



# Baureglement (BauR)

Stand: 12.04.2019, Entwurf Mitwirkung

**Impressum**

Gemeinde: Wyssachen

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

Version	Datum	Inhalt
0.1	12.04.2019	Entwurf Mitwirkung

---

# Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe.....	1
<b>1 Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
Art. 1    Geltungsbereich .....	3
Art. 2    Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen .....	3
<b>2 Nutzungszonen.....</b>	<b>3</b>
2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen .....	3
Art. 3    Art der Nutzung .....	3
Art. 4    Mass der Nutzung .....	4
Art. 5    Weitere baupolizeiliche Masse .....	4
Art. 6    Grenzabstände.....	5
Art. 7    Gebäudeabstand .....	5
Art. 8    Näherbau .....	6
Art. 9    Abstand von öffentlichen Strassen .....	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen .....	6
Art. 10   Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....	6
Art. 11   Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) .....	7
2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....	8
Art. 12   Landwirtschaftszone (LWZ).....	8
Art. 13   Weilerzone .....	8
<b>3 Qualität des Bauens und Nutzens .....</b>	<b>9</b>
Art. 14   Gestaltungsgrundsatz .....	9
Art. 15   Beurteilungskriterien .....	9
Art. 16   Bauweise, Stellung der Bauten .....	9
Art. 17   Dachgestaltung .....	9
Art. 18   Terrainveränderungen.....	10
Art. 19   Aussenraumgestaltung .....	10
Art. 20   Gestaltungsspielraum .....	10
Art. 21   Fachberatung .....	11
<b>4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen .....</b>	<b>12</b>
Art. 22   Baudenkmäler .....	12
Art. 23   Ortsbildschutzgebiete.....	12
Art. 24   Historische Verkehrswege.....	12
Art. 25   Archäologische Schutzgebiete .....	12
Art. 26   Markante Einzelbäume .....	13
Art. 27   Gewässerraum .....	13
Art. 28   Landschaftsschutzgebiet .....	13
Art. 29   Aussichtspunkte .....	14
Art. 30   Hecken, Feld- und Ufergehölze .....	14
Art. 31   Bauen in Gefahrengebieten .....	14
<b>5 Straf- und Schlussbestimmungen.....</b>	<b>14</b>
Art. 32   Widerhandlungen .....	14

Art. 33	Zuständigkeiten .....	14
Art. 34	Inkrafttreten.....	15
Art. 35	Aufhebung von Vorschriften .....	15
<b>Genehmigungsvermerke .....</b>		<b>16</b>
<b>Anhang .....</b>		<b>17</b>
A1	Skizzen.....	17
A2	Anordnung von Bauverpflichtungen gemäss Art. 126d BauG .....	23
A3	Gesetze .....	24
A4	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen .....	25
A5	Nützliche Web-Adressen .....	26

## Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des BauR aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Wyssachen bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Landschaft & Gewässerräume die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan Siedlung 1:2500	Im Zonenplan Siedlung sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Zonenplan Landschaft & Gewässerräume 1:5'000	Analog zum Zonenplan Siedlung sind im Zonenplan Landschaft & Gewässerräume einerseits alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich. Andererseits wird der Gewässerraum dargestellt, die entsprechenden Bau- und Nutzungseinschränkungen sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.<sup>1</sup></p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.<sup>2</sup></p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.<sup>3</sup></p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.<sup>4</sup></p>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

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

<sup>3</sup> Siehe Art. 7 BewD

<sup>4</sup> Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

	Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung. <sup>1</sup>
Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. <sup>2</sup>
Qualitätssicherung	Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität <sup>3</sup> und die architektonischen Werte <sup>4</sup> gewährleistet sind.  Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Art. 33 BauR der Gemeinde Wyssachen geregelt. <sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

<sup>2</sup> Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

<sup>3</sup> Weil die Bedürfnisse an unser Umfeld sehr individuell sind, kann der Begriff "Siedlungsqualität" nicht eindeutig definiert werden. Eine Siedlung mit einer hohen Qualität zeichnet sich dadurch aus, dass es den Menschen in einer Siedlung wohl ist. Wohlbefinden wiederum hat mit Lebensqualität zu tun. Wichtige Bestandteile einer hohen Lebens- und Siedlungsqualität sind: kurze Wege, Versorgung und Mobilität, Möglichkeit zu Begegnung und Rückzug, Sicherheit, bauliche Ästhetik, Freiräume und Naherholung, gesunde Umwelt.

<sup>4</sup> Architektonische Werte sind Ausdruck der gesellschaftlichen Werte und damit auch nicht abschliessend definierbar. Qualitativ wertvolle Architektur zeichnet sich aus durch ein ausgewogenes Verhältnis von Nützlichkeit (Zweck), Festigkeit (Materialisierung) und Schönheit (Ästhetik). Schönheit wiederum ist abhängig von der Massstäblichkeit, der Harmonie und der materiellen Zusammensetzung eines Gebäudes.

Als Massstab zur Beurteilung dienen die Kriterien gemäss Art. 15 dieses Baureglements.

<sup>5</sup> Siehe Art. 66 BauG

# 1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht

**Art. 1 Geltungsbereich**

1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

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

**Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen**

1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG und dem kommunalen Mehrwertabgabereglement eine Mehrwertabgabe.

2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, kann im Rahmen der Nutzungsplanung für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung angeordnet werden. Die mit einer Überbauungsverpflichtung belegten Grundstücke sind in Anhang A2 bezeichnet. Die Frist für die Bauverpflichtung beträgt 10 Jahre, die Ermittlung der Lenkungsabgabe bei Nichtüberbauung richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG. Die Überbauungsverpflichtung wird ab Rechtskraft im Grundbuch angemerkt.

## 2 Nutzungszonen

### 2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen

**Art. 3 Art der Nutzung**

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):<sup>1</sup>

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ stille Gewerbe<sup>2</sup></li> <li>▪ Verkauf für den täglichen Bedarf</li> </ul>	II
Dorfzone <sup>3</sup>	D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ Landwirtschaft und landwirtschaftliche Gewerbe</li> <li>▪ Klein- und Gastgewerbe</li> <li>▪ Dienstleistungsbetriebe, Verkauf</li> </ul>	III
Arbeitszone	A11	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbe und Dienstleistungen</li> <li>▪ Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal</li> </ul>	IV

<sup>1</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

<sup>2</sup> Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

<sup>3</sup> Die Dorfzone umfasst die traditionellen Ortskerne der Gemeinde Wyssachen. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung.

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

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	GH [m]	VG
Wohnzone	W2	3	6	30	8		2
Dorfzone	D2	3	6	35	9		2
Arbeitszone	A11	$\frac{1}{2}$ Fh t >4.0	–	–	11	15	–

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1)

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

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

GH = Gesamthöhe (Art. 14 BMBV)

VG = Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)

2 Bei Bauten am Hang ist eine Mehrhöhe von 1.2 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 10 % beträgt.

3 In der Arbeitszone gilt die Gesamthöhe für alle Gebäude mit Dachfirst (Pultdächer, Satteldächer) sowie für technische Aufbauten, freistehende Kamine und andere Spezialbauten bis zu einer Grundfläche von max. 30 m<sup>2</sup>.

4 Auf den folgenden Parzellen ist eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo<sup>2</sup> als Mindestdichte einzuhalten<sup>3</sup>:

Parzelle-Nr.	Zone	GFZo
590	Dorfzone 2	0.4
889	Dorfzone 2	0.4
745	Dorfzone 2	0.4
367	Dorfzone 2	0.4
42	Wohnzone 2	0.4
895	Wohnzone 2	0.4
896	Wohnzone 2	0.4

Weitere bau-  
polizeiliche Masse**Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse**1 An- und Kleinbauten<sup>4</sup>

- Grenzabstand min. 2.0 m
- Gebäudefläche (GbF) max. 60 m<sup>2</sup>
- Fh t max. 3.5 m

2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten<sup>5</sup>

- Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
- Grenzabstand min. 1.0 m

3 vorspringende Gebäudeteile<sup>6</sup>

- zulässige Tiefe max. 1.2 m

<sup>1</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 20 BauR.

<sup>2</sup> Siehe Art. 28 BMBV, Skizze und Messweise im Anhang A1

<sup>3</sup> Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

<sup>4</sup> Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

<sup>5</sup> Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

<sup>6</sup> Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1



- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%.
- 4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile
- zulässige Tiefe max. 1.5 m
  - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%
- 5 gestaffelte Gebäude, Staffelung<sup>1</sup>
- in der Höhe: min. 1.5 m
  - oder in der Situation: min. 3.0 m
- 6 Geschosse<sup>2</sup>
- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über massgebendem Terrain
  - Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.6 m
  - Attikageschoss: Muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 4.0 m zurückversetzt sein  
Geschosshöhe max. 3.5 m
- 7 Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten, Verladerampen usw. werden nicht an die Fh t angerechnet, sofern deren Länge 7.5 m oder 50% der Fassadenseite nicht überschreitet.<sup>3</sup>

Grosser und kleiner  
Grenzabstand

#### Art. 6 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 und Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2 Gebäude haben auf der besonnten Längsseite des Gebäues einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost–West–Orientierung der Längsseite), bestimmt die Baupolizeibehörde, auf welcher Fassade der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Abstand gegenüber  
Landwirtschaftszone

3 Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die für das Baugrundstück geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

Gebäudeabstand

#### Art. 7 Gebäudeabstand<sup>4</sup>

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von den festgelegten Massen abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohngygienisch tragbare Verhältnisse (z. B. Schattenwurf) erbracht wird.

2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch aus wohngygienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.

<sup>1</sup> Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

<sup>2</sup> Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

<sup>3</sup> Skizze Abgrabungen im Anhang A1

<sup>4</sup> Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

Näherbau

**Art. 8 Näherbau**

1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 5 und Art. 6 untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

2 Sie können dabei den Gebäudeabstand auf der Seite des gA bis auf 8.0 m, auf der Seite des kA bis auf 4.0 m reduzieren.

3 Sie können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge für Gebäude bzw. die zulässige Fläche für An- und Kleinbauten eingehalten wird.

Abstand von  
Kantons- und  
Gemeindestrassen**Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen**

1 Vom öffentlichen Verkehrsraum sind die folgenden minimalen Bauabstände<sup>1</sup> einzuhalten:

- gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m;
- gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen mindestens 3.6 m.

2 Garagenvorplätze und Abstellplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mindestens 5.0 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahnrand, bei Trottoir vom Trottoirrand. Zum Strassenraum offene Unterstände dürfen längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen bis 3.6 m an die Grenze gestellt werden.

**2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen**Art und Mass der  
Nutzung in den  
Zonen für öffentliche  
Nutzungen**Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)**

1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:<sup>2</sup>

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und ES Gestaltung
1 Kirche	ZöN 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kirche</li> <li>▪ Friedhof</li> <li>▪ Kirchgemeindehaus</li> <li>▪ Pfarrhaus</li> <li>▪ Betriebsgebäude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestehend</li> <li>▪ Bauten: Fh t von Neubauten max. 11 m.</li> <li>▪ Grenzabstand: <math>\frac{1}{2}</math> Fh t, mindestens 4.0 m.</li> <li>▪ ZöN 4: keine Hochbauten.</li> </ul>
2 Schule	ZöN 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schulgebäude</li> <li>▪ Turnhalle</li> <li>▪ Aussensportanlagen</li> </ul>	

<sup>1</sup> Skizze Strassenabstand im Anhang A1

<sup>2</sup> Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

3 Gemeindehaus	ZÖN 3	▪ Gemeindehaus	II
4 Sportplatz	ZÖN 4	▪ Sportplatz	II

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

1 In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:<sup>1</sup>

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und ES Gestaltung	
ZSF 1 Reitplatz	ZSF 1	▪ Reitplatz	▪ Die baupolizeilichen Bestimmungen richten sich nach den Vorschriften der Zone für öffentliche Nutzungen.	III
ZSF 2 Therapiereiten	ZSF 2	▪ Therapiereiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist max. ein Stallbau für die Pferdehaltung und als Aufenthaltsraum für Angestellte möglich. Die Masse richten sich nach der Dorfzone D2. Es ist keine Wohnnutzung erlaubt.</li> <li>▪ Der Bau muss im Südosten der Parzelle zu liegen kommen, damit das Gebäude nahe an die bestehenden Gebäude in der Dorfzone zu liegen kommt.</li> <li>▪ Das Gefahrengelände blau ist von sämtlichen Bauten freizuhalten.</li> <li>▪ Der nördliche Teil der Parzelle dient dem Therapiereiten oder als Weide für die Pferde.</li> <li>▪ Der Platz kann ganzjährig genutzt werden.</li> </ul>	III

<sup>1</sup> Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

## 2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone

### Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Zweck und Art der Nutzung in der Weilerzone und Einschränkungen

### Art. 13 Weilerzone

1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.<sup>2</sup>

2 Unter Vorbehalt der nachstehenden Regelungen (Abs. 3 – 10), gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.<sup>3</sup>

4 Zugelassen sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen sowie die landwirtschaftliche Nutzung.<sup>4</sup>

5 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, können einmalige Erweiterungen im Umfang von maximal 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen vorgenommen werden.<sup>5</sup>

6 Neue Klein- und Anbauten sind zulässig, sofern sie sich in die Struktur des Weilers einordnen.<sup>6</sup>

7 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.<sup>7</sup>

8 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.<sup>8</sup>

9 Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits Wohnnutzungen aufweisen.

10 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

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

<sup>2</sup> Weilerzonen gelten nicht als Bauzonen nach Art. 15 RPG. Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kantonaler Richtplan MB A\_03). Die Gemeinde ist nicht erschliessungspflichtig.

<sup>3</sup> gemäss Art. 43 LSV

<sup>4</sup> Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen im Sinne der Stützpunktfunktion des Weilers.

<sup>5</sup> Die Nutzung bestehender Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren.

<sup>6</sup> Klein- und Anbauten: siehe Art. 4

<sup>7</sup> Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute und des Weilers zu wahren.

<sup>8</sup> Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

### 3 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

#### Art. 14 Gestaltungsgrundsatz

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die haushälterische Nutzung des Bodens, eine ökologische Bauweise unter Verwendung erneuerbarer Energien und gemeinsamer Anlagen der Energieerzeugung ist wünschenswert.<sup>1</sup>

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

#### Art. 15 Beurteilungskriterien

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

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten

#### Art. 16 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 6 bis Art. 9 BauR einzuhalten.

2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

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

Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung

#### Art. 17 Dachgestaltung

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

2 Als Dachformen für Hauptbauten sind in den Ortsbildschutzgebieten Satteldächer (eventuell mit Gehrschild, Bruch, und/oder Kreuzfirst) sowie Walm- und Zeltdächer erlaubt. Bei An- und Kleinbauten sind Pult- und Flachdächer erlaubt.

<sup>1</sup> Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 15 bis Art. 19 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

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

3 Ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete sind alle Dachformen (auch Pult- und Flachdächer) zugelassen.

4 Die Dachneigung muss im folgenden Wertebereich liegen:

- Schrägdach: zwischen 21° und 45°
- Pultdach: zwischen 8° und 24°

5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt maximal 66% der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen. Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster und Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter zugelassen.

6 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 33% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten<sup>1</sup> nicht zulässig.

7 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.<sup>2</sup>

Grundsätze für  
Terrainveränderungen

#### Art. 18 Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen sind zurückhaltend auszuführen. Zu beachten sind insbesondere Übergänge zu Nachbargrundstücken und die Umgebung.

Grundsätze für die  
Aussenraumgestaltung

#### Art. 19 Aussenraumgestaltung

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

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

3 Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.<sup>3</sup>

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

#### Art. 20 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 16 bis Art. 19 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

<sup>1</sup> K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen

<sup>2</sup> Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

<sup>3</sup> Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.

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

## Art. 21 Fachberatung

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

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:<sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 14 BauR entsprechen.

## 4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler gemäss Bauinventar	<p><b>Art. 22 Baudenkmäler</b></p> <p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.<sup>1</sup></p> <p>2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.<sup>2</sup></p>
Ortsbildschutz- gebiete	<p><b>Art. 23 Ortsbildschutzgebiete</b></p> <p>1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.<sup>3</sup></p> <p>2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</p>
Erhaltung von historischen Verkehrswegen	<p><b>Art. 24 Historische Verkehrswege</b></p> <p>1 Die im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit Substanz und viel Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und weg- begleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.<sup>4</sup></p> <p>2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.<sup>5</sup></p>
Erhaltung von archäologischen Schutzgebieten	<p><b>Art. 25 Archäologische Schutzgebiete</b></p> <p>1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.<sup>6</sup></p> <p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>

---

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

<sup>2</sup> Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

<sup>3</sup> Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Wyssachen bzw. die Beschriebe im ISOS.

<sup>4</sup> Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Siehe auch Art. 2 und 3 VIVS.

<sup>5</sup> Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV.

<sup>6</sup> Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).



Schutz von  
markanten  
Einzelbäumen

### Art. 26 Markante Einzelbäume

1 Die im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume bezeichneten markanten Bäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.

Gewässerraum

### Art. 27 Gewässerraum

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

2 Der Gewässerraum wird als schraffierte Überlagerung im Zonenplan festgelegt.<sup>1 2</sup>

3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.<sup>3</sup> In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.<sup>4</sup>

4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Landschaftsschutz-  
gebiete

### Art. 28 Landschaftsschutzgebiet

1 Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.

2 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen. Ausnahmen für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in begründeten Fällen und unter dem Nachweis einer umfassenden Interessenabwägung möglich.

3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachinstanz beurteilen zu lassen.

<sup>1</sup> Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

<sup>2</sup> Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

<sup>3</sup> Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

<sup>4</sup> Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

Aussichtspunkte	<p><b>Art. 29 Aussichtspunkte</b></p> <p>Die im Schutzzonenplan bezeichneten Aussichtspunkte sind zu erhalten. Der Erhaltung dienende Nutzungen und Massnahmen sind zulässig.</p>
Hecken, Feld- und Ufergehölze	<p><b>Art. 30 Hecken, Feld- und Ufergehölze</b></p> <p>1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.</p> <p>2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.</p> <p>3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.</p>
Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten	<p><b>Art. 31 Bauen in Gefahrengebieten</b></p> <p>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.<sup>1</sup></p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.<sup>2</sup></p> <p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantontonale Fachstelle bei.</p> <p>4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.</p>

## 5 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen	<p><b>Art. 32 Widerhandlungen</b></p> <p>Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.<sup>3</sup></p>
Zuständigkeiten	<p><b>Art. 33 Zuständigkeiten</b></p> <p>1 Die Zuständigkeiten des Gemeinderats und die Aufgaben der Baukontrolle sind im übergeordneten Recht geregelt.</p> <p>2 Die Aufgaben der Baukommission sind folgende:</p> <p>a) die selbständige Erledigung des Baubewilligungsverfahrens nach Art. 33 BauG und Art. 9 BewD inkl. Einholen von Stellungnahmen der kant. Fachstellen (Denkmalpflege, Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Abteilung Naturförderung, Energiefachstellen, ...),</p>

<sup>1</sup> Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

<sup>2</sup> Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

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

<sup>3</sup> Siehe Art. 50 BauG

- b) die Erteilung von Ausnahmen (Art. 26–29 BauG), sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist,
- c) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsrat zu Ausnahmen von Gemeindebauschriften, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- d) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsrat zu Einsprachen und Baugesuchen, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- e) die Einholung von Amtsberichten beim Regierungsrat zu kantonalen Ausnahmen, sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist,
- f) die Durchführung von Einigungsverhandlungen, wobei der Gemeindegemeinsamer das Protokoll führt,
- g) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung,
- h) den Erlass von baupolizeilichen Verfügungen (Art. 45 BauG),
- i) die Organisation und Durchführung der Baukontrollen,
- k) die Behandlung von Voranfragen und Antragstellung an den Regierungsrat,
- l) die Antragstellung an den Gemeinderat zur Erhebung von Einsprachen
- m) die Antragstellung an den Gemeinderat zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes.

Inkrafttreten

#### **Art. 34 Inkrafttreten**

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Zonenplan Siedlung sowie dem Zonenplan Landschaft & Gewässerräume, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von Vorschriften

#### **Art. 35 Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Wyssachen vom 25.11.2010.
- Überbauungsordnung Sager ZPP Nr. 1 vom 12.02.2001.
- Überbauungsordnung Neuhuser ZPP Nr. 2 vom 28.01.1999.

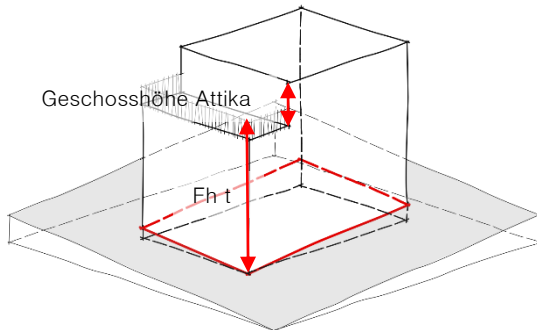
## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom .....	bis .....
Kantonale Vorprüfung	vom .....	
Publikation im Amtsblatt	vom .....	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom .....	
Öffentliche Auflage	vom .....	bis .....
Einspracheverhandlungen	am .....	
Erledigte Einsprachen	.....	(Anzahl)
Unerledigte Einsprachen	.....	(Anzahl)
Rechtsverwahrungen	.....	(Anzahl)
Beschlossen durch den Gemeinderat	am .....	
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am .....	
Namens der Einwohnergemeinde		
Der Präsident:	.....	
Die Gemeindeverwalterin:	.....	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Wyssachen, den .....	
Die Gemeindeverwalterin:	.....	
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am .....	

## Anhang

### A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV), Geschosshöhe Attika:

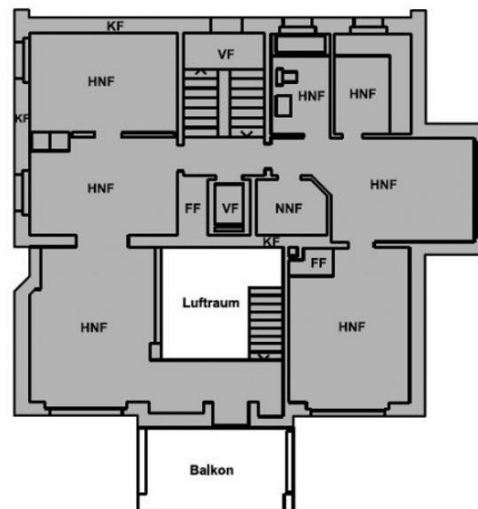
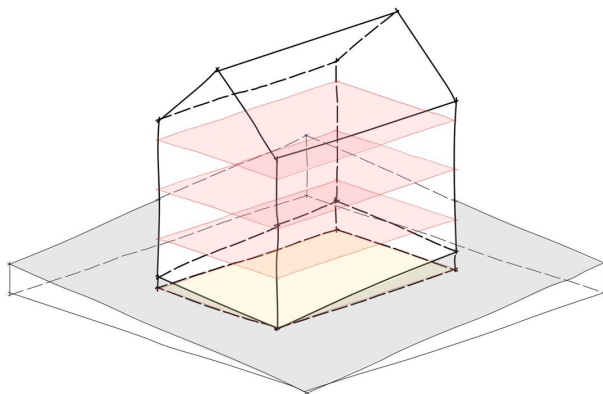


Fassadenlinie



Massgebendes Terrain

Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



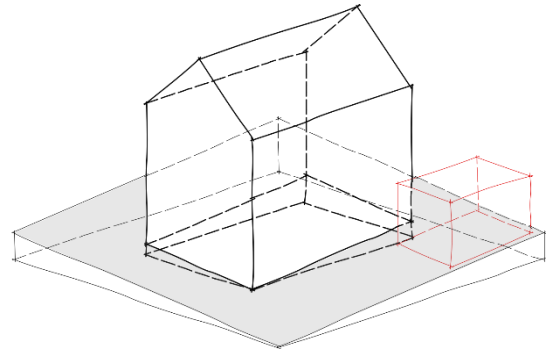
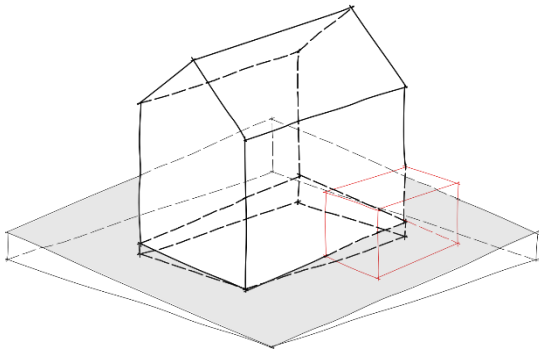
Geschossfläche oberirdisch



Geschossfläche unterirdisch

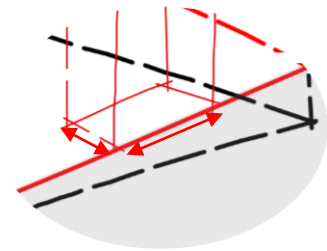
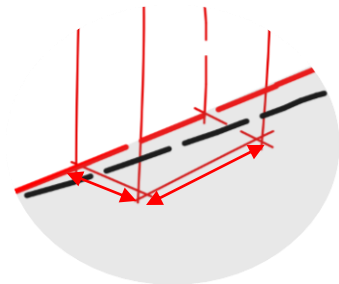
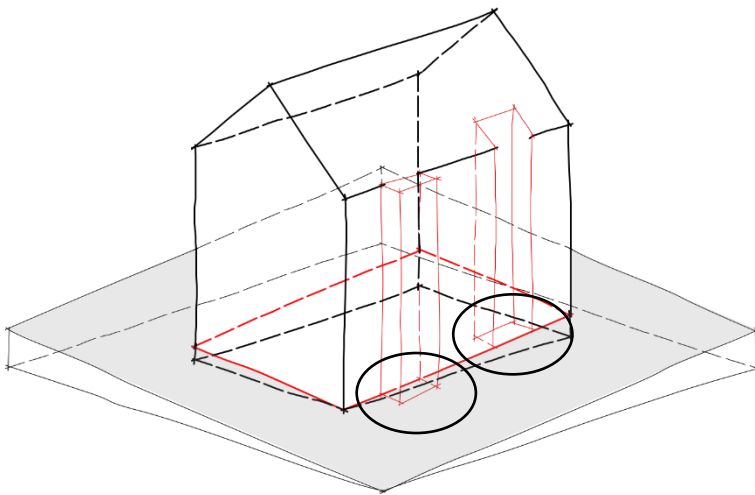
Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden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



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



An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt

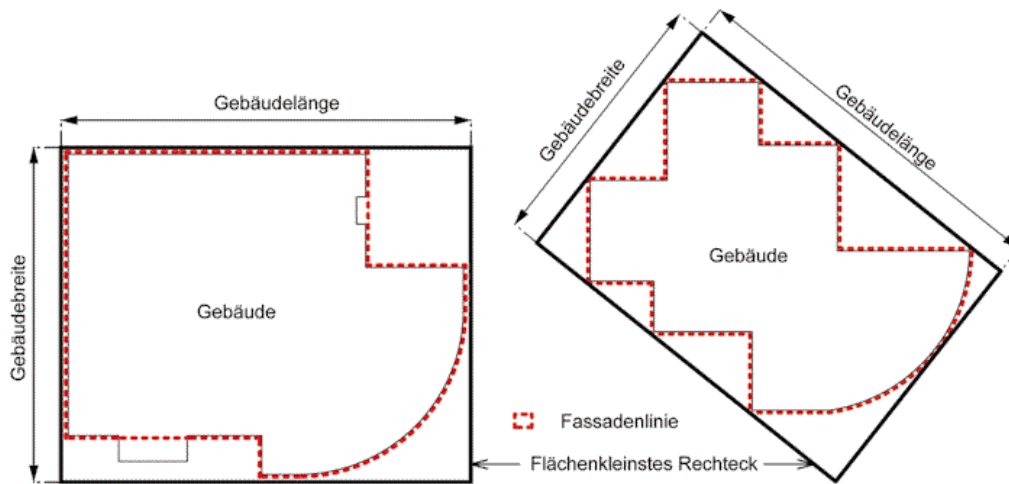
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



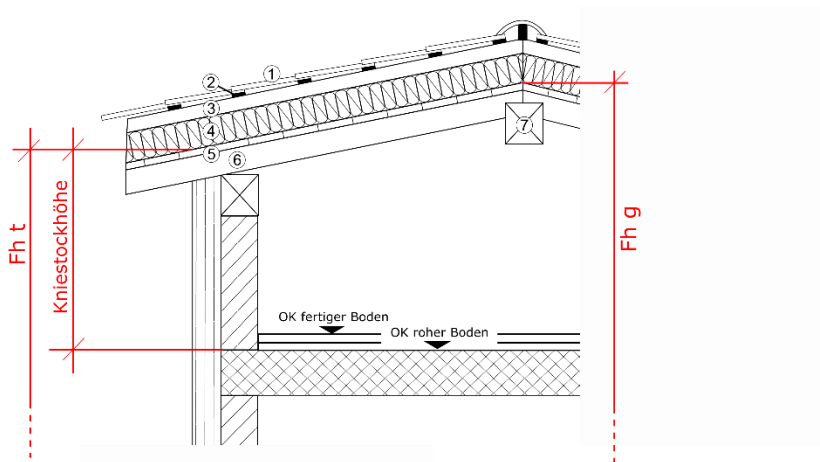
-  Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung
-  Fassadenlinie

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

Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

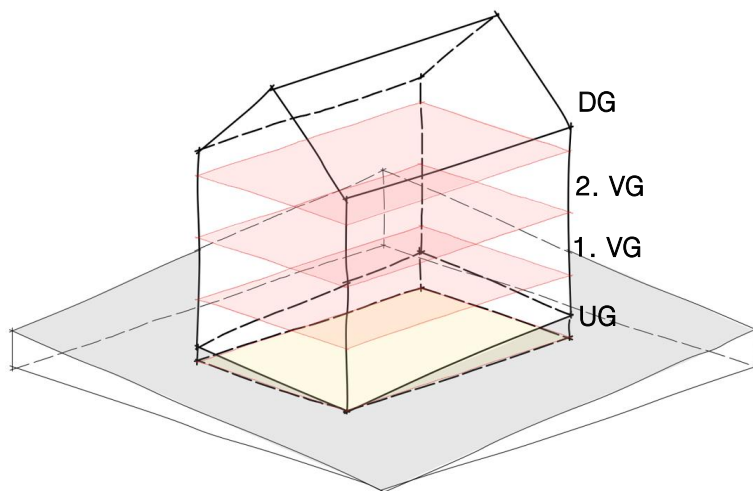


Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



- Eindeckungsmaterial ①
- Ziegellattung ②
- Konterlattung ③
- Isolation ④
- Unterdach ⑤
- Dachsparren ⑥
- Firstpfette ⑦

Skizze Geschosse und Geschosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)

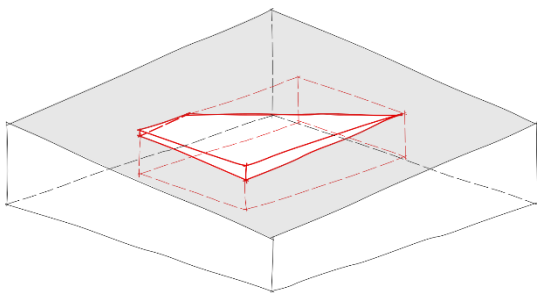


UG: Untergeschoss

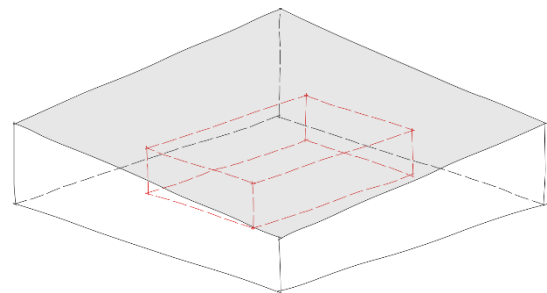
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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



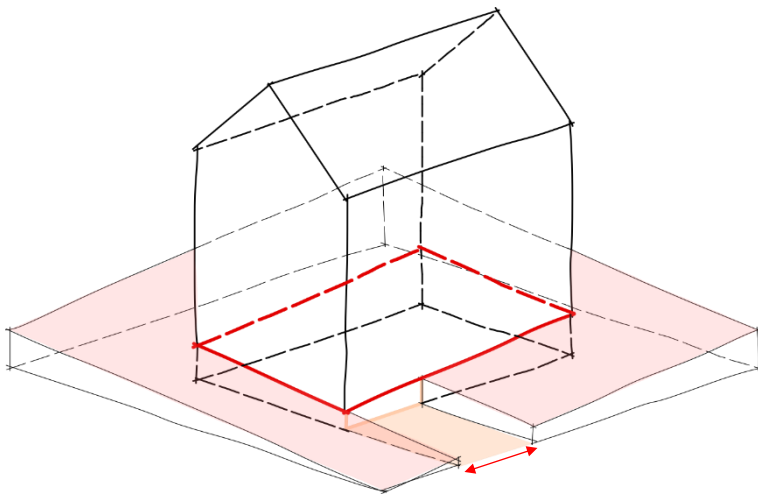
Unterniveaubaute



Unterirdische Baute

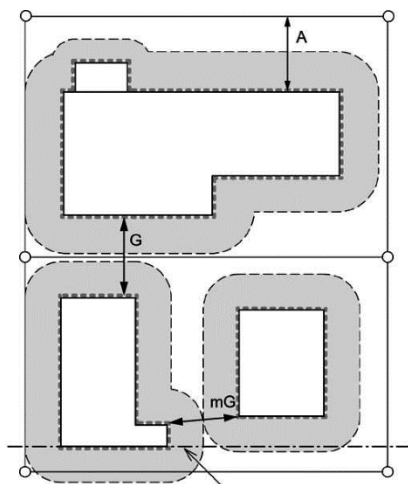


Skizze Abgrabungen

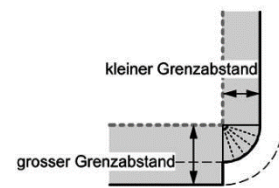


- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >5 m
- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <5 m

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



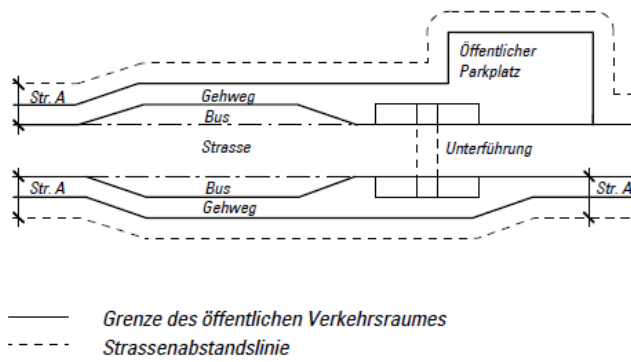
**Kleiner und grosser Grenzabstand**



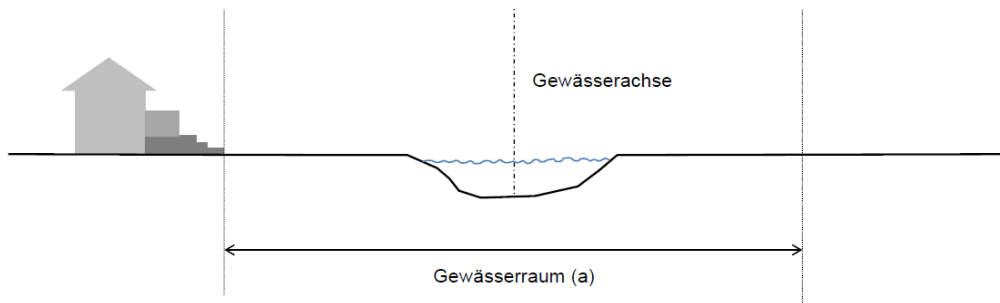
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

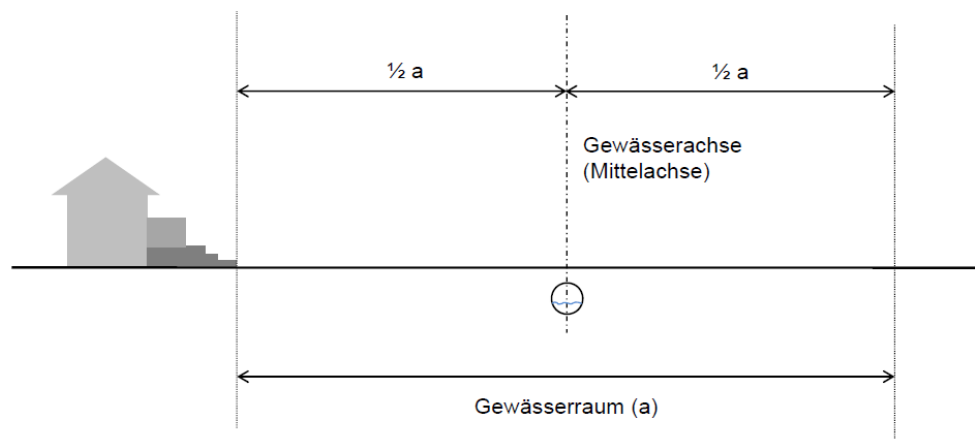
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



## A2 Anordnung von Bauverpflichtungen gemäss Art. 126d BauG

Für die folgenden Parzellen gilt die Überbauungsverpflichtung gemäss Art. 2 Abs. 2 BauR. Die Überbauungsverpflichtung mit einer Frist von 10 Jahren wird ab Rechtskraft der Gesamtrevision der Ortsplanung im Grundbuch angemerkt.

Parzelle Nr.	Zonenart	Lokalisierung
889	Dorfzone 2	Mööсли
745	Dorfzone 2	Dorf
717	Wohnzone 2	Dorf
367	Dorfzone 2	Dorf
758	Wohnzone 2	Dorf

### A3 Gesetze

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

## A4 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

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

Kantonsrecht: [https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts\\_of\\_law](https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law)

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

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

## A5 Nützliche Web-Adressen

### Kanton Bern

- Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR ..... [www.jgk.be.ch/agr](http://www.jgk.be.ch/agr)
- Amt für Wasser und Abfall ..... [www.bve.be.ch/awa](http://www.bve.be.ch/awa)
- Amt für Wald KAWA ..... [www.vol.be.ch/kawa](http://www.vol.be.ch/kawa)
- beco Berner Wirtschaft ..... [www.vol.be.ch/beco](http://www.vol.be.ch/beco)
- Kantonale Denkmalpflege ..... [www.erz.be.ch/kultur](http://www.erz.be.ch/kultur)
- Amt für Umweltkoordination und Energie ..... [www.bve.be.ch/aue](http://www.bve.be.ch/aue)
- Tiefbauamt ..... [www.bve.be.ch/tba](http://www.bve.be.ch/tba)
- Bernische Systematische Gesetzessammlung ..... [www.sta.be.ch/belex/d/](http://www.sta.be.ch/belex/d/)

### Bund/weitere Stellen

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE ..... [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 SECO ..... [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)
- Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein ..... [www.sia.ch](http://www.sia.ch)
- Schweiz. Vereinigung für Landesplanung ..... [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)
- Schweiz. Verband der Umweltfachleute ..... [www.svu-asep.ch](http://www.svu-asep.ch)
- Bund Schweiz. Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen ..... [www.bsla.ch](http://www.bsla.ch)
- Systematische Sammlung des Bundesrechts  
Landes-, Regional- und Ortsplanung ..... [www.admin.ch/ch/d/sr](http://www.admin.ch/ch/d/sr)