06.2021

*2. Auflage im Genehmigungsverfahren; geringfügige Änderung des Baureglement nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 BauV*

Öffentliche Auflage vom 18.06.2021 bis am 19.07.2021

Einspracheverhandlungen      --

Erledigte Einsprachen            0

Unerledigte Einsprachen        0

Rechtsverwahrungen            0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 01.09.2021


Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 09.09.2021

Namens der Einwohnergemeinde Wilderswil

Der Präsident

Der Sekretär

  
.....

  
.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wilderswil, den **15. SEP. 2021**  
.....

Der Gemeindeschreiber

  
.....

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am **09. Dez. 2021**  
.....





## BEILAGEN

## 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	

## 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)