

BAUREGLEMENT

Auflage – *Synoptische Darstellung*
02.10.2024

Farblegende:

Aufhebung

Neu

Anpassungen 2024

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

Das BR der Einwohnergemeinde Wynau bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten, grau hinterlegten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.

Übergeordnetes Recht

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 der Kommentarspalte hingewiesen.

Vgl. Kapitel Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

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.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.

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.

Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD.

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie	<p>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. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.</p>
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement und in der Organisationsverordnung der Gemeinde Wynau geregelt.</p>

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Vgl. Art. 19

INHALTSVERZEICHNIS

LESEHILFE	2	Art. 20	Baudenkmäler.....	25	
Art. 1	Geltungsbereich	7	Art. 21	Historische Verkehrswege.....	25
1. NUTZUNGSZONEN	8	Art. 22	Archäologische Schutzgebiete	26	
1.1 Wohn-, Misch-, Arbeits- und Kernzonen	8	Art. 23	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	26	
Art. 2	Art der Nutzung	8	Art. 24	Fließgewässer Gewässerraum	27
Art. 3	Mass der Nutzung	9	Art. 24 a	Freihaltegebiet und Randstreifen	29
1.2 Zonen für öffentliche Nutzungen	14	Art. 25	Landschaftsschongebiete.....	30	
Art. 4	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN).....	14	4.3 Schutz der naturnahen Landschaft	30	
1.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	16	Art. 26	Landschaftsschutzgebiet.....	30	
Art. 5	Grünzone	16	Art. 26 a	Landschaftsschutzgebiet "Motzet Areal"	31
1.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	16	Art. 26 b	Landschaftsschutzgebiet Guegiloch	31	
Art. 6	Landwirtschaftszone (LWZ)	16	Art. 27	Schutzobjekte	31
2. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDUNGEN	17	Art. 28	Naturschutzgebiete	32	
Art. 7	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	17	Art. 29	Amphibienlaichgebiete	32
Art. 8	ZPP «Leutsche».....	17	Art. 29-30	Ersatzmassnahmen	32
Art. 9	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen)	18	Art. 31	Gefahrengebiete	33
3. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	19	Art. 32	Antennenanlagen.....	34	
3.1 Bau- und Aussenraumgestaltung	19	5. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	35		
Art. 10	Gestaltungsgrundsatz.....	19	Art. 33	Widerhandlungen.....	35
Art. 11	Bauweise, Stellung der Bauten.....	20	Art. 34	Inkrafttreten.....	36
Art. 12	Fassadengestaltung	20	Art. 35	Aufhebung von Vorschriften	36
Art. 13	Dachgestaltung	21	GENEHMIGUNGSVERMERKE	37	
Art. 14	Aussenraumgestaltung.....	22	ANHANG A1	39	
3.2 Qualitätssicherung	22	A DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	39		
Art. 15	Fachberatung.....	22	A11	Terrain	39
3.3 Nachhaltiges Bauen und Nutzen	23	A12	Gebäude und Gebäudeteile	39	
Art. 16	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	23	A13	Gebäudemasse.....	41
Art. 17	Energie Grundsatz	23	A14	Bauabstände.....	45
4. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	24	A15	Nutzungsziffern	48	
4.1 Ortsbildpflege	24	ANHANG A2	50		
Art. 18	Ortsbildschutzgebiete	24	A Lebensräume gemäss Zonenplan	50	
Art. 19	Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	25	A 21	Ufergehölze	50
4.2 Pflege der Kulturlandschaft	25	A 22	Hecken und Feldgehölze	50	

Art. 1 Geltungsbereich

- | | | |
|---------------------------------|---|---|
| Geltungsbereich sachlich | 1 | Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. |
| Geltungsbereich räumlich | 2 | Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. |
| Ausgleich von Planungsvorteilen | 3 | Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmaßnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmaßnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen. |
| | 4 | Die Gemeinde erlässt dazu ein Reglement. |
| | 3 | Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 15.01.2019. |

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 9).

~~Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Gemäss Art. 142 BauG schöpft der Kanton Planungsmehrwerte primär über die Steuergesetzgebung ab. Darüber hinaus verweist er die Parteien auf den Verhandlungsweg. Abgeschöpfte Mehrwerte sind für bestimmte öffentliche Zwecke einzusetzen, insbes. für die Finanzierung von Unterhalt und Ausbau der Infrastruktur.~~

1. NUTZUNGSZONEN

1.1 Wohn-, Misch-, Arbeits- und Kernzonen

Art. 2 Art der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, ~~Wohnanteile~~ und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe 	II ²⁾
Mischzonen A	MA M	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Verkauf bis 500 m² Verkaufsfläche Geschossfläche 	III
Arbeitszonen	A	<ul style="list-style-type: none"> – Arbeitsnutzungen; ausgenommen sind Verkaufsnutzungen – Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet 	IV
Kernzone	K	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Verkauf bis 500 m² Verkaufsfläche Geschossfläche 	III

1) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen

2) In den im Zonenplan bezeichneten Arealen entlang der Bernstrasse (mit erheblichem Durchgangsverkehr) gilt ES III.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

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

Mässig störende Gewerbe wie z.B. ~~Verkaufsläden~~ **Detailhandelsbetriebe**, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. **Einkaufszentren** **Detailhandelseinrichtungen** mit einer Verkaufsfläche von über ~~500m²~~ **1000 m²** bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG)

An den Standort gebundenes Personal ist z. B. ~~Dazu gehören~~ z.B. Hauswirts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

Vgl. Hinweise zu Mischzonen **für Nutzungsart Beschreibung**

Art. 3 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kA ³⁾ (m)	gA ³⁾ (m)	GL (m)	GH in m	FHtr ²⁾ (m)	FHgi ²⁾ (m)	VG	AZ GFZo* GrZ(%)*
Wohnzone 2	W2 ¹⁾	4,0	8,0	24,0 25,0	7,0	7,5	12,5	2	---
Wohnzone 3	W3	6,0	12,0	40,0	10,0	10,5	15,5	3	0,8-0,9 20%
Kernzone	K ¹⁾	4,0	8,0	35,0	7,0	10,5	15,5	2-3	25%
Mischzone A2	MA2 M2 ¹⁾	4,0	10,0	30,0	8,0	8,5	13,5	2	0,6-0,7 25% 20%
Mischzone A3	MA3 M3	6,0	12,0	40,0	10,0	10,5	15,5	3	0,8-0,9 25% 20%
Arbeitszone	A	4,0	4,0	---	10,0	10,5	15,5	---	25%

1) In diesen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ausgeschlossen.

1) keine Flach- oder Pultdächer zugelassen

2) Die zulässige Höhe technisch bedingter Dachaufbauten darf die maximale Fassadenhöhe überschreiten und beträgt maximal 1,5 m ab höchstem Punkt der Dachkonstruktion.

2) Auf Flachdächern dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Lüftungskamine, Oblichter, Energiegewinnungsanlagen und Liftaufbauten) bis zu 1,5 m Höhe sowie Kamine, welche das Mindestmass gemäss den Richtlinien des Bundesamtes für Umwelt einhalten, erstellt werden.

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 143)
(Definition: Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 144)
(Definition: Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131)

~~GH = Gebäudehöhe (s. Anhang A 132)~~

FHgi = Fassadenhöhe giebelseitig (s. Anhang A132)

FHtr = Fassadenhöhe traufseitig (s. Anhang A 132)

FH = Fassadenhöhe

VG = Vollgeschosse (s. Anhang A 134)

~~AZ = Ausnützungsziffer (s. Anhang A 151)~~

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Anhang A151)
(Definition: Art. 28 BMBV)

GrZ = Grünflächenziffer (s. Anhang A152)
(Definition: Art. 31 BMBV)

* Es handelt sich dabei um eine maximale GFZo sowie um einen minimale GrZ

Art. 75-BauG

Diese werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet. Höhere Aufbauten müssen an die Fassadenhöhe angerechnet werden.

³⁾ ~~Die Grenzabstände gegenüber Zonengrenzen beträgt im Minimum 4,0 m.~~

³⁾ Die ~~Grenzabstände~~ Zonenabstände gegenüber der Zonengrenze der Landwirtschaftszone, Grünzone und Zonen für öffentliche Nutzungen beträgt im Minimum 4,0 m.

2 Zudem gelten die folgenden Masse für

a. ~~Unbewohnte~~ An- und ~~Nebenbauten~~

Kleinbauten:

- Grenzabstand (GA) mind. 2,0 m
- ~~Gebäudehöhe (GH) max. 4,0 m~~
- **Fassadenhöhe (FH) max. 4,5 m**
- Anrechenbare Gebäudefläche (aGBF) max. 60 m²

b. Kleinere Gebäude:

- Grenzabstand (GA) mind. kleiner Grenzabstand der jeweiligen Zone
- **Fassadenhöhe (FH) max. 4,5 m**
- Anrechenbare Gebäudefläche (aGBF) max. 60 m²

c. ~~Unterirdische~~ Unterniveaubauten:

- Über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m

Unterniveau- und unterirdische Bauten:

- Grenzabstand (GA) mind. 1,0 m, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

d. Abgrabungen von max. 5,0 m sind auf einer Fassadenseite zulässig

Zonenabstände sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit Näherbaurecht unterschritten werden.

Vgl. Anhang A 121.

Vgl. Anhang A 142.

Vgl. Anhang A 132.

Die Dachformen sind grundsätzlich frei, **in Baugruppen oder** im Ortsbildperimeter wird die Fachberatung beigezogen.

An- und Kleinbauten enthalten nur Nebennutzflächen und sind unbewohnt und unbeheizt nach Art. 3 + 4 BMBV.

Kleinere Gebäude (früher bewohnte Nebenbauten) sind z. B. freistehende Gartenhallen, Wintergarten etc. Sie enthalten nur Hauptnutzflächen, sind beheizt und bewohnt nach Art. 2 BMBV.

Vgl. Anhang A 111.

Vgl. Anhang A 122.

Vgl. Anhang A 123.

Vgl. Anhang A 132.

- e. Vorspringende Gebäudeteile:
- zulässige Breite max. 4,0 m je Geschoss
 - zulässiger Anteil bezüglich des dazugehörigen Fassadenabschnitts max. 50%
 - Zulässige Tiefe max. 2,5 m
 - ~~zulässiges Mass im Grenzabstand max. 2,0 m~~
 - ~~Vordächer: zulässige Ausladung max. 2,5 m~~
 - Grenzabstand (GA) bei offenen Gebäudeteilen: Offene vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens bis 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen.
 - Grenzabstand (GA) bei geschlossenen Gebäudeteilen mind. 3.0 m
- f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
- in der Höhe: mind. 2,5 m
 - in der Situation: mind. 5,0 m

Vgl. Anhang A 124.

~~Vgl. Anhang A 143.~~

Vgl. Art. 10 BMBV

Art. 79b EG ZGB «vorspringende Bauteile» bleibt vorbehalten.

Diese Masse gelten für offene (Vordächer, Vortreppen, Balkone, etc.) und geschlossene (Wintergarten, Erker, geschlossene Balkone, etc.) Gebäudeteile. Auch abgestützte Balkone und solche mit Zwei-Seitenwänden (eine Seitenwand muss vollständig offen sein) gelten als offene vorspringende Gebäudeteile.

Vgl. Anhang A 132 Abs. 2 und A 134 Abs. 2.

g. Geschosse:

- Untergeschoss: OK ~~EG-Boden~~ des fertigen Bodens des darüberliegenden 1. Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht im Mittel max. 1,2 m über ~~fertigem Terrain~~ die Fassadenlinie hinausragend.
- Dachgeschoss: zulässige ~~Kniewandhöhe~~ Kniestockhöhe max. 1,2 m
- Attikageschoss:
 - zulässige Geschosshöhe max. 3,5 m
 - muss bei mind. einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2,0 m zurückversetzt sein.
 - Die Geschossfläche der Attika darf maximal 60% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.
 - ~~Rückversetzung: schmalseitig min. 1.3m/ längsseitig min. 2m, wobei~~
- ~~das Attikageschoss an einer Seite pro Längsfassade und im Umfang von maximal 40% der Fassadenlänge an die Gebäudeflucht gestellt werden darf. Eine Aufteilung auf mehrere Stellen ist nicht zulässig.~~

3

~~Rasengittersteine werden zur Hälfte, die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen mit je 25 m² an die Grünflächenziffer angerechnet. Für die Begrünung sind einheimische Pflanzen zu verwenden.~~

Vgl. Anhang A 135.

Vgl. Art. 19 BMBV

Vgl. Anhang A 133 und A 136.

Vgl. Anhang A 137 Abs. 1.
~~Vgl. Anhang A 137 Abs. 3.~~

Geschosshöhe Attika hat innerhalb der Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) zu liegen kommen.

Vgl. Anhang A152
Vgl. Art. 31 BMBV

- 4** Bei der Bebauung, der im Zonenplan als «haushälterische Bodennutzung» festgelegten Flächen, ist die Mindestnutzungsdichte gemäss Art. 11c Abs.1 BauV als Zielwert massgebend. Bei einer Abweichung vom Zielwert, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Abweichung vom Zielwert darzulegen und mittels Interessensabwägung zu begründen.
- 5** Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.

*Vgl. Art. 11c Abs. 5 und 6 BauV
Raumtyp Gemeinde Wynau: «Zentrumsnahe ländliche Gebiete», Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo): mind. 0,50
Für Arbeitszonen Überbauungsziffer (ÜZ) gemäss Art. 29 BMBV: mind. 50%*

*Haushälterische Bodennutzung unabhängig des Zielwertes kann nachgewiesen werden z.B. durch eine mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung, die Erstellung von gebäude-integrierten Parkplätzen oder die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen. Diese Nachweise sind insbesondere bei der haushälterischen Bodennutzung in Arbeitszonen vorzulegen.
Der Nachweis zur Interessensabwägung kann die Untersuchung von Varianten beinhalten.*

Vgl. Art. 75 BauG; Art. 9 und 18ff

1.2 Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 4 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

- 1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Areal	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A	Kirche Pfarrhaus Parkplatz	Kirche/Pfarrhaus: bestehend, Umbauten und Erneuerungen nur innerhalb der bestehenden Gebäude, bei Neuanlagen sind Bodenversiegelungen zu vermeiden; Parkplatz: Zulässig ist die Erweiterung und die Neuerstellung der Anlagen gemäss Zweckbestimmung; Bauten sind nicht zulässig	///
B	Gemeindehaus / Hartplatz	Bestehend; Erweiterungen gemäss Nutzungsmasse der Mischzone MA2 M2.	///
C	Schul- und Sportanlage	Zulässig ist die Erweiterung und die Neuerstellung von Bauten und Anlagen gemäss Zweckbestimmung; insbesondere die Erstellung eines Fussballplatzes; max 2 Vollgeschosse; baupolizeiliche Masse gemäss Kernzone. Bei der Erstellung von Neubauten ist auf einen häuslicheren Umgang mit dem Boden zu achten.	///

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 10 ff.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Zu den zulässigen Nutzungen gehört auch die Erstellung eines Spielfeldes für den SC Wynau, sofern die Schule das Mitbenutzungsrecht hat.

Häuslicher Bodennutzung kann nachgewiesen werden z.B. durch eine mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung oder die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen.

D	Kindergarten / Werkhof Gemeinde Infrastrukturbauten	Bestehend, Erweiterungen gemäss Nutzungsmasse der Arbeitszone; Bei An- und Aufbauten am Gebäude Bei Umbauten am Baudenkmal Schulhausstrasse 38 (Kindergarten) ist die Stellungnahme der kant. Denkmalpflege einzuholen.	III
E	Friedhof	<i>Bestehend</i>	//
F	Gemeinde Infrastrukturbauten Feuerwehrmagazin und Containerplatz	Bestehend; Erweiterungen gemäss Nutzungsmasse der Arbeitszone	III
G	ARA	Bestehend; Erweiterungen gemäss Nutzungsmasse der Arbeitszone	III
H	Parkplatz	Bestehend; Zulässig ist die Erweiterung und die Neuerstellung der Anlagen gemäss Zweckbestimmung; Bauten sind nicht zulässig	III

Gemeinde Infrastrukturbauten sind z.B. Feuerwehrmagazin,
Werkhof

1.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 5 Grünzone

- 1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen.
- 2 Für die Grünzone gilt die folgende Zweckbestimmung:
 - *Erhaltung der Hofstatt*
- 3 Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

Bäume und Gehölze prägen insbesondere das Ortsbild und die Umgebung von Baudenkmalern. Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmegewilligungen für Ausreutungen erteilt der Regierungsstatthalter (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

1.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 6 Landwirtschaftszone (LWZ)

- 1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- 2 Gewächshäuser für den gewerbmässigen Gemüse- und Gartenbau sind nicht zugelassen.
- 3 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. 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 (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Gewächshäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen. Folientunnel können bewilligt werden, wenn sie sich in die Landschaft einfügen (vgl. Art. 25 BR).

Vgl. Art. 43 LSV.

2. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

Art. 7 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

Art. 8 ZPP «Leutsche»

	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP A gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	2	Die ZPP A ‚Leutsche‘ bezweckt eine haushälterische Hangüberbauung mit zusammengebauten Reihen- oder Doppel Einfamilienhäusern. Unterschiedliche Bautypologien sind gestattet.
Art der Nutzung	3	Wohnen im Sinne der Wohnzonen
Mass der Nutzung	4	Die Hauptbauten Gebäude sind zweigeschossig mit zwei Vollgeschossen zu erstellen. Der Dachausbau ist gestattet. Ein Dachgeschoss ist zulässig. Auf eine Ausnützungsziffer wird verzichtet. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7 m resp. 8 m talseitig am Hang. Die max. FHgi beträgt 12 m resp. 13 m talseitig am Hang. Die max. FHtr beträgt 10,5 m resp. 11,5 m talseitig am Hang.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
- das Ergebnis eines sia-Projektwettbewerbs, oder
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.

Es gilt ein Hangzuschlag von max. 1,0 m.
Der kleine Grenzabstand (kGA) von 4.0 m darf innerhalb der Bebauung unterschritten werden, sofern ein Gebäudeabstand von mind. 4.0 m eingehalten wird.

Als Hang gilt eine Neigung des massgebendes Terrain, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

Erschliessung und
Parkierung

- 5 ~~Die Wohnüberbauung wird über die Rainstrasse erschlossen.~~ Die Wohnüberbauung wird über die Bernstrasse und den Leutschenweg erschlossen. Für das gesamte Gebiet ist die unterirdische Parkierung vorzusehen, oberirdisch sind lediglich Besucherparkplätze zulässig.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 6 Für die erste Bautiefe entlang der Bernstrasse gilt ES III, für das übrige Areal gilt ES II.

Vgl. Art. 43 LSV.

Art. 9 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen)

- 1 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung / Änderung
a Überbauungsordnung «Obermurgenthal»	UeO 1	vom 23.08.1995
b Überbauungsordnung «Kiesabbau Guegiloch»	UeO 2	vom 24.06.1988 geändert 25.3.1993
c Überbauungsordnung «Uferschutzplanung»	USP	vom 5.6.1991
d «Korrektion Poststrasse»	UeO	vom 30.3.1984

UeO = Überbauungsordnung
USP = Uferschutzplan

3. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

3.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 10 Gestaltungsgrundsatz

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
 - 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.
- 3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Beurteilungskriterien

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art 11-14.) 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. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 15.

Vgl. auch Art. 11

Vgl. auch Art. 12 und 13.

Vgl. auch Art. 14

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

Vgl. Art. 18.

Art. 11 Bauweise, Stellung der Bauten

- 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände 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.

Art. 12 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Vgl. Art. 3 und Anhang A 141 ff.

Vgl. Art. 3 und Anhang A 131.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

Dazu gehören u.a.:

- *In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal*
- *In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.*

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

Dazu gehören u.a.:

- *die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen*

Art. 13 Dachgestaltung

- 1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
 - Satteldächer weisen eine Dachneigung zwischen 20° und 40° auf.
 - In der Kernzone sind keine Flachdächer erlaubt.

- 2 Dachaufbauten, Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte sind auf einer Ebene zulässig und dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten ~~Geschosses~~ Vollgeschosses aufweisen. Die Fläche einer einzelnen Lukarne darf nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen. Sonnenkollektoren bzw. Anlagen der Photovoltaik werden nicht an die Dachaufbauten angerechnet. Vom Firstgrat haben Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte einen Abstand von mind. 1 m aufzuweisen; von den seitlichen Dachrändern beträgt der Abstand mindestens einen Fünftel der entsprechenden Dachlänge.

- 3 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar ~~des Kantons~~ darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiben. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

Dazu gehören u.a.:

- ~~Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen;~~
- ~~Gleich geneigte Satteldächer, ohne Traufveränderungen~~
- ~~In der Wohnzone W3: Flachdächer mit Attika.~~

Zu Flachdachregelung in Kernzone siehe Art. 3 Abs. 1

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebengebäuden sind – zumindest im Ortsbildschutzgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen (vgl. Art. 6 BewD).

Art. 14 Aussenraumgestaltung

- 1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume (Anordnung und Gestaltung der Gärten, Vorplätze und Hauszugänge, Wahl der Bepflanzung) ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Siedlung bzw. Ortsbild ergibt.
- 2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

3.2 Qualitätssicherung

Art. 15 Fachberatung

- 1 Die Baubewilligungsbehörde kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.

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

Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

- 2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
 - Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;
 - Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
 - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
 - Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
 - Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

3.3 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

Art. 16 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

- 1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, sind nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen.
- 2 Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Art. 17 Energie Grundsatz

Es gelten die Bestimmungen des Energiegesetzes und der kantonalen Energieverordnung.

Vgl. Art. 18 ff.

Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 19).

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.

Vgl. Art. 75 BauG.

Im Falle von schützens- oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche in einem Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 18 ff. liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG). > Die Baugruppen und das Bauinventar sind im geoportal des Kantons ersichtlich.

Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG

Dazu gehören z.B. Schwimmteiche, Tümpel, Trockenmauern, etc.

4. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

4.1 Ortsbildpflege

Art. 18 Ortsbildschutzgebiete

- 1 Die Ortsbildschutzgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.
- 2 Für das Ortsbild der Gemeinde Wynau prägend sind insbesondere
 - a) Dorf
 - die ortsbildprägende Wirkung von Kirche und Pfarrhaus am Aareufer
 - der bäuerliche Siedlungskern **um die Abzweigung Aarwangenstrasse / Schulhausstrasse entlang der Aarwangenstrasse** mit den Bauernhäuser mit den markanten Dachformen und den Speichern.
 - b) Obermurgenthal
 - markante historische Gewerbe- und Wohnbauten sowie Steinbrücke entlang der alten Zürich- Bernstrasse und deren Einbettung im Grün- / Flusstraum der Murg.

*Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar **der Gemeinde Wynau des Kantons Bern** und das Inventar der schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, das Bauinventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen und bezogen werden.*

Art. 19 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen

- 1 In Ortsbildschutzgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines Projektwettbewerbes von den baupolizeilichen Massen abweichen.
- 2 Sie sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.

4.2 Pflege der Kulturlandschaft

Art. 20 Baudenkmäler

Die im Zonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.

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

Art. 21 Historische Verkehrswege

- 1 Die im Richtplan Verkehr bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind zu erhalten.
- 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

S. Art. 15. Fachberatung

Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Ortsbildschutzgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.

Vgl. Bauinventar der Gemeinde Wynau vom Januar 2001. Die Einstufung ist grundeigentümervorbindlich behördenverbindlich; es gelten Art. 10a–10e BauG.

Die Baugruppen und das Bauinventar sind im geportal des Kantons ersichtlich.

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, Fachstelle Fuss- und Velowege.

Art. 22 Archäologische Schutzgebiete

- 1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- 2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Art. 23 Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen

- 1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen und Alleen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- 2 Fällungen können 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 unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

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).

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungstatthalter (Art. 41 Abs 3 NSchG)

Art. 24 **Fliessgewässer Gewässerraum**

- 1 Entlang der Fliessgewässer Die im Zonenplan bezeichneten Gewässerräume gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:
- Kategorie 4: Aare ————— 30,0 m
 - Kategorie 2: Murg ————— 11,0 m
 - Kategorie 1: übrige Bäche ————— 5,0 m
 - eingedolte Gewässer ————— 5,0 m
 - Fliessgewässer mit kulturhistorischer Bedeutung: Industriekanal Mühle ————— 0 m
- Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
- a. die natürlichen Funktionen der Gewässer
 - b. Schutz vor Hochwasser
 - c. Gewässernutzung
- 2 ~~Das Ortsbildschutzgebiet „Obermurgenthal“ ist als dicht überbautes Gebiet definiert. In dicht überbauten Gebieten gilt ein reduzierter Gewässerraum.~~
Die im Zonenplan als dicht überbaute Gebiete definierten Flächen gelten als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.
- 3 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist mit Ausnahme der eingedolten Gewässer in nicht überbauten Gebieten im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

Messweise siehe Anhang A 145.

Messweisen siehe Anhang A 146

Der reduzierte Gewässerraum wird im Zonenplan dargestellt.

Der Korridor entspricht je Seite folgenden Massen

Ab Gewässerachse

<i>Murg</i>	<i>21,0 m beidseitig</i>
<i>Brunnbach</i>	<i>16,0 m beidseitig</i>
<i>Guegiloch und Mürlibach</i>	<i>10,0 m beidseitig</i>
<i>eingedolte Gewässer</i>	<i>5,5 m beidseitig</i>

Ab Mittelwasserlinie

Aare 15,0 m (+ 15 m

Freihaltegebiet gemäss Art. 24a)

- 4 Wo kein Gewässerraum festgelegt ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 m ab Mittelwasserlinie dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG notwendig ist.
- 5 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 untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 6 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 sowie für im Zonenplan festgesetzte Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4^{bis} GSchV, welche landseitig von Verkehrsflächen liegen
- ~~2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.~~
- ~~3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.~~
- ~~4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben. In einem Abstand von 3 m, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.~~

Vgl. Art. 39 WBV

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

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut

- *Im Planungserlassverfahren das AGR*
- *Im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.*

Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fliessgewässer und Quellen

Vgl. Art. 41c Abs. 3, 4 und 6 Bst. b GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 4^{bis} GSchV

~~*Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.*~~

~~*Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1^{bis} und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG*~~

Art. 24 a Freihaltegebiet und Randstreifen

- 1 Das Freihaltegebiet wird im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt.
- 2 Die Randstreifen nach Art. 41c Abs.4^{bis} GSchV werden im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt.
- 3 Im Freihaltegebiet und Randstreifen nach Art. 41c Abs.4^{bis} GSchV gelten folgende Bestimmungen:
 - a. Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.
 - b. Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff Wasserbaugesetz (WBG) bewilligt werden.
 - c. Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Baugesetz (BauG).
 - d. Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen:
 - Die Einrichtung von Freiflächen und Rastplätzen gem. SFG
 - Unbefestigte Uferwege, oder Uferwege nach SFG
 - Land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege
 - Einrichtungen zur Bodenent- und bewässerung

Die Ausscheidung des Freihaltegebietes dient längerfristig der Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen. Wo ein Freihaltegebiet ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

Vgl. Art. 41c Abs. 4^{bis} GSchV

Art. 25 Landschaftsschongebiete

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.
- 2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind ~~Aufforstungen und~~ Baumschulen.
- 3 Innerhalb des BLN Gebietes „Wynau-Wolfwil“ sind keine Folientunnels zugelassen. In den übrigen Landschaftsschongebieten ist für Folientunnels, die länger als 3 Monate stehen bleiben, eine Baubewilligung erforderlich.
- 4 Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

4.3 Schutz der naturnahen Landschaft

Art. 26 Landschaftsschutzgebiet

- 1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.
- 2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 22).

Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.

- 3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Art. 26 a Landschaftsschutzgebiet "Motzet Areal"

- 1 Der bestehende ökologische und kulturhistorische Wert des Motzetareales ist zu erhalten. Dabei sind vor allem die heutige Brunnenkressekulturen, die Gräben, Ufer- und Feldgehölze, Kleinwälder, Weiden, Feucht- und Obstwiesen sowie die Durchdringung der erwähnten Strukturen von grosser Bedeutung.
- 2 Die vielfältigen Lebensräume sind zu erhalten. Das Areal soll vom Erholungsbetrieb möglichst freigehalten werden.

Art. 26 b Landschaftsschutzgebiet Guegiloch

Die intakte Landschaftskammer in der Flusslandschaft der Murg ist als Lebensraum für Flora und Fauna wie auch als Erholungsraum des Menschen zu erhalten.

Art. 27 Schutzobjekte

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind geschützt.
- 2 Die eingetragenen Schutzobjekte dürfen nicht gerodet werden. Zulässig sind Pflege – und Unterhaltsmassnahmen. Bei Bauprojekten, welche eine Entfernung eines Schutzobjekts vorsehen, muss eine Interessensabwägung durchgeführt werden.

Vgl. Art. 27 NSchG und Art. 86 BauG.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG. Zu vermeiden sind insbesondere Bodenversiegelungen und –verdichtungen.

Die Interessensabwägung hat durch die Bauherrschaft zu erfolgen und ist dem Bauprojekt beizulegen.

Art. 28 Naturschutzgebiete

Für die folgenden im Zonenplan bezeichneten Naturschutzgebiete gelten die entsprechenden Schutzreglemente

- NSG Nr. 85 «Aarestau Wynau»
- NSG Nr. 140 „~~Mummenthaler Weiher~~“
«Mummenthalerweiher - Brunnmatte»

Art. 29 Amphibienlaichgebiete

Die im Zonenplan eingetragenen Gebiete sollen als natürlicher Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten erhalten und aufgewertet werden.

Ersatz- und Förderungsmaßnahmen

Art. 29-30 Ersatzmassnahmen

- 1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- 2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Die kantonalen Naturschutzgebiete sind als Hinweise dargestellt.

NSG Nr. 85 Aarestau Wynau und alte Kiesgrube Schwarzhäusern; RRB Nr. 4741 vom 17.12.1975 und NSG Nr. 140 ~~Mummenthaler Weiher~~ «Mummenthalerweiher - Brunnmatte»; RRB Nr. 2333 vom 19.06.1991

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis, 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungstatthalterin bzw. Regierungstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

Förderungsmaßnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.

Art. 30 – Förderungsmassnahmen

- 1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).
- 2 Sie legt einen unverzinslichen Fond „Natur+Landschaft“ an (Spezialfinanzierung). Der Gemeinderat bestimmt im Rahmen des Budgets über öffentliche Zuwendungen.
- 3 Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung zu den Vergaben aus diesem Fond.

Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.

Private Vergabungen an den Fond unterliegen den gleichen Regeln.

Art. 31 Gefahrenggebiete

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt Art. 6 BauG.
- 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- 3 ~~Bei Baugesuchen in Gebieten ohne bestimmte Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.~~
Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrenggebiete mit erheblicher («rote Gefahrenggebiete»), mittlerer («blaue Gefahrenggebiete»), geringer («gelbe Gefahrenggebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen

- 4 Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrenggebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 32 Antennenanlagen

- 1 Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk, Betriebsfunk u.a. dienen.
- 2 Unter **Art. 32 Abs. 3 bis 8 BR** fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.
- 3 In Wohnzonen und Zonen mit Planungspflicht mit überwiegender Wohnnutzung sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten.
- 4 Antennen für den lizenzierten Amateurfunk sind zulässig, wenn sie genügend in der Umgebung integriert sind und der Fernmeldegesetzgebung des Bundes vollumfänglich entsprechen.

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).

- 5 Im Ortsbildschutzgebiet und im Landschaftsschutzgebiet und bei schützenswerten Baugruppen sind visuell wahrnehmbare Antennen nicht zulässig. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit der Fachstelle (kantonale Denkmalpflege), auch dem Bau visuell wahrnehmbarer Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.
- 6 An bestehenden Standorten dürfen Antennenanlagen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden.
- 7 Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.
- 8 Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

5. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 33 Widerhandlungen

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

Vgl. Art. 50 BauG.

Vgl. Art. 58 GG. Die Bezahlung von Bussgeld entbindet nicht vor der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes.

2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

Art. 34 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt ~~mit ihrer Genehmigung~~ am Tag nach der ~~Publikation der Genehmigung~~ durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 35 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- das Baureglement vom 14.07.2011
- der Zonenplan vom 14.07.2011
- UeO Korrektio Postgasse vom 03.06.1981

~~— das Baureglement vom 10.08.94~~
~~— der Zonenplan 1 vom 10.08.94~~
~~— der Zonenplan 2 vom 10.08.94~~
~~— der Strassenrichtplan vom 28.04.75~~
~~— die UeO Weissensteinstrasse vom 3.07.97~~
~~— die UeO Schulhausstrasse vom 1.07.91~~
~~— die UeO Schulhausrain vom 5.04.89~~
~~— der Baulinienplan Rütinen vom 2.08.66~~

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung I	vom	26.10.2017 bis 27.11.2017
Öffentliche Mitwirkung II	vom	06.09.2018 bis 08.10.2018
Kantonale Vorprüfung I	vom	29.01.2019 – 18.10.2019
Kantonale Vorprüfung II	vom	05.04.2022 – 19.09.2022
Publikationen im Amtsanzeiger Aarwangen	am	
Publikation im Amtsblatt	am	
Öffentliche Auflage	vom	
Einspracheverhandlungen	am	
Erledigte Einsprachen öff. Auflage:		
Unerledigte Einsprachen:		
Rechtsverwahrungen:		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	
Beschlossen an der Urnenabstimmung	vom	
Namens der Einwohnergemeinde		
Die Präsidentin:	Die Gemeindeschreiberin:	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:		
Wynau, den	Die Gemeindeschreiberin	
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	

ANHÄNGE

- A1** Definitionen und Messweisen
- A2** Lebensräume gemäss Zonenplan, Ufergehölze und Hecken und Feldgehölze
- A3** ~~Zusammenstellung eidgenössische und kantonale Erlasse im Bauwesen~~

BEILAGEN

- ~~B1 — Register des Bauinventars der Gemeinde Wynau~~
- ~~B2 — Adressen~~

ANHANG A1

A DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A11 Terrain

Massgebendes Terrain

A111 Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der **Bauverordnung** über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen.

~~S. Art. 97 BauV~~
s. Art. 1 BMBV

A12 Gebäude und Gebäudeteile

Unbewohnte An- und Kleinbauten

A121 1 ~~Unbewohnte An- und Nebenbauten Kleinbauten oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.~~
Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

~~Unbewohnte An- und Nebenbauten Kleinbauten~~ sind z.B. Garagen, Geräteschuppen, ~~Gärten~~ und Gewächshäuser ~~oder unbeheizte Wintergärten.~~
Zulässige Masse s. Art. 3 Abs. 2 Baureglement. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang ~~A123-A124~~)

s. Art. 3 und 4 BMBV

2 ~~Unbewohnte An- und Nebenbauten Kleinbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.~~
Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Unterirdische Bauten
Unterniveaubauten

A122 ~~Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.~~

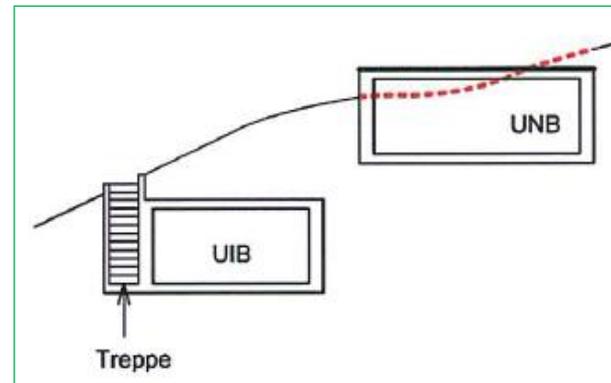
Zulässiges Mass s. Art. 3 Abs. 2 Baureglement.
s. Art. 6 BMBV

Unterirdische Bauten

A123

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

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



- - - - Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten

Zulässiges Mass s. Art. 3 Abs. 2 Baureglement.
s. Art. 5 BMBV

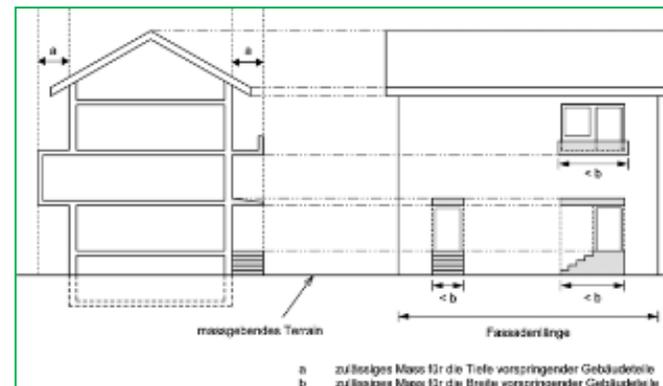
Vorspringende Gebäudeteile

A123
A124

~~Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Gebäudelänge nicht.~~

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentrepfen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 3 Abs. 2 Baureglement.

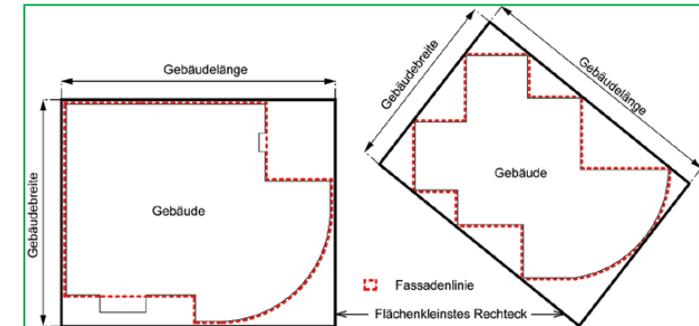


a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

A13 Gebäudemasse**Gebäudelänge GL**

- A131 1** Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die ~~Gebäudefläche umschliesst~~, projizierte Fassadenlinie umfasst.

s. Art. 12 BMBV

**Gebäudebreite GB**

- 2** Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die ~~Gebäudefläche umschliesst~~, projizierte Fassadenlinie umfasst.

s. Art. 13 BMBV

Gebäudehöhe GH
Fassadenhöhe FH

A132 1

~~Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und~~
~~— der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,~~
~~— der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.~~

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

- 2 Die **Gebäudehöhe** **Fassadenhöhe** wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.
- 3 Abgrabungen des **gewachsenen Bodens** **massgebenden Terrains** für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

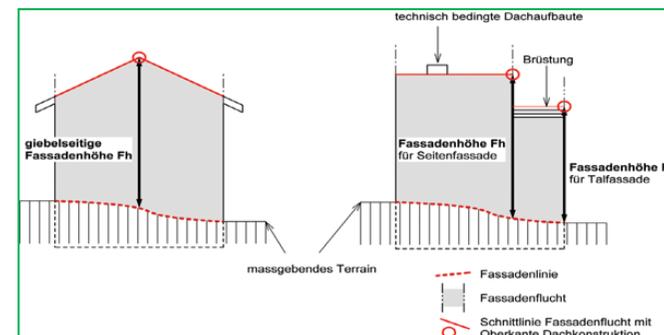
Kniwandhöhe
Kniestockhöhe

A133

Die **Kniwandhöhe** **Kniestockhöhe** ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachsparrenkonstruktion.

s. Art. 15 BMBV

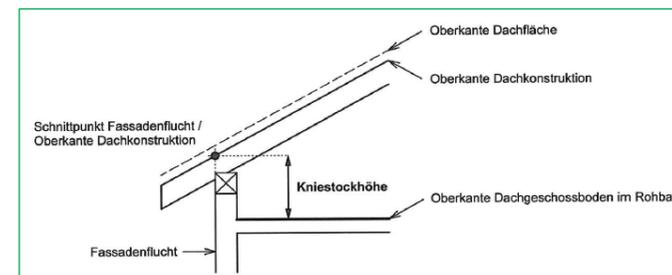
Dachkonstruktion = ohne Dachhaut.



Minimalmasse für die Staffelung s. Art. 3 Abs. 2 Baureglement.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, s. Art. 3 Abs. 2 Baureglement.

Die **Kniwandhöhe** **Kniestockhöhe** dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und **nicht anrechenbarem** Dachgeschoss; s. Anhang A134 und A136.



Vollgeschosse VG

- A134** 1 ~~Als Vollgeschosse VG zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.~~
 Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.
- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation ~~je um ein Minimalmass~~ gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil ~~bzw. für jedes Gebäude~~ separat bestimmt.

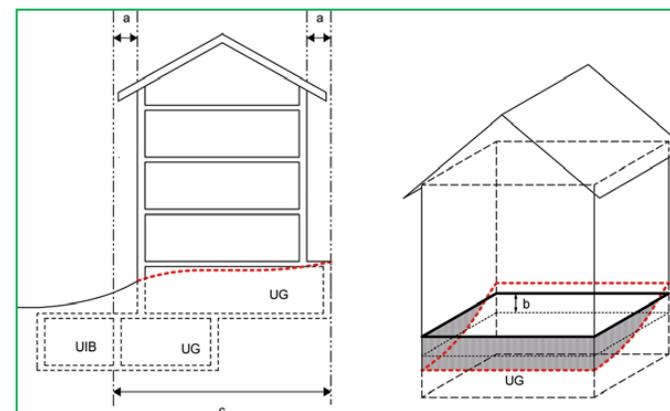
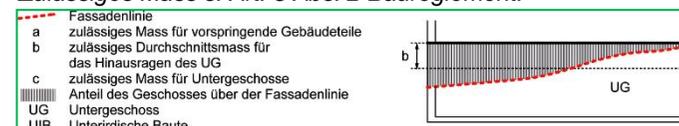
s. Anhang A135 – A137.

Minimalmasse für die Staffelung s. Art. 3 Abs. 2 Baureglement.

Untergeschosse

- A135** ~~Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.~~
- Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

~~Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122)
 Ragt die Baute nicht über die Fassadenlinie hinaus, handelt es sich um eine unterirdische Baute. (vgl. Anhang A 123)
 Zulässiges Mass s. Art. 3 Abs. 2 Baureglement.~~



Dachgeschosse

- A136** Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren ~~Knie-~~
~~wandhöhen~~ ~~Kniestockhöhe~~ das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass s. Art. 3 Abs. 2 Baureglement.

Attikageschoss

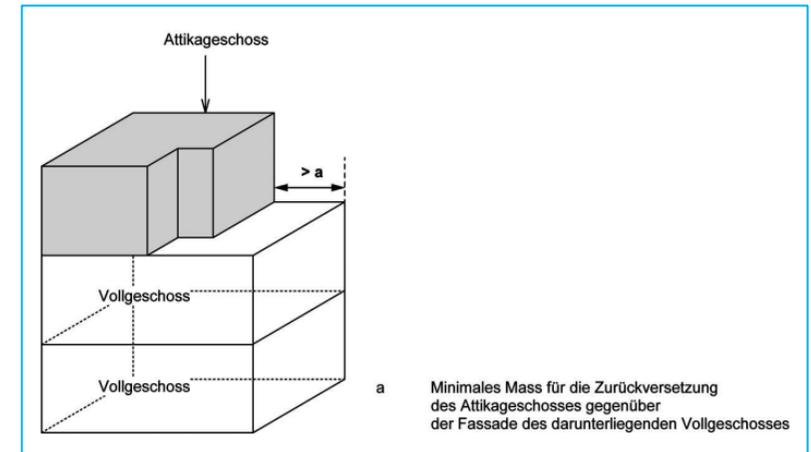
A137

~~Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.~~

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss über mindestens eine ganze Fassadenlänge gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mind. 2,0 m (a) zurückversetzt sein.

- ~~2 Technisch bedingte Dachaufbauten und Oblichter von bis zu 1.2 m Höhe bleiben unberücksichtigt.~~
- ~~3 Das Attikageschoss muss wenigstens um die in Art. 3 Abs. 2 vorgeschriebene Masse gegenüber den Fassaden einer ganzen Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und sich allseitig gestalterisch von diesem abheben.~~

Zulässige Masse s. Art. 3 Abs. 2 Baureglement.



~~Vorgeschriebenes Mass vgl. Art. 3 Abs. 2.~~

A14 Bauabstände

Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen

- A141** 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 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 (Art. 3 Baureglement) vereinbaren. Der Gebäudeabstand (A145) 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 (A141 Abs. 2).

Grenzabstand

- A142** Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt



**Kleiner Grenzabstand
kGA-kA**

- A143** 1 Der kleine Grenzabstand **kGA** **kA** wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.
- 2 Der kleine Grenzabstand wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

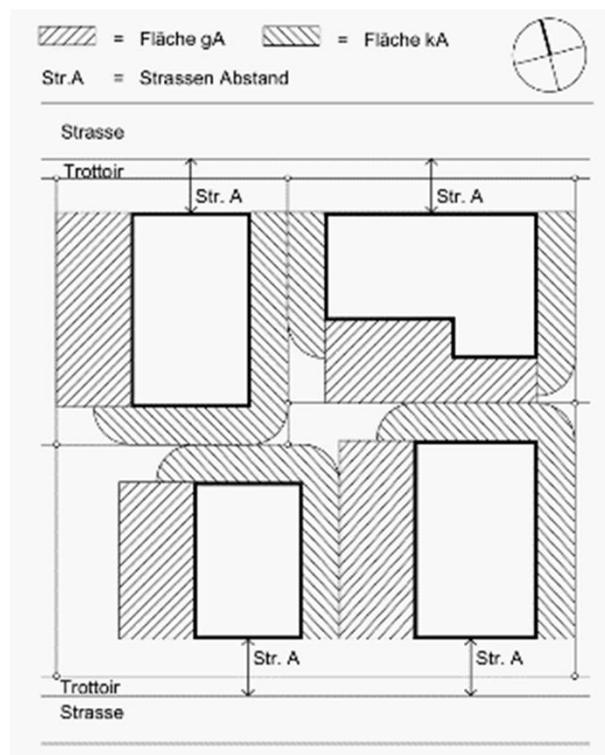
- ~~3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.~~

Vgl. Anhang A123-A124

- Grosser Grenzabstand**
~~gGA~~ gA
- A144** 1 Der grosse Grenzabstand ~~gGA~~ gA wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.
- 2 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.
- 3 ~~Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.~~

Vgl. Anhang A123-A124

- Gebäudeabstand**
- A145** 1 ~~Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.~~
 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.



- 2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
- 3 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

**Gegenüber
Fließgewässern**

A145

~~Der Abstand von Fließgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.~~

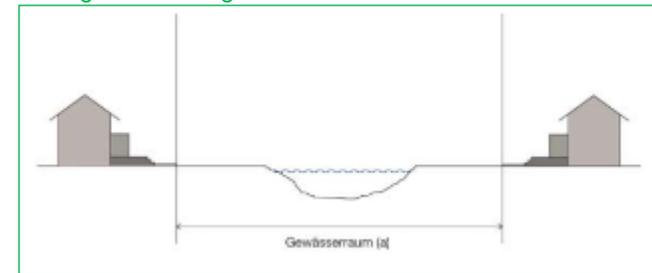
**Gewässerraum
Fließgewässer**

A 146

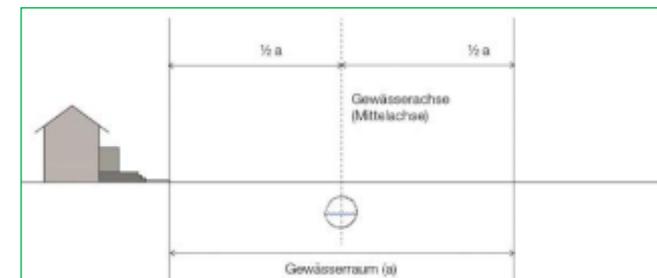
Der Gewässerraum wird im Zonenplan als Korridor festgelegt. Wo nicht anders festgesetzt wird der Gewässerraum an der Gewässerachse gemessen. Dies bezieht sich auch auf eingedolte Gewässer.

s. Art. 41a GSchV

Flächige Darstellung des Gewässerraums



Messweise bei eingedolten Gewässern



Weitere Messweisen sind dem Anhang 1 Musterbaureglement zu entnehmen.

**Gegenüber
Zonengrenzen**

A146 ~~Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.~~

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A142 und 143.

A15 Nutzungsziffern

**Geschossflächenziffer
(GFZ)**

A151 Die Definition der Geschossflächenziffer richtet sich nach der BMBV.
Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

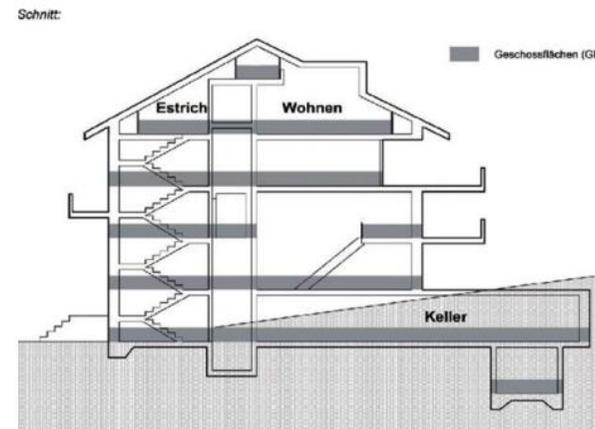
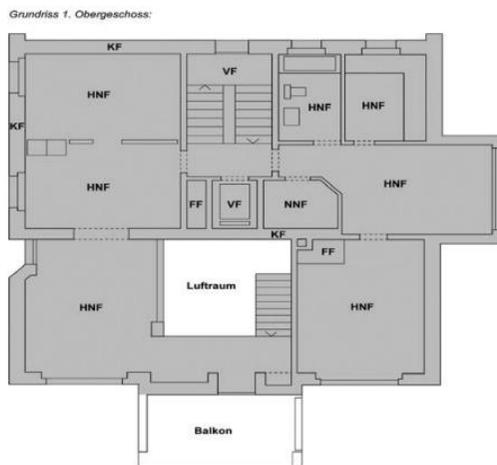
Vgl. Art. 28 BMBV

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- a Hauptnutzflächen (HNF),
- b Nebennutzflächen (NNF),
- c Verkehrsflächen (VF),
- d Konstruktionsflächen (KF),
- e Funktionsflächen (FF).

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt.

Geschossfläche oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen.



Figur 7.2 Geschossflächenziffer

Grünflächenziffer (GrZ)	A152	<p>Die Definition der Geschossflächenziffer richtet sich nach der BMBV.</p> <p>Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).</p>	<p>Vgl. Art. 31 BMBV</p> <p>Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen.</p>
Ausnutzungsziffer (AZ)	A151	<p>Die Definition der Ausnutzungsziffer (AZ) richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.</p>	<p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV.</p> $AZ = \frac{BGF}{aLF}$
Bruttogeschossfläche (BGF)	A152	<p>Die anrechenbare Bruttogeschossfläche aBGF bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.</p>	<p>Vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV.</p>
Anrechenbare Landfläche (aLF)	A153	<p>1 Die anrechenbare Landfläche (aLF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.</p> <p>2 Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.</p>	<p>Vgl. Art. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach Art. 96 Abs. 2 entspricht der anrechenbaren Landfläche aLF.</p> <p>Vgl. Art. 27 BMBV Vgl. Art. 5.</p>
Grünflächenziffer (GrZ)	A154	<p>1 Die Grünflächenziffer (GrZ)(GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Landfläche (aLF)</p> <p>2 Als anrechenbare Grünflächen (aGrF) gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen.</p> <p>3 Die anrechenbare Landfläche bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.</p>	$GrZ = \frac{aGrF}{aLF}$

ANHANG A2

A Lebensräume gemäss Zonenplan

Die folgenden Lebensräume sind durch übergeordnetes Recht geschützt.

A 21 Ufergehölze

Ufergehölze sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Bauabstände:

Für Hochbauten ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 6,0 m einzuhalten.

Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

s. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).

Definition der Gehölzgrenze:

Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

A 22 Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Bauabstände:

Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6,0 m einzuhalten.

Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

s. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (SR 922)

s. Art. 27 Naturschutzgesetz (BSG 426.11).

Definition der Gehölzgrenze:

Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2,0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.