

Einwohnergemeinde Wattenwil
Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung
(Umsetzung BMBV und Gewässerräume)

Erläuterungsbericht



**3. AUFLAGE NACH
BESCHLUSS GV**

15. Oktober 2020 (Ergänzungen aufgrund des Beschlusses der Gemeinde-
versammlung sind gelb markiert)

Aufträge / 687 / 08 / 687_Ber_201015_Erlaeuterungen.docx / 16.10.2020 / fi / cs / Adrian Kräuchi

Bearbeitung

Lohner + Partner

Planung Beratung Architektur GmbH

Bälliz 67 / 3600 Thun

Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Christoph Stäussi, Geograph MSc FSU
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistentin

landplan AG

Seftigenstrasse 400 / 3084 Wabern

Tel 031 809 19 50 / info@landplan.ch / www.landplan.ch

- Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur
- Christoph Giger, dipl. Umwelt Ingenieur FH

Inhalt

Vorwort.....	4
1 Ausgangslage	5
2 Aktualisierung des Baureglements.....	6
2.1 Musterbaureglement RegioBV Westamt	6
2.2 Harmonisierte Messweisen der baupolizeilichen Masse (BMBV).....	7
2.3 Weitere Aktualisierungen	8
3 Gewässerräume	10
3.1 Umsetzung in die Planungsinstrumente	10
3.2 Berechnung der Gewässerräume	10
3.3 Besitzstand	15
4 Aufhebung bestehender Planungsinstrumente.....	16
5 Planerlassverfahren	17
5.1 Ablauf.....	17
5.2 Mitwirkung.....	18
5.3 Vorprüfung	18
5.4 öffentliche Auflage	18
5.5 Beschluss	19

Anhang

- Übertragungsprotokoll Baureglement vom 28.11.2018
- Mitwirkungsbericht vom 25.03.2019
- Vorprüfungsbericht vom 28.08.2019 und Umsetzung der Genehmigungsvorbehalte in den Planungsinstrumenten
- Erläuterungen zur 2. Auflage vom 22. April 2020
- Erläuterungen zur 3. Auflage vom 15. Oktober 2020

Vorwort

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge der Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können:

- auf Gemeindestufe der Gewährleistung des Wissenstransfers für nachfolgende Gemeindebehördenmitglieder,
- der Planungsbehörde zur Qualitätskontrolle der Planung,
- der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern AGR) zur Beurteilung der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist

- ein zwingender Bestandteil der Planung,
- entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des AGR verfasst,
- für die Bevölkerung eine unverzichtbare Grundlage für die Mitwirkung, die Auflage und die Beschlussfassung.

1 Ausgangslage

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1979) verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, die Raumentwicklung zu planen, den Boden haushälterisch zu nutzen, die raumwirksamen Tätigkeiten abzustimmen und dabei die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft zu beachten. Die kantonale Baugesetzgebung (BauG 1985: Art. 53 ff.) sowie der kantonale Richtplan geben den Auftrag zur Ortsplanung und definieren Ansprüche an Inhalt und Umfang der Planungsinstrumente jeder Gemeinde.

Mit der Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung wird **das Baureglement an die Vorgaben bezüglich der harmonisierten Messweisen der baupolizeilichen Masse (BMBV) angepasst.**

Im Jahr 2011 wurde das neue Gewässerschutzgesetz des Bundes in Kraft gesetzt. Damit erhalten die Gemeinden den Auftrag, **die Gewässerräume** gemäss den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen **grundeigentümerverbindlich festzulegen.**

2 Aktualisierung des Baureglements

2.1 Musterbaureglement RegioBV Westamt

Die Gemeinden im Einzugsgebiet der RegioBV Westamt haben beschlossen, schrittweise die einzelnen baurechtlichen Grundordnungen zu harmonisieren. Im Hinblick auf die Fristen zur Umsetzung der BMBV erarbeitete die RegioBV Westamt im Auftrag der Gemeinden und auf Basis des kantonalen Musterbaureglements eine auf die regionalen Bedürfnisse abgestimmte Systematik der baurechtlichen Grundordnung mit einem adaptierten Musterbaureglement.

Die Neufassung des Baureglements von Wattenwil erfolgt auf der Grundlage des Musterbaureglements der RegioBV Westamt.

Darstellung

rechtsverbindliche
Normen-Spalte

Kommentar-Spalte

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohnzonen, Dorfzone, Mischzone und Arbeitszone	
Art der Nutzung	211	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:	Der Art. 211 beinhaltet keine Gestaltungsvorgaben. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete werden mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert.
Zone	Abk.	Nutzungsart ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	– Wohnen ¹⁾ II ²⁾ – stille Gewerbe	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).
Dorfzone	D	– Wohnen ¹⁾ III – stille bis mässig störende Gewerbe – Dienstleistungen – Gastgewerbe und Beherbergung – Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht- und Mastbetriebe – Verkauf	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m ² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnung zu erlassen.

Abb. 1: Darstellung des Baureglements mit Normen-Spalte und Kommentar-Spalte

Für eine bessere Lesbarkeit sind die einzelnen Artikel in eine rechtsverbindliche Normen-Spalte und in eine erläuternde, hinweisende Kommentar-Spalte gegliedert. In der Beilage (zum Baureglement) werden übergeordnete Schutzobjekte- und -gebiete im Siedlungsgebiet erläutert, insbesondere die gesetzlichen Grundlagen und Wirkungen der im Bauinventar als schützens- und erhaltenswert eingestuft sogenannten Baudenkmäler.

2.2 Harmonisierte Messweisen der baupolizeilichen Masse (BMBV)

Neu richten sich die Bestimmungen zu den Messweisen nach einer gesamtschweizerischen Harmonisierung und sind grösstenteils in der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) abschliessend geregelt. Es betrifft insbesondere die Gebäudehöhe, die Nutzungsziffern, die An- und Nebenbauten, die unterirdischen Bauten, die vorspringenden Bauteile sowie die Messweisen der verschiedenen Abstandsvorschriften.

Die bewährten baupolizeilichen Masse werden auf die neuen Messweisen umgerechnet. Insbesondere folgende Masse ändern sich:

- Die maximale Gebäudehöhe wird um 0.50 m in den Zonen W2, W3 und W/A2 sowie um 1.0 m in den Zonen W1 und A3 erhöht. Das Mass der Kniewandhöhe wird um 0.50 m erhöht (was durch die neue Messweise einen zusätzlich Nutzungsspielraum von 0.20 m ergibt). Die Umrechnung der Gebäude- und Kniewandhöhe berücksichtigt einerseits die neue Messweise sowie die heutigen Anforderungen an die Raumhöhen und eine zeitgemässe Konstruktion der Steil- und Flachdächer. Mit der neuen Messweise der Höhe der Gebäude wird neu zudem die maximal zulässige Fassadenhöhe giebelseitig bestimmt.
- Die bestehenden, maximalen Nutzungsziffern in den Zonen mit Planungspflicht werden mit dem Faktor 1.1 auf die neue Messweise umgerechnet.
- In der W/A2 wird zugunsten der inneren Entwicklung und verdichteten Bauweise in der gemischten Wohn- und Arbeitszone die maximale Gebäudelänge auf 30.0 m erhöht und der kleine Grenzabstand auf 3.0 m reduziert. Zudem wird auf die Festlegung einer maximalen Gebäudetiefe in den Zonen W1, W2, W3 und W/A2 verzichtet.

Die Formulierung der geänderten Bestimmungen sowie die Umrechnung der baupolizeilichen Masse erfolgt auf der Grundlage des Musterbaureglements der RegioBV Westamt.

Exkurs BMBV

Vgl. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Im Jahr 2008 beschloss der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Hauptziel dieses Konkordats ist es, 30 formelle Baubegriffe wie Höhen, Abstände, Nutzungskoeffizienten, etc. zu standardisieren, damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich definiert und gehandhabt werden. Diejenigen Kantone, die dem Konkordat beitreten, verpflichten sich, die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht zu vereinheitlichen.

Die Einführung der neuen Begriffe und Messweisen, wie sie das interkantonale Konkordat vorschreibt, erfolgt im Kanton Bern mit einer Verordnung des Regierungsrats. Diese Verordnung mit dem Titel «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) ist am 1. August 2011 in Kraft getreten. Die BMBV bestimmt in Art. 34 Abs. 1, dass die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) bis zum 31. Dezember 2020 den neuen Bestimmungen und Messweisen anpassen müssen. Anlässlich der Ortsplanungsrevision muss die BMBV ins Baureglement umgesetzt werden. Die BSIG-Weisung (Nr. 7/721.3/1.1) zur BMBV respektive der Vortrag des Regierungsrats ergänzen die BMBV materiell.

2.3 Weitere Aktualisierungen

Vgl. auch Übertragungsprotokoll Baureglement vom 28.11.2018 im Anhang.

Mit der Neufassung des Baureglements auf der Grundlage des Musterbaureglements der RegioBV Westamt gibt es weitere Aktualisierungen:

- Das Baureglement wird an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben angepasst und alle bereits übergeordnet geregelten Inhalte gegenüber dem alten Reglement weggelassen; dadurch ergibt sich inhaltlich eine wesentliche Vereinfachung und Entschlackung des Reglements. Für nachfolgende Themen finden sich im Baureglement daher keine Regelungen mehr: für das Bewilligungsverfahren, die Erschliessung, die Neben- und Gemeinschaftsanlagen, Waldabstand, Energie, alle übergeordnet geregelten Messweisen und Abstände, übergeordnet geschützte Lebensräume sowie zur Richtplanung Landschaft.
- Für die einfachere Anwendung und für die Beseitigung von Doppelspurigkeiten wird die saubere Trennung der Regelungen zu Art und Mass

der Nutzung, den Gestaltungsvorschriften, den überlagernden Bau- und Nutzungsbeschränkungen sowie zum Schutz und der Gestaltung von Ortsbild und Landschaft weitergeführt.

- Die Bestimmungen zur Dachgestaltung werden auf die ortsbaulich relevanten Merkmale beschränkt und vereinfacht. Neu sind Flachdächer als Dachform und Attikageschosse grundsätzlich zugelassen. Zudem sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur auf der untersten Nutzungsebene des Dachraumes zulässig.
- Wo dies notwendig ist, werden die bestehenden Bestimmungen zu den Bau- und Nutzungsbeschränkungen den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben angepasst.

Die bestehenden Bestimmungen zu den Nutzungszonen werden in das neue Baureglement übernommen. Mit Ausnahme der Anpassung auf die BMBV und der Zone für öffentliche Nutzung ZöN 7 bleiben insbesondere die Bestimmungen zu den übrigen Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF und den Zonen mit Planungspflicht ZPP unverändert.

Die Anpassung der ZöN 7 ist notwendig, weil der Werkhof und die Feuerwehr in andere Liegenschaften umgesiedelt worden sind. Für den geplanten Neubau von Kindergarten, Tagesschule, Kindertagesstätte, etc. wird der Nutzungszweck der ZöN erweitert.

Das Baureglement regelt weiterhin 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 deshalb eine Erweiterung des Gestaltungsspielraumes an, allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist («Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt»). Die Qualitätssicherung bei einer Abweichung von den Standard-Regeln der Baugestaltung erfolgt durch den Beizug der kommunalen Fachberatung oder mit einem qualitätssichernden Verfahren.

3 Gewässerräume

3.1 Umsetzung in die Planungsinstrumente

Zur Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser (auch Sicherstellung Zugang für Unterhalt) und der Gewässernutzung ist für Fliessgewässer und stehenden Gewässer genügend Raum erforderlich. Damit der erforderliche Raum für die fliessenden und stehenden Gewässer langfristig gesichert werden kann, wird für jedes Gewässer der sogenannte Gewässerraum grundeigentümerverbindlich festgesetzt.

Für die Festlegung der Gewässerräume sind sämtliche Gewässerachsen mittels der amtlichen Vermessung und aktuellen Luftbildern in ihrer Lage und ihrem Verlauf festgelegt worden.

Die Bestimmungen im Baureglement werden gemäss kantonaler Vorlage der übergeordneten Gesetzgebung von Bund und Kanton angepasst. Im Zonenplan werden die Gewässerräume als überlagernde Korridore dargestellt. Dazu wird der Zonenplan 2 ergänzt.

3.2 Berechnung der Gewässerräume

Die Breite der Gewässerräume wurde gestützt auf die Arbeitshilfe «Festlegung Gewässerräume Kanton Bern» und den Datensatz «Ökomorphologie der Fliessgewässer» ermittelt. Abhängig vom Natürlichkeitsgrad der Fliessgewässer aus der Ökomorphologie und der gemessenen Sohlenbreite, wurde die natürliche Sohlenbreite pro Gewässerabschnitt ermittelt. Die Berechnung der Gewässerräume erfolgte gemäss dem Vorgehen in übrigen Gebieten (Hochwasserkurve). Der Gewässerraum wurde über einen gesamten Gewässerlauf wo möglich und sinnvoll vereinheitlicht.

Der Gewässerraum der Gürbe beträgt 45.0 m und die Festlegung ist mit den Nachbargemeinden und dem Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II koordiniert.

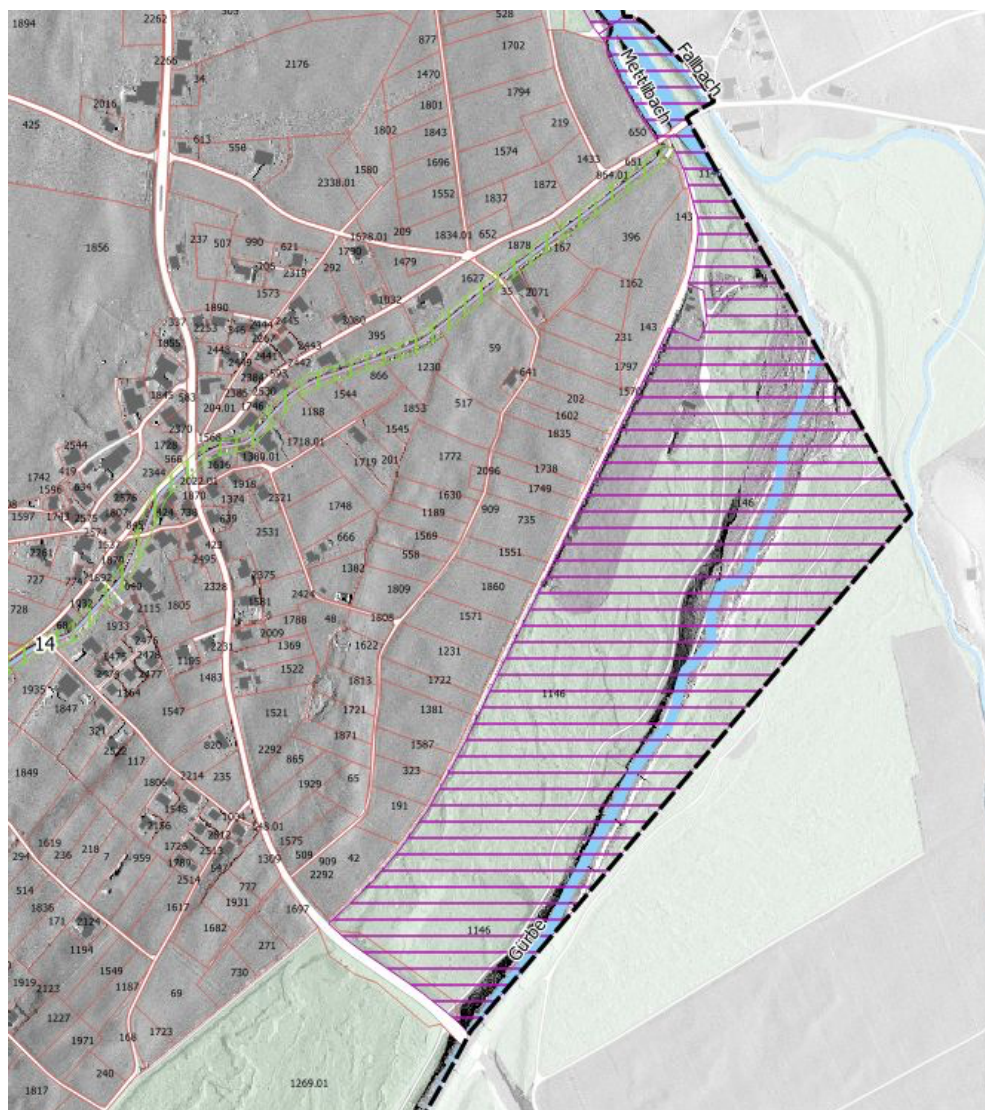


Abb. 2: Gewässerraum Gürbe im Bereich des Geschiebesammlers und Gürbestauden.

Zwischen der Blumensteinbrugg und der Ausschütte wurde der Gewässerraum als Korridor festgelegt und gemäss Vorgabe Oberingenieurkreis II an den äusseren Hochwasserschutzdamm gezogen. In Absprache mit dem OIK II – und gestützt auf den Beschluss der Gemeindeversammlung – erfolgt keine Festlegung oberhalb der Blumensteinbrugg.

Im Bereich «Bälliz» (Dornerenbächli und Öligrabe) wurden der Verlauf der eingedolten Gewässer durch den Geometer vermessen.

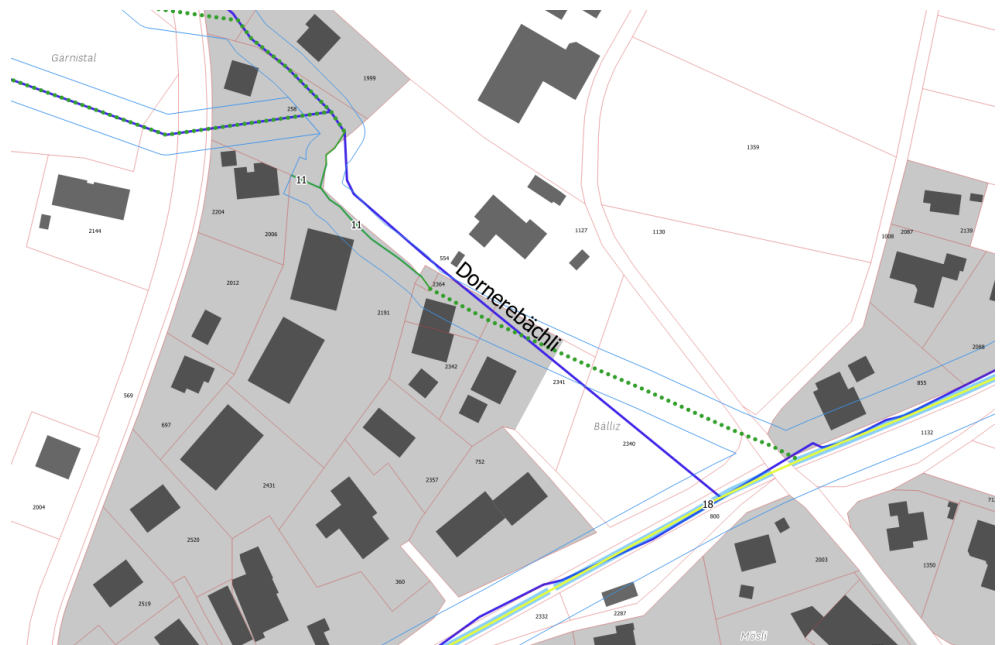


Abb. 3: Verlauf Dornerenbächli eingemessen (grün), gegenüber Verlauf GN5 (blau).

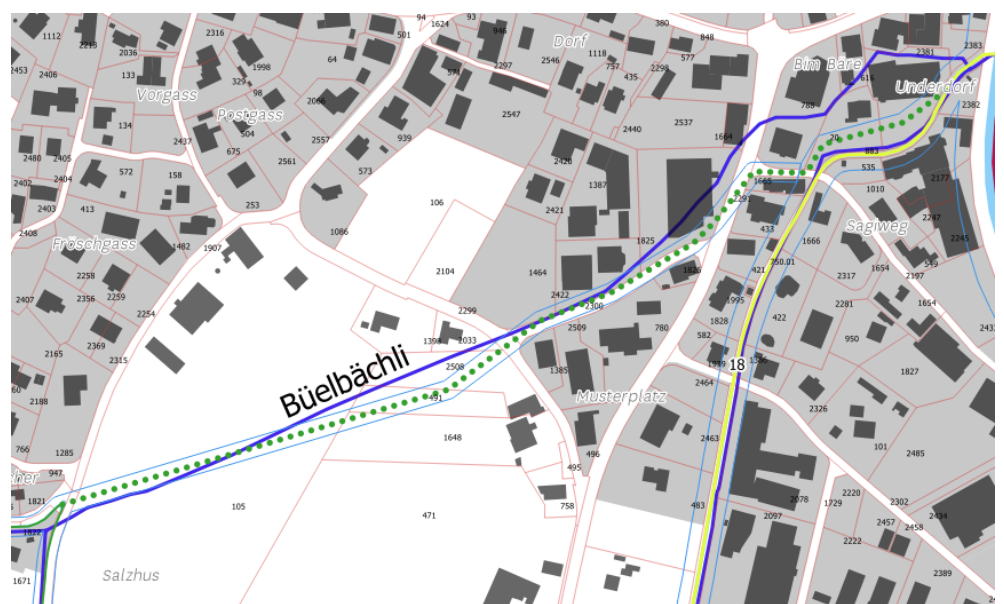


Abb. 4: Verlauf Buelbächli eingemessen (grün), gegenüber Verlauf GN5 (blau).

Gemäss Bundesrecht wurde auf die Festlegung eines Gewässerraums bei eingedolten Gewässerabschnitten verzichtet, sofern diese nicht innerhalb oder entlang von Bauzonen oder Siedlungsstrukturen verlaufen sowie bei Gewässerabschnitten, die im Wald liegen. Kurze Abschnitte durch den Wald wurden wegen der besseren Lesbarkeit festgelegt. Bei Bauvorhaben innerhalb von 15.0 m von Gewässern, bei denen kein Gewässerraum festgelegt ist, muss ein Baugesuch zwingend beim Tiefbauamt des Kantons Bern eingereicht werden (vgl. Art. 39 Wasserbauverordnung WBV).

Die Einwohnergemeinde Wattenwil legt beim Gmeisbach über dem «Li-enegg-Sammler» im Wald einen Gewässerraum festgelegt und erhöht diesen situativ auf 24.0 m, damit der Gewässerraum das Bauwerk umschliesst und die Zugänglichkeit sowie der Unterhalt sichergestellt sind. Anschliessend an das Bauwerk beträgt der Gewässerraum des Gmeisbachs 18.0 m. Ansonsten hat die Gemeinde keinen Bedarf für eine Erhöhung des Gewässerraums gegenüber der Arbeitshilfe Gewässerräume des Kantons Bern bei einzelnen Gewässern oder Gewässerabschnitten.

Der Gewässerraum wurde auf Grund vorkommender Ufervegetation in den nachfolgend dargestellten Abschnitten situativ erhöht. Mit der Erhöhung des Gewässerraums wird sichergestellt, dass die Ufervegetation mit einem 3 m breiten Pufferstreifen durch den Gewässerraum überlagert wird.



Abb. 5: Mettlibach. Erhöhung Gewässerraum auf Grund Ufervegetation entlang Abschnitt Parzellen Nrn. 1427 / 2125.01 von 14.0 m (gemäss Berechnung) auf 16.0 m.



Abb. 6: Rüdlibach. Erhöhung Gewässerraum aufgrund Ufervegetation entlang Abschnitt Parzellen Nrn. 2548 / 278.01 / 690.01 von 11.0 m (gemäss Berechnung) auf 14.0 m.



Abb. 7: Horngrabe. Erhöhung Gewässerraum aufgrund Ufervegetation entlang Abschnitt Parzellen Nrn. 1832 / 1270.01 / 633 von 11.0 m (gemäss Berechnung) auf 14.0 m



Abb. 8: Dornerbächli. Erhöhung Gewässerraum aufgrund Ufervegetation entlang Abschnitt Parzellen Nrn. 1327.02 / 1329 / 1099.03 / 537 / 2362 von 11.0 m (gemäss Berechnung) auf 14.0 m

Die Gemeinde verzichtet auf eine Bezeichnung dicht überbauter Gebiete im Rahmen des Planerlassverfahrens zur Festlegung der Gewässerräume. Falls neue Bauten und Anlagen innerhalb eines festgelegten Gewässerraumes zu liegen kommen, ist im Baubewilligungsverfahren – gestützt auf Art. 41c GSchV – im Einzelfall die Beurteilung bezüglich dem Ausnahmetatbestand nach Art. 41a Abs. 4 lit. a GschV (dicht überbautes Gebiet) vorzunehmen. Liegt das Vorhaben in einem dicht überbauten Gebiet, kann der Gewässerraum reduziert werden.

3.3 Besitzstand

Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen (z.B. Gebäude, Fahrwege) im Nahbereich der Gewässer sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (→ Besitzstandsgarantie nach Art. 41c Abs. 2 GSchG). Sie können somit bestehen bleiben. Die Besitzstandsgarantie nach GSchG erstreckt sich auf alle nötigen Massnahmen zum Erhalt der Funktionstüchtigkeit einer Anlage. Der notwendige Unterhalt dieser Anlagen ist also auch erlaubt.

4 Aufhebung bestehender Planungsinstrumente

Mit der Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung wird das Baureglement vom 27. Mai 2009 / 2. Oktober 2009 mit Änderungen bis 25. Oktober 2016 vollständig ersetzt.

Die weiteren Planungsinstrumente (insb. der Zonenplan 1 und der Zonenplan 2) und die besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben in Kraft.

5 Planerlassverfahren

5.1 Ablauf

Das Planerlassverfahren für die Aktualisierung des Baureglements sowie die Festlegung der Gewässerräume in der baurechtlichen Grundordnung läuft wie folgt ab:

1. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und werden an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.
3. Öffentliches Auflageverfahren → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechtigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und Gemeindeversammlung → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

5.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung zur Aktualisierung des Baureglements sowie zur Festlegung der Gewässerräume in der baurechtlichen Grundordnung wurde vom 13. Dezember 2018 bis zum 31. Januar 2019 durchgeführt. Am 9. Januar 2019 fand zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden 5 Mitwirkungseingaben eingereicht. Der Mitwirkungsbericht mit der Auswertung und Beantwortung der Eingaben ist im Anhang beigefügt.

5.3 Vorprüfung

Die Aktualisierung des Baureglements sowie die Festlegung der Gewässerräume in der baurechtlichen Grundordnung wurden beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom 28.08.2019 ist im Anhang beigefügt. Die Erläuterungen zur Umsetzung der Genehmigungsvorbehalte in den Planungsinstrumenten sind ebenfalls im Anhang dokumentiert.

5.4 öffentliche Auflage

1. öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage zur Aktualisierung des Baureglements sowie die Festlegung der Gewässerräume in der baurechtlichen Grundordnung wurde vom 30. Januar 2020 bis 2. März 2020 durchgeführt.

Während der Auflagefrist wurde eine Einsprache eingereicht, welche

- eine Festlegung des Gewässerraums der Gürbe ab der Blumensteinbrücke flussaufwärts bis zur Einmündung des Weyermoosbachs,
- eine Festlegung des Gewässerraums beim Gmeisbach für den Lienegg-Sammler sowie
- eine Korrektur des Verlaufs des Meierisligrabs auf die tatsächliche Situation verlangte.

Die Einigungsverhandlung wurde am 11. März 2020 durchgeführt. Der Gemeinderat von Wattenwil unterstützte die Begehren und legte die Ände-

rungen am Plan «Ergänzung des Zonenplans 2» gegenüber den Auflageakten erneut öffentlich auf, vgl. Anhang Erläuterungen zur 2. Auflage vom 22. April 2020

2. öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Änderungen an der Festlegung der Gewässerräume im Plan «Ergänzung des Zonenplans 2» gegenüber den Auflageakten wurde vom 22. Mai 2020 bis 22. Juni 2020 durchgeführt. Während der Auflagefrist wurde eine Einsprache eingereicht, welche den Verzicht einer Festlegung des Gewässerraums der Gürbe ab der Blumensteinbrücke flussaufwärts bis zur Einmündung des Weyermoosbachs, forderte.

Die Einigungsverhandlungen wurden am 06.07.2020 durchgeführt. Da in der 1. Auflage ein öffentliches Interesse für den Hochwasserschutz als Grundlage für die Festlegung des Gewässerraums der Gürbe ab der Blumensteinbrücke flussaufwärts bis zur Einmündung des Weyermoosbachs geltend gemacht wurde, trat der Gemeinderat gestützt auf die Gewässerschutzgesetzgebung nicht auf das Verlangen ein. Die Einsprecherin hat daher ihre Einsprache nicht zurückgezogen.

5.5 Beschluss

Beschluss

Die Aktualisierung des Baureglements sowie die Festlegung der Gewässerräume wurden am 1. September 2020 beschlossen. Die Gemeindeversammlung hat dabei gegenüber der Auflage beschlossen, auf eine Festlegung des Gewässerraums für die Gürbe ab der Blumensteinbrücke flussaufwärts bis zur Einmündung des Weyermoosbachs gemäss Bundesrecht (Art. 41a Abs. 5 GSchV) zu verzichten, da dieser Abschnitt im Wald liegt.

3. öffentliche Auflage nach Beschluss

Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Änderungen an der Festlegung der Gewässerräume im Plan «Ergänzung des Zonenplan 2» werden vom ... bis am ... öffentlich aufgelegt.

Anhang

- Übertragungsprotokoll Baureglement vom 28.11.2018
- Mitwirkungsbericht vom 25.03.2019
- Vorprüfungsbericht vom 28.08.2019 und Umsetzung der Genehmigungsvorbehalte in den Planungsinstrumenten
- Erläuterungen zur 2. Auflage vom 22. April 2020
- Erläuterungen zur 3. Auflage vom 15. Oktober 2020

Einwohnergemeinde Wattenwil



Inhaltsverzeichnis

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG.....	4
BAUBEWILLIGUNGSPFLICHT, AUSNAHMEN	4
ERSCHLIESSUNG	5
UMGEBUNGSGESTALTUNG	5
C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN.....	7
BAUWEISE, GESTALTUNGSFREIHEIT.....	7
BAUABSTÄNDE	7
BAUGESTALTUNG	10
ENERGIE.....	14
D. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN.....	15
BAUZONEN.....	15
GRÜNZONE, WEILERZONE, LANDWIRTSCHAFTSZONE	17
BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN	19
SIEDLUNGS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	22
RICHTPLAN LANDSCHAFT	26
E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	27
BAU- UND AUSNAHMEBEWILLIGUNGSVERFAHREN, ZUSTÄNDIGKEITEN	27
STICHWORTVERZEICHNIS.....	29

Baureglement 2009

ÜBERTRAGUNGS-
PROTOKOLL

20.11.2018 | LOHREFFORTNER GASTHAUS

123 | ÜBERTRAGEN IN ART. ...; Z.T.
UNFORMULIERT GEFÜHRT
HABE REGIO BV WETTSTADT

Ü | GESTEICHEN → ÜBER-

GEORDNET GERECHT

BIBV IN BIBV GERECHT

G | GESTEICHEN



A. Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1

GELTUNGSBEREICH

¹ Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplanen ¹ und ² die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

² Das Baureglement ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen oder erlassen werden.

³ Die als Richtpläne bezeichneten Pläne und Texte sind für Neubauten und Umbauten zu berücksichtigen. Die Behörden sind daran gebunden.

Artikel 2

VORBEHALT ANDERER VORSCHRIFTEN

¹ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes (RPG), des Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV) bleiben vorbehalten (vgl. Übersicht im Anhang II).

² Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des schweizerischen Zivilgesetzbuches (Art. 667 bis 712 ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (Art. 79 und 79 a EG z ZGB – vgl. Anhang I) zu beachten.

³ Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, wenn diese Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

Artikel 3

BESITZSTANDSGARANTIE

¹ Ein Wiederaufbau am identischen Standort ist im Rahmen der Volumetrie und des Zwecks der vorbestehenden Baute zulässig, falls keine wesentlichen öffentlichen Interessen dagegen sprechen.

² Im Weiteren ist die Besitzstandsgarantie im Umfang der kantonalen Baugesetzgebung und unter Vorbehalt der in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalten (vgl. Art. 3 BauG) gewährleistet.

Artikel 4

PLANUNGSVORTEILE

Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen im Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht, Umzonungen oder von neu einzuzonendem Land sind Verhandlungen über die teilweise Abschöpfung von Planungsvorteilen zu führen. Die Verhandlungsergebnisse sind in einem Vertrag festzuhalten und vor Genehmigung der Überbauungsordnung bzw. des Zonenplanes gegenseitig zu unterzeichnen.



B. Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

Baubewilligungspflicht, Ausnahmen

Artikel 5

BAUBEWILLIGUNGSPFLICHT, BAUBEGINN

¹ Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglements fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung von der Baubewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD).

³ Bauten und Anlagen, die keiner Baubewilligung bedürfen, sind in Art. 5 BewD abschliessend aufgeführt.

⁴ Auskünfte über das Baubewilligungsverfahren sind bei der Bauverwaltung einzuholen.

Artikel 6

BAUBEWILLIGUNG, VORAUSSETZUNGEN DER ERTEILUNG

¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn diese den Voraussetzungen des Baugesetzes (Art. 2 BauG) entsprechen.

² Insbesondere müssen sie

a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;

b) den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und USV) entsprechen;

c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV);

d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, Art. 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielfeld, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42 BauV) verfügen;

e) allfällige besondere Bauvorschriften (Zone mit Planungspflicht, Überbauungsordnung) berücksichtigen;

f) die Anforderungen an behindertengerechtes Bauen gemäss Art. 22 und 23 BauG und Art. 85 - 88 BauV erfüllen.

Artikel 7

AUSNAHMEN

Für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind insbesondere die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff, Art. 81 ff BauG), der Bauverordnung (Art. 55 BauV), des Strassenbaugesetzes (Art. 66 SBG) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23 und 24 ff RPG) massgebend.



Erschliessung

ERSCHLIESSUNG, HIN-
REICHENDE

Artikel 8

Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserentsorgung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.

Artikel 9

Für die Einteilung in Basis- und Detailschliessungsanlagen gelten, soweit vorhanden, die Erschliessungsrichtpläne und die Überbauungsordnungen der Gemeinde sowie Art. 106f BauG.

ABGRENZUNG BASIS- / DE-
TAILERSCHLIESSUNG

Artikel 10

¹ Bei einem Neu- oder Umbau von Strassen und Wegen ist dem ländlichen Charakter der Gemeinde Rechnung zu tragen. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und Verkehrsteilnehmerinnen und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.

² Bei der Planung von Verkehrswegen sind der gesamte Verkehrsraum inkl. der angrenzenden Bauten und die Bepflanzung, insbesondere die Hausvorplätze, zu berücksichtigen.

³ Das Strassenbild ergänzende Bepflanzungen sind Bestandteil eines Strassenprojektes. Hochstämmige Bäume können innerorts bis 2.50 m an den Fahrbahnrand gepflanzt werden (für Kantonsstrassen gilt Art. 73 Gesetz über Bau und Unterhalt der Strassen (SBG)).

⁴ In den Wohnzonen ist die Detailschliessung möglichst als Wohnstrasse oder als verkehrsberuhigte Strasse auszugestalten. Die Verkehrsberuhigung soll als bauliche Massnahme erkennbar gemacht werden.

VERKEHRSWEGE, GES-
TALTUNG

Umgebungsgestaltung

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Artikel 11

¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 BauG / Art. 26 GBR).

² Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei der Überbauung Rücksicht zu nehmen.

³ Bei der Anpflanzung ist standortheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken den Vorzug zu geben.

⁴ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

⁵ Bereiche von Hausvorplätzen, Spielflächen, Autoabstellplätzen und Fusswegen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Artikel 12

STÜTZ- UND FUTTERMAUERN

¹ Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen das gewachsene Terrain nicht mehr als 1.20 m überragen.

² Stütz- und Futtermauern sowie Böschungen sind möglichst nach ingenieurbioologischen Gesichtspunkten zu gestalten und zu bepflanzen.

Artikel 13

NEBEN- UND GEMEIN-
SCHAFTSANLAGEN

¹ Erstellungspflicht und Grösse von Kinderspielflächen, Aufenthaltsbereichen und Spielflächen richten sich nach Art. 15 BauG und Art. 42 bis 48 BauV.

² Für die Erstellung von Abstellplätzen für Autos und Zweiräder gelten die Vorschriften der Bauverordnung (Art. 49 ff BauV).

³ Die Gemeinde kann die gemeinsame Realisierung von Parkplätzen unter Nachbarn vorschreiben, wenn es die Platzverhältnisse erlauben bzw. erfordern (Art. 18 b BauG).



C. Baupolizeiliche Vorschriften

Bauweise, Gestaltungsfreiheit

Artikel 14

OFFENE BAUWEISE

¹ Es gilt die offene Bauweise.

² Bei bestehenden Hauptgebäuden im Grenz- oder Gebäudeabstand sind Erweiterungen und Wiederaufbauten unter Beibehaltung der bisherigen Abstände gestattet, sofern die zulässigen Gebäudemasse (Gebäudehöhe, -länge etc.) gewahrt werden und keine wesentlichen öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen (Art. 3 BauG).

Artikel 15

GESTALTUNGSFREIHEIT

¹ Die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ist in der Zone mit Planungspflicht ausgeschlossen.

² Für die übrigen Gebiete hat der Baugesuchsteller bei Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit mit einem Vergleichsprojekt nachzuweisen, dass er das Mass der Nutzung gemäss den baupolizeilichen Vorschriften einhält.

Baubabstände

BAUBABSTÄNDE, ALLGEMEINES; BAULINIEN

Artikel 16

¹ Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Baubabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Baubabstände festgelegt oder Baulinien bestimmt sind.

² Baulinien, Baufeldbegrenzungen (in Überbauungsordnungen) sowie Strassen-, Gewässer- und Waldabstände gehen den regulatorischen Baubabständen vor.

Artikel 17

STRASSENABSTAND

¹ Von Kantonsstrassen ist ein Baubabstand von 5.00 m, von Gemeindestrassen ein Abstand von 3.60 m einzuhalten.

² Im Ortsbildhaltungsbereich gilt von allen Strassen ein Abstand von 3.60 m.

³ Für baubewilligungsfreie Bauten (Art. 5 Abs. 1 BewD) kann der Abstand von Gemeindestrassen auf 2.00 m reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Vorbehalten bleibt Art. 58 SBG.

⁴ Der Strassenabstand wird vom Fahrpfeil aus gemessen.

⁵ Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäss SBG.

Artikel 18



BAUBABSTAND VON ÖFFENTLICHEN FUSS- UND RADWEGEN

Von selbständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für Hauptgebäude ein Abstand von 2.00 m, für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten ein Abstand von 1.00 m einzuhalten. Die Verkehrssicherheit muss gewährleistet sein.

Artikel 19

WALDABSTAND

¹ Der Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung (KWaG/KWaV) und beträgt mind. 30.00 m. Zulässige Ausnahmen sind in Art. 34 KWaV geregelt. Das Amt für Wald erteilt Ausnahmen.

² Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Waldabstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.

Artikel 20

GRENZABSTAND

¹ Bei der Erstellung von Hauptbauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 51 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

² Gebäude mit Wohn- oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser ist auf Antrag des Gesuchstellers festzulegen, darf aber nicht auf der Nordseite liegen. Auf allen anderen Seiten gilt der kleine Grenzabstand. Für Gebäude ohne Wohn- oder Arbeitsräume gilt für alle Gebäudeseiten der kleine Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

³ Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

⁴ Werden mehr als 50 % der Fassadenfläche durch Balkone oder ähnliche Vorbauten beansprucht, wird der Grenzabstand von deren vorderster Flucht aus gemessen (vgl. grafische Darstellung im Anhang I).

Artikel 21

BAUBABSTÄNDE FÜR AN- UND NEBENBAUTEN

¹ Für bewohnte An- und Nebenbauten wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, unbeheizte Wintergärten (Art. 93 BauV) und dergleichen, deren mittlere Gebäudehöhe 3.50 m und deren Grundfläche 60.00 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3.00 m.

² Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3.00 m und ihre Grundfläche 60.00 m² nicht übersteigt.

³ Bewilligungsfreie Bauten bis max. 10.00 m² dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre Gesamthöhe 3.00 m



nicht übersteigt. Diese Höhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

⁴ Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Artikel 22

BAUABSTÄNDE FÜR UNTERIRDISCHE BAUTEN

¹ Unterirdische Bauten sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen.

² Unterirdische Bauten dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundstücksgrenze heranreichen.

Artikel 23

BAUABSTÄNDE FÜR TIEFBAUTEN UND DERGLEICHEN

¹ Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen und Parkplätze haben einen Grenzabstand von 0.50 m, Schwimmbecken und ähnliches einen solchen von mindestens 2.00 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

² Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

³ Diese Vorschriften gelten auch für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen.

Artikel 24

ANLAGEN UND BAUTEILE IM GRENZABSTAND

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen und Balkone sowie Erker und Veranden ab erstem Obergeschoss dürfen höchstens 2.00 m in den Grenzabstand hineinragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50% pro Fassade ausmacht. Sie müssen aber mindestens einen Abstand von 3.00 m zur Grenze einhalten.

² Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde (Art. 79 ff EGZGB).

Artikel 25

GEBÄUDEABSTAND

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG, sofern diese nicht ausgeschlossen ist (Art. 15 GBR).

² Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechts darf der Gebäudeabstand nicht unter 6.00 m reduziert werden. Liegt ein grosser

A12.1

212

B12.1

G

212

B12.1

12

A12

G



Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 10.00 m. Bei der Einräumung von gegenseitigen Näherbaurechten müssen die benachbarten Bauten keinen Gebäudeabstand einhalten, sofern diese in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 21 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, mit der Zustimmung des Nachbarn auch gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

⁴ Gegenüber Bauten, die aufgrund 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 den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der kant. Bauverordnung (BauV) überschritten würden.

⁵ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

Baugestaltung

Artikel 26

BAUGESTALTUNG ALLGEMEIN

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, beim Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung, nach der zukünftigen Umgebung.

² Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Aspekte einzugehen:

- Standort und Stellung, Grösse und Proportionen eines Gebäudes;
- Gestaltung inkl. Farbgebung und Materialwahl von Fassaden und Dach. Die Verwendung natürlicher Materialien in zeitgemässer Formsprache ist zu fördern;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist;
- Gestaltung und Einordnung der Freizeitanlagen, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder, Ein- und Ausfahrten;
- Terrainveränderungen.

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Abs. 1 Rechnung trägt.

³ Die zuständige Behörde oder der Gesuchsteller können Bauvoranfragen oder Baugesuche, welche für das Orts- und Landschafts-



bild von Bedeutung sind, durch eine Fachinstanz (z.B. unabhängige, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachperson, Bauberatung des Berner Heimatschutzes oder kantonale Denkmalpflege) gestalterisch beurteilen lassen. Die Beratung geschieht auf Kosten des Gesuchstellers.

Artikel 27

GEBAUDELÄNGE UND -TIEFE

¹ Die Gesamtlänge und -tiefe von Hauptgebäuden einschliesslich bewohnter An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 21 ist auf die in Art. 51 genannten Masse beschränkt.

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze im Anhang I).

Artikel 28

GEBAUDEHÖHE

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitteln gemessen und zwar vom gewachsenen Boden oder dem neuen, tiefer liegenden Terrain aus (gem. Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht bis Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge oder Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite beträgt, und Quergiebelfelder bis 50 % der Fassadenlänge werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

² Die zulässige Gebäudehöhe nach Art. 51 darf auf keiner Gebäudesseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

⁴ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

⁵ Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 4.00 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

Artikel 29

GESCHOSSE

¹ Als Geschoss zählen das Erd- und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn

- a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 60 % der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht;

b) es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

³ Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn beim Steildach die fertige Kniewandhöhe, innen gemessen bis unterkant Dachsparren, 1.20 m überschreitet.

Artikel 30

DACHAUSBAU

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

Artikel 31

DACHGESTALTUNG ALLGEMEIN

¹ Die Verwendung glänzender oder sonst wie auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt. Energiegewinnungsanlagen sind gestattet.

² Für Hauptdächer sind, unter Vorbehalt Abs. 3, nur gleich geneigte Dachflächen gestattet. Die Dachneigungen dürfen nicht weniger als 20° und nicht mehr als 40° betragen.

³ Das Flach- oder Pultdach auf Hauptgebäuden ist mit Ausnahme in den Weilerzonen im ganzen Baugebiet zugelassen, sofern die Fachinstanz (gemäss Art. 26 GBR) nach eingehender Prüfung bezüglich Standort, Gestaltung und Einpassung dem Flachdach zustimmen kann.

⁴ Für eingeschossige An- und Nebenbauten sowie in der Arbeitszone sind auch andere Dachformen gestattet.

Artikel 32

GESTALTUNG VON FLACHDACHERN

¹ Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

² Das Attikageschoss ist – das Treppenhaus ausgenommen – allseitig um wenigstens 1.5 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen. In diesem Bereich dürfen, ausser Dachrinnen, keine vorspringenden Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen.

³ Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3 m sein, ausgenommen technische Aufbauten. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 51 GBR) nicht mitgezählt.

⁴ Auf dem Attikageschoss sind nur Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer (max. 10° Neigung) zugelassen.

⁵ Flachdächer sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.

Artikel 33

VORDÄCHER

¹ An Hauptgebäuden mit Steildach sind Dachvorsprünge von mindestens folgender Breite zu erstellen:

- a) Vordach traufseitig: mindestens 0.80 m
b) Vordach giebelseitig: mindestens 1.00 m



² Die Masse der Ort- und Traufbretter sind auf das konstruktiv erforderliche Minimum zu beschränken.

³ Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder nachbarlichen Grund weniger als 3.00 m beträgt, sind hinreichende Schneefänge anzubringen.

Artikel 34

DACHAUFBAUTEN

¹ Auf einem Steildach ist neben Dachflächenfenstern sowie Kaminen, Lüftungsrohren und dergleichen nur eine Art von Dachaufbauten wie Lukarnen, Schleppgauben und Quergiebel usw. zulässig. In Gehrschildern dürfen keine Dachaufbauten und Dachflächenfenster angebracht werden.

² Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen im Material und in der optischen Wirkung (Farbgebung, Dachvorsprung) auf das Dach und die Umgebung abgestimmt sein.

³ Dachaufbauten und Dachflächenfenster unterliegen den folgenden Bestimmungen:

- Ihre Länge darf zusammen nicht mehr als 50% der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen;
- Sie dürfen nicht näher als 0.60 m an First- oder Gratlinien herangebaut werden, bei K-Objekten ist ein Abstand von 1.00 m einzuhalten;
- Giebelaufbauten dürfen die First- oder Gratlinien nicht überragen;
- Diese Bestimmungen gelten auch dann, wenn die maximal zulässige Geschosshöhe nicht ausgenützt ist.

Artikel 35

DACHFLÄCHENFENSTER

Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen. Es gelten folgende Vorschriften:

- Einzelne Dachflächenfenster dürfen eine Lichtfläche von max. 1.20 m² aufweisen und sind hochrechteckig anzuordnen;
- Mehrere nebeneinander- oder übereinander liegende Dachflächenfenster sind gestattet, sofern die Struktur der Dachsparren ablesbar bleibt und diese auf einer Linie angeordnet werden.

Artikel 36

AUSSENANTENNEN

¹ Ausseantennen zu Sendezwecken oder zum Empfang von Sendungen (z.B. Parabolspiegel, Funkantennen) sind möglichst an nicht exponierten Stellen oder auf der Erdoberfläche zu errichten.

² Einzelne Parabolantennen bis max. 0.60 m Durchmesser sind bewilligungsfrei. Die Farbe der Antennen hat sich der Fassade anzupassen. Bei schützenswerten Objekten sind alle Antennenanlagen bewilligungspflichtig.

Artikel 37

REKLAME UND PLAKATIERUNG

¹ Bezüglich der Baubewilligungspflicht gilt die kantonale Verordnung

nung über die Aussen- und Strassenreklame.

² Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild sowie schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

³ Plakatschlagstellen sind auf wichtige Verkehrsachsen und publizitätsattraktive Bereiche zu beschränken. Es ist ein einheitliches Trägermaterial zu verwenden.

Artikel 38

ENERGIEANLAGEN

¹ Nach aussen sichtbare Anlagen der Energie wie Energiegewinnungsanlagen oder Fotovoltaikanlagen auf der Dachfläche oder in der Fassade sind zulässig. Solche Anlagen sind unter Beachtung einer guten gestalterischen Einpassung zu installieren.

² Die Bestimmungen für Dachaufbauten und Dachflächenfenster gelten sinngemäss.

Artikel 39

ENERGIE

¹ Die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonne, Wind, Biogas und Umgebungswärme ist anzustreben.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens prüft die zuständige Behörde die Einhaltung der energierechtlichen Vorschriften gemäss Art. 19 Kantonale Energieverordnung (KEV).

³ Bei der gleichzeitigen Erstellung bzw. Erneuerung von zwei oder mehr zusammengebaute Wohneinheiten ist die Errichtung einer zentralen Wärmeversorgung anzustreben.

⁴ Die zuständige Behörde kann für energetische Beurteilung von Bauvorhaben eine Energiefachstelle beiziehen. Die Kostenüberwälzung richtet sich nach dem Gebührentarif der Gemeinde (Art. 51 BewD).

⁵ In Überbauungsordnungen kann die Erstellung der Energieversorgung nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept mit gemeinsamer Wärmeerzeugungsanlage vorgeschrieben werden.

¹ siehe kantonale Broschüre „Energiekollektoren, Empfehlungen zur Auswahl und zur Anordnung“



D. Zonen- und Gebietsvorschriften

Bauzonen

BEDEUTUNG ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

Artikel 40

¹ Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung, resp. Nutzungsbeschränkungen. Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.

² Die baupolizeilichen Masse und Empfindlichkeitsstufen für alle Zonen sind in Art. 51 zusammengefasst.

Es gelten folgende Zonenvorschriften:

Artikel 41

WOHNZONEN W1, W2, W3

Die Wohnzonen W1, W2 und W3 sind der Wohnnutzung sowie stillem Gewerbe (d.h. Betriebe, welche weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr stören) vorbehalten.

Artikel 42

WOHN-/ARBEITSZONE W/A2

¹ Die Wohn-/Arbeitszone W/A2 ist der Wohnnutzung, Dienstleistungsbetrieben und der Verkaufsnutzung sowie mässig störenden Gewerbebetrieben (d.h. Betriebe, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen) sowie Gastgewerbe- und Landwirtschaftsbetrieben vorbehalten.

² Untersagt sind Neuanlagen von Zucht- und Mastbetrieben, sowie die Erweiterung bestehender Zucht- und Mastbetriebe im Ortsbildgebiet.

Artikel 43

ARBEITSZONE A

¹ Die Arbeitszone A ist Gewerbe-, Bearbeitungs-, Verkaufs- und Produktionsbetrieben mit der dazu notwendigen Büroinfrastruktur vorbehalten.

² Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

Artikel 44

ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNG ZÖN 1 – 15

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN 1 – 15 sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bereits bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

² In den einzelnen ZÖN gelten die folgenden Bestimmungen und Lärmempfindlichkeitsstufen ES:

221

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundsätze der Gestaltung	ES
1 Dorf	Alters- und Pflegeheim	Bestehend. Erweiterung im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A.	II
2 Oele	Parkplatz Kirche	Bestehend	II
3 Dorf	Kirche	Bestehend	II
4 Dorf	Dorfschulhaus	Bestehende Nutzung (Schule und Museum) und Umnutzung in Gemeindeverwaltung. Für eine Erweiterung gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn-/Arbeitszone W/A2.	II
5 Dorf	Gemeindeverwaltung	Bestehend. Für Erweiterung gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn-/Arbeitszone W/A2.	II
6 Hagen	Friedhof, Aufbahrungshalle	Bestehend	II
7 Hagen	Werkhof, Feuerwehrmagazin	Bestehend. Für Erweiterungen gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A.	III
8 Hagen	Schulgebäude mit Turnhalle und Aussensportanlagen	Zweckgebundene Erweiterung. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A.	III
9 Hagen	Schulgebäude mit Mehrzweckhalle, Aula und Aussensportanlagen	Zweckgebundene Erweiterung. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A.	III
10 Eybach	Öffentlicher Parkplatz	Ist der Umgebung anzupassen. Keine Hochbauten.	III
11 Sagi	Feuerwehrmagazin und Werkhof, Jugendraum bestehend	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A.	IV
12 Erlenhof	Werkhof Wasserbauverband Obere Gürbe	Für Erweiterungen gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A.	III
13 Längmatt	Schul- und Kindergartengebäude mit Aussenanlage	Zweckgebundene Erweiterung. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A.	II
14 Mettlen	Gebäude und Aussefläche für Schulungszweck, kulturelle Veranstaltungen und Vereinslokal	Für Erweiterung gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.	II
15 Grundbach	Schulanlage	Zweckgebundene Erweiterung. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn-/Arbeitszone W/A2.	II

**Artikel 45**

ZONE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN ZSF 1 "FUSSBALLPLATZ SCHMIEDEMATTE"

¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen 1 "Fussballplatz Schmiedematte" dürfen Spiel- und Sportfelder und eingeschossige Vereinsbauten angelegt werden.

² Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: Grenzabstand allseitig 4.00 m; Gebäudelänge 25.00 m; Gebäudetiefe 13.00 m; Gebäudehöhe 5.00 m. **Lärmempfindlichkeitsstufe III.**

NEU: 5.50m

Artikel 46

ZONE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN ZSF 2 "AEBNIT"

¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen 2 "Aebnit" kann eine Reitsportanlage mit Reithalle, Ställen, Aufenthaltsraum, Gästezimmer, Aussenfeld und Parkplätzen realisiert werden; andere Hauptbauten sind ausgeschlossen.

² Baupolizeiliche Masse für Reithalle: Grenzabstand allseitig 5.00 m; Gebäudelänge 54.00 m; Gebäudebreite 31.00 m; Gebäudehöhe 17.50 m; Lärmempfindlichkeitsstufe III. Das Flachdach ist zugelassen.

NEU: 8.00m

³ Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Aebnitstrasse. Eingangs Zufahrt ist die Aebnitstrasse als Ausweichstelle für PW's auszugestalten. Die Parkierung ist innerhalb des Areals zu regeln.

⁴ Das Meteorwasser ist an Ort versickern zu lassen bzw. einem in das Projekt integrierten Retentionsbecken zuzuführen.

Grünzone, Weilerzone, Landwirtschaftszone

GRÜNZONE GZ

Artikel 47

¹ Die Grünzone GZ ist eine Freihaltezone im Sinne der Baugesetzgebung (Art. 79 BauG).

² In der Grünzone dürfen Bauten und Anlagen – auch unterirdische – nur errichtet werden, wenn sie der Pflege der Grünzone dienen und deren Zweck, insbesondere die Freihaltung, das Orts- und Landschaftsbild sowie die schützens- und erhaltenswerten Bau- und Gartendenkmäler und deren Gartenanlagen nicht beeinträchtigen.

³ Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

Artikel 48

WEILERZONE WZ

¹ Die Weilerzone WZ dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

² Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

³ Es gelten die Vorschriften der ES III.

⁴ Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.



⁵ Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30% der bestehenden Bruttogrossfläche zulässig.

⁶ Neue unbewohnte An- und Nebenbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

⁷ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

⁸ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

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

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

Artikel 49

BAUERNHOFZONE BHZ

¹ Für die Bauernhofzone gelten Art. 85 BauG und sinngemäss die Vorschriften dieses Reglements über die Landwirtschaftszone.

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Artikel 50

LANDWIRTSCHAFTSZONE LWZ

¹ Die Landwirtschaftszone LWZ umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 16a-b, 24, 24a-d, 25 und 27 RPV), der Raumplanungsverordnung (Art. 26-30, 34-38 und 39-43 RPV) sowie des kant. Baugesetzes (Art. 80-84 BauG) sowie dieses Reglements.

³ Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend die folgenden Bestimmungen:

a) Für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie für Bauten, die eine Ausnahme gemäss Art. 24 RPG beanspruchen, gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn-/Arbeitszone W/A2

b) Für gemischte Wohn- und / oder Oekonomiegebäude die baupolizeilichen Masse der Wohn-/Arbeitszone W/A2. Die internen Gebäude- oder Grenzabstände können unterschritten werden, wenn dies ein zweckmässiger Betriebsablauf erfordert und dabei weder öffentliche noch nachbarliche Interessen tangiert werden.

c) Die Neuanlage oder Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben, Hundezwingern und dergleichen sind nur zugelassen, wenn diese das gesunde Wohnen in benachbarten Zonen (Art. 90 BauV) nicht wesentlich beeinträchtigen.

d) Silos und andere betriebsnotwendige technische Einrichtungen sind sorgfältig in bestehende Gebäudegruppen zu integrieren. Ihre Höhe ohne Kranbahn darf 13.00 m nicht übersteigen.

**Artikel 51**

¹ Für die Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kGA in m	gGA in m	GH in m	GL in m	GT in m	G	ES
Wohnzone W1	3	6	5	15	13	1	1
Wohnzone W2	4	8	7	20	13	2	2
Wohnzone W3	5	10	10	25	13	3	3
Wohn-/Arbeitszone W/A2	4	8	8	25	13	2	2
Arbeitszone A	5	10	10	25	13	3	3

² Für Wohnbauten, Wohn-/Geschäftshäuser und Bürobauten; für eingeschossige Gewerbebauten: 25 m.

³ Bei den Parzellen 365 und 1925 gilt für Gebäude mit Wohnnutzungen zwischen der Lärmquelle und den „leisesten öffentbaren Fenstern“ lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von ≥ 15 dBA, die eingehalten werden muss. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen.

Legende

kGA	kleiner Grenzabstand
gGA	grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäuelänge
GT	Gebäutiefe
G	Geschosszahl
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

Besondere baurechtliche Ordnungen**Artikel 52**

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung oder die Befreiung von der Planungspflicht im Sinne der Baugesetzgebung voraus (Art. 92 ff. BauG).

Artikel 53

¹ Zweck: In der ZPP A „Brunismatt Nord“ soll eine Überbauung mit verdichteter Wohnsiedlung und/oder der Förderung von Alterswohnungen realisiert werden.

² Nutzungsart: Die Nutzungsart entspricht der Wohnzone, insbesondere das Alterswohnen sowie die dazugehörige Infrastruktur zum Alterswohnen sind gestattet.

³ Abstände, Gebäudehöhe, -länge und -tiefe richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W3. Es sind entweder 3 Vollgeschosse ohne Dach- oder Attikageschoss oder 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss erlaubt.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

**⁵ Gestaltungsgrundsätze:**

- Anstreben einer verdichteten Bauweise
- Rücksichtnahme gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet
- Erstellen eines Flachdachs bei dreigeschossigen Bauten
- Erstellen von Gemeinschaftsräumen für die Überbauung
- Durchführung eines qualifizierten Verfahrens

⁶ Es ist eine gemeinschaftliche Parkierung vorzusehen (Einstellhalle).

Artikel 54

ZPP B „GRUNDBACHSTRASSE“

¹ Zweck: In der ZPP B „Grundbachstrasse“ soll eine Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität in exponierter Hanglage realisiert werden.

² Nutzungsart: Die Nutzungsart entspricht der Wohnzone.

³ Nutzungsmass: Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W1

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

⁵ Gestaltungsgrundsätze:

- Rücksichtnahme auf die exponierte Lage und die Hangkante durch die Stellung der Bauten und Einhalten eines genügenden Abstands zu den unterhalb liegenden Bauten

- Südost-Orientierung der Bauten in Übereinstimmung mit der Topografie

- Sorgfältige Dachgestaltung mit einer First senkrecht zu den Höhenkurven

⁶ Es sind „hangparallele“ Erschliessungen ab der Grundbachstrasse anzustreben.

⁷ Es ist eine Fusswegverbindung ins Dorfzentrum (Kilchweg) sicherzustellen.

Artikel 55

ZPP C „KILCHWEG“

¹ Zweck: Mit der ZPP C „Kilchweg“ wird die Realisierung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität bezweckt, mit Rücksichtnahme auf die exponierte Hanglage.

² Nutzungsart: Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.

³ Nutzungsmass: Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen Ausnützungsziffer (AZ) von 0.3 und einer maximalen AZ von 0.5.



⁴ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- offene Bauweise;
 - Konzentration und Gruppierung der Bauten am Hangfluss;
 - Dachausbau und Dachgestaltung gemäss Art. 31 bis 35 GBR;
 - Obergeschosse weitgehend in Holzkonstruktion;
 - durchgrünte Aussenräume, Minimum an Bodenversiegelung.
- ⁵ Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielfläche sind als Gemeinschaftsanlagen im Schwerpunkt der Siedlung vorzusehen.
- ⁶ Die Erschliessungsstrasse ist als verkehrsberuhigte Strasse zu konzipieren. Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen (Unterstände) anzulegen.

Artikel 56

ZPP D "MUSTERPLATZ"

¹ Zweck: In der ZPP D „Musterplatz“ soll eine verdichtete Überbauung von guter Qualität realisiert werden.

² Nutzungsart: Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone W/A2.

³ Nutzungsmass: Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen AZ von 0.4 und einer maximalen AZ von 0.5.

⁴ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten;
 - Obergeschosse weitgehend in Holzkonstruktion;
 - durchgrünte Aussenraum mit Minimum an Bodenversiegelung;
 - Gewerbenutzung und Ladengeschäfte im Erdgeschoss.
- ⁵ Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielfläche sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.
- ⁶ Treibhäuser und dergleichen sind gestattet.

Artikel 57

ZPP E "LÄNGMATT"

¹ Zweck: Mit der ZPP E „Längmatt“ wird die Realisierung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität bezweckt, mit Rücksichtnahme auf die exponierte landschaftliche Situation.

² Nutzungsart: Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.

³ Nutzungsmass: Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen AZ von 0.3 und einer maximalen AZ von 0.5.

⁴ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aus-



senräume:

- offene Bauweise;
 - Konzentration und Gruppierung der Bauten am Hangfluss;
 - Dachausbau und Dachgestaltung gemäss Art. 31 bis 35 GBR;
 - Obergeschosse weitgehend in Holzkonstruktion;
 - durchgrünte Aussenräume, Minimum an Bodenversiegelung.
- ⁵ Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielfläche sind als Gemeinschaftsanlagen im Schwerpunkt der Siedlung vorzusehen.
- ⁶ Die Erschliessungsstrasse ist als verkehrsberuhigte Strasse zu konzipieren. Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen (Unterstände) anzulegen.

Siedlungs- und Landschaftsschutz

Artikel 58

ORTSBILDERHALTUNGSGEBIET

¹ Die im Zonenplan 1 entsprechend bezeichneten Gebiete sind Schutzgebiete im Sinne der Baugesetzgebung (Art. 86 BauG).

² Die Ortsbilderhaltungsgebiete sind aus kulturhistorischen, ortsbaulichen und / oder architektonischen Gründen für das Orts- und Landschaftsbild bedeutungsvoll. Ihre prägenden Elemente und Merkmale sind zu erhalten, zu gestalten und behutsam zu erneuern.

³ Bei Bauvorhaben sind die bestehende Bausubstanz und deren Umgebung zu erhalten. Neubauten und Umgestaltungen haben sich in die bestehenden Strukturen einzupassen.

⁴ Bauvorhaben im Ortsbilderhaltungsgebiet können zur Beurteilung einer Fachinstanz vorgelegt werden (gemäss Art. 26 GBR).

Artikel 59

BAUDENKMÄLER

Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a ff BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

Artikel 60

BEZUG DER KANTONALEN DENKMALPFLEGE BZW. DES ARCHÄOLOGISCHEN DIENSTES

¹ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren

- archäologische Objekte gemäss Art. 10 Abs. 1 lit. e BauG,

- schützenswerte Baudenkmäler oder

- erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die kantonale Denkmalpflege bzw. der archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

² Die Baudenkmäler nach Abs. 1 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

³ Der frühzeitige Bezug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine



Voranfrage werden empfohlen.

Artikel 61

BEZUG EINER REGIONALEN
ÄSTHETIKFACHSTELLE ODER
DES BERNER HEIMAT-
SCHUTZES

Betreffend Planungen und Bewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Art. 60 Abs. 1 fallen, ist der Beizug einer regionalen Ästhetikfachstelle oder einer Fachinstanz nach Art. 26 Abs. 3 GBR empfohlen.

421

Artikel 62

INVENTAR HISTORISCHER
VERKEHRSWEG IVS

¹ Die im Zonenplan 2 bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mit sämtlichen Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

523

Artikel 63

ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZ-
GEBIETE

¹ Die im Zonenplan 2 entsprechend bezeichneten Gebiete sind archäologische Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung (Art. 10 Abs. 1 Lit. e und Art. 10 f BauG).

² Betreffend Planungen und Bewilligungsverfahren archäologische Schutzgebiete, so ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

³ Treten archäologische Funde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und die zuständige kantonale Fachstelle (Archäologischer Dienst des Kantons Bern) zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

524

Artikel 64

LANDSCHAFTSSCHONGEBIET
„GÜRBE“

¹ Das im Zonenplan 1 bezeichnete Landschaftsschongebiet „Gürbe“ ist ein Schutzgebiet im Sinne der Baugesetzgebung (Art. 86 BauG) und hat zum Zweck, die besondere Flusslandschaft entlang der Gürbe zu erhalten.

² Das Landschaftsschongebiet „Gürbe“ soll in seiner besonderen Funktion, Eigenart und Schönheit erhalten und nicht weiter überbaut werden.

³ Die Grundform der Landschaft mit Topografie und Fließgewässern, die Elemente der überlieferten Kulturlandschaft wie Hecken, Feldgehölze, markante Einzelbäume, Baumgruppen, Obstbäume und Trockenmauern, sowie die kulturlandschaftsprägenden Bauten mit ihren dazugehörigen Ausselementen sind zu erhalten.

⁴ Neubauten sind nur zugelassen, wenn sie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendig sind, im Bereich der Hauptbetriebsgebäude liegen und sowohl Standort als auch Gestaltung dem Schutzzweck entsprechen. Nutzungen und Bauten, welche

528



das Landschaftsbild beeinträchtigen, sind ausgeschlossen.

Artikel 65

HECKEN, FELD- UND UFER-
GEHÖLZE

¹ Alle Hecken und Feldgehölze sind durch übergeordnetes Recht geschützt.

² Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten.

³ Die Abstände entlang Strassen und Wegen gemäss Strassenbaugesetz sind einzuhalten.

525

Artikel 66

EINZELBÄUME

¹ Die im Zonenplan 2 eingezeichneten Einzelbäume sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Sie sind geschützt. Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen und Versiegelungen sind nicht gestattet.

² Fällungen sind nur zulässig, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt. Sie bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates.

³ Abgänge von Einzelbäumen sind an derselben Stelle oder in Absprache mit dem Gemeinderat durch einen mindestens 3.00 m hohen (einheimischen) Baum zu ersetzen.

525

Artikel 67

LEBENSRAUME

¹ Die im Zonenplan 2 entsprechend bezeichneten kommunalen Feucht- und Reptilienschutzgebiete sind Schutzobjekte im Sinne der Baugesetzgebung (Art. 86 BauG und Art. 18 Abs. 1 NHG).

² Die Schutzobjekte sind durch eine rücksichtsvolle Bewirtschaftung und eine sachgerechte Pflege zu erhalten.

³ Bei Abgang sind die Objekte standortgerecht zu ersetzen.

⁴ Die Gemeinde kann mit den Bewirtschaftern eine Vereinbarung abschliessen, welche die Pflege und Abgeltung regelt.

542

Artikel 68

PFLANZVERBOT

Auf dem gesamten Gemeindegebiet ist das Pflanzen von Wacholder (als Träger von Birnengitterrost) und von hochwachsendem Cotoneaster und weiteren Pflanzen gemäss den kantonalen Weisungen verboten.

544

Artikel 69

GEFAHRENGEBIETE

¹ Wer in einem Gefahrenggebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminderung getroffen hat.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

561



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

⁵ Im Gefahrengelände mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengelände“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrengeländeherabsetzung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

⁶ Im Gefahrengelände mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengelände“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen nach Abs. 5 sinngemäss.

⁷ In Gefahrengeländen mit bisher nicht bestimmter Gefahrengeländestufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Artikel 70

GEWÄSSER UND UFER

¹ Die Gewässer und ihre Uferbereiche sind geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit naturnahen Methoden zu erstellen.

² Das Ufergehölz (Schilf, Auwald, Ufergehölz sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich) ist durch übergeordnetes Recht geschützt (vgl. Naturschutzgesetz vom 15.09.92) und darf weder gerodet, überschüttet, noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

³ Ufergehölze und Böschungen sollen sachgemäss gepflegt und dürfen nur abschnittsweise zurückgeschnitten werden.

⁴ Sämtliche Eingriffe an Gewässern und deren Uferbereichen sind, gestützt auf das Gesetz über den Gewässerunterhalt und den Wasserbau, das Fischereigesetz und Bundesgesetz über den Naturschutz und Heimatschutz, bewilligungspflichtig.

⁵ In einem Streifen von mindestens 3.00 m Breite entlang von Gewässern (gemessen an der Böschungsoberkante oder Ufervegetation) ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

Artikel 71

GEWÄSSERRAUM

¹ Entlang der Fließgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die

531/14

folgenden Bauabstände:

- 18.00 m entlang der Gürbe innerhalb des Baugebietes
- 30.00 m entlang der Gürbe ausserhalb des Baugebietes
- 15.00 m entlang den Gewässern (Bäche) mit einer Sohlenbreite von mehr als 1.00 m ausserhalb des Siedlungsgebiets
- 7.00 m entlang den Gewässern (Bäche) mit einer Sohlenbreite von mehr als 1.00 m innerhalb des Siedlungsgebiets
- 5.00 m entlang den Wiesenbächen mit einer Sohlenbreite von weniger als 1.00 m im gesamten Gemeindegebiet

² Der Gewässerraum wird ab dem vegetationsfreien Böschungsfuss (mittlere Wasserlinie) gemessen.

³ Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3.00 Metern einzuhalten.

⁴ Innerhalb des Siedlungsgebietes (insbesondere in den Ortsbild- und Siedlungsgebieten) können die Bauabstände gegenüber den Fließgewässern aufgrund einer Interessenabwägung gegenüber Hochwasserschutzmassnahmen und ökologischer Funktionen punktuell unterschritten werden.

⁵ Innerhalb des Gewässerraumes gilt ein Bauverbot. Es dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden. Die extensive Bewirtschaftung ist vorgeschrieben.

⁶ Eine Ausnahme vom Bauverbot kann gewährt werden für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht und für bestehende Bauten, sofern der Hochwasserschutz sichergestellt ist.

Richtplan Landschaft

RICHTPLAN

Artikel 72

Die Gemeinde erlässt für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft einen Richtplan Landschaft. Dieser zeigt ergänzend zum Zonenplan, wie die Ziele des Landschaftsschutzes erreicht werden sollen und wie die verschiedenen Massnahmen aufeinander abzustimmen sind. Der Richtplan Landschaft besteht aus der Übersichtskarte (Plan) und dem Richttext.

Artikel 73

Die Aufsicht über die Einhaltung der Nutzungs- und Schutzvorschriften in der Landschaft und die vorgesehene Entwicklung liegt in der Verantwortung der Gemeinde.

AUFSICHT

Artikel 74

Die Gemeinde ergreift selber die nötigen Massnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft. Sie kann dafür entsprechende Aufträge an Dritte erteilen.

UMSETZUNG

531/14

G

G

G



E. Verfahrensvorschriften

Bau- und Ausnahmebewilligungsverfahren, Zuständigkeiten

Artikel 75

BAUEINGABE, ALLG. ANFORDERUNG

Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend (Art. 10 ff BewD).

Artikel 76

UMGEBUNGSGESTALTUNGSPLAN

Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Anforderungen vgl. Art. 11 GBR).

Artikel 77

ENERGIEMASSNAHMEN

Den Baugesuchsunterlagen sind die nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung ausgefüllten amtlichen Formulare "Energie-massnahmen" (E1, E2, E3) beizulegen.

Artikel 78

LÄRMGÜTTÄCHTEN

Wo Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte überschritten werden könnten, kann die Gemeindebehörde ein Lärmgutachten verlangen.

Artikel 79

ERLEICHTERUNGEN

Die zuständige Behörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen herabsetzen oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen (Art. 15 BewD).

Artikel 80

ZUSTIMMUNG DER STRASSEN-AUFSICHTSBEHÖRDE

Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art. 59 und 71 SBG).

Artikel 81

ZUSTÄNDIGKEITEN

Im Funktionendiagramm Bau-/Planungskommission der Gemeindeverordnung² sind die Zuständigkeiten in den Bereichen Ortsplanung, Bau- und Ausnahmebewilligungsverfahren, Bauentscheid sowie Baupolizei geregelt (vgl. Anhang IV).

² Gemeindeverordnung vom 01.06.2001 der Einwohnergemeinde Wattenwil



F. Straf- und Übergangsbestimmungen

Artikel 82

WIDERHANDLUNGEN

¹ Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, 108 BauV, 56 BewD, 85 SBG).

² Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglements und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafdrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 58 Gemeindegesetz (GG) mit Strafen bedroht.

Artikel 83

INKRAFTTRETEN

¹ Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

² Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

Artikel 84

ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

¹ Aufgrund des bisherigen Rechts rechtskräftig erteilte Baubewilligungen werden durch das neue Recht nicht berührt. Vorbehalten bleibt das Baugesetz (Art. 43 BauG).

² Beim Inkrafttreten dieses Reglements und der Zonenpläne 1 + 2 hängige Verfahren, welche die Bewilligung von Bauvorhaben oder baupolizeilichen Massnahmen zum Gegenstand haben, werden nach bisherigem Recht zu Ende geführt (Art. 36 BauG).

³ Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- a) Das Baureglement vom 15. August 1989
- b) Die Teilzonenpläne 1-3 vom 15. August 1989
- c) Der Schutzzoneplan vom 17. Juni 1988



Stichwortverzeichnis

	Seite
ABGRENZUNG BASIS- / DETAILERSCHLIESSUNG	5
ANLAGEN UND BAUTEILE IM GRENZABSTAND	9
ARBEITSZONE A	15
ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZGEBIETE	23
AUFSICHT	26
AUSNAHMEN	4
AUSSENANTENNEN	13
BAUABSTAND VON ÖFFENTLICHEN FUSS- UND RADWEGEN	8
BAUABSTÄNDE FÜR AN- UND NEBENBAUTEN	8
BAUABSTÄNDE FÜR TIEFBAUTEN UND DERGLEICHEN	9
BAUABSTÄNDE FÜR UNTERIRDISCHE BAUTEN	9
BAUABSTÄNDE, ALLGEMEINES; BAULINIEN	7
BAUBEWILLIGUNG, VORAUSSETZUNG DER ERTÜLUNG	4
BAUBEWILLIGUNGSPFlicht, BAUBEGINN	4
BAUDENKMÄLER	22
BAUEINGABE, ALLG. ANFORDERUNG	28
BAUERNHOFZONE BHZ	18
BAUGESTALTUNG ALLGEMEIN	10
BAUPOLIZEILICHE MASSE	15
BEDEUTUNG ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN	15
BEZUG DER KANTONALEN DENKMAPFLEGE BZW. DES ARCHÄOLOGISCHEN DIENSTES	22
BEZUG EINER REGIONALEN ÄSTHETIKFACHSTELLE ODER DES BERNER HEIMATSCHUTZES	23
BESITZSTANDSGARANTIE	3
DACHAUFBAUTEN	13
DACHHAUSBAU	12
DACHFLÄCHENFENSTER	13
DACHGESTALTUNG ALLGEMEIN	12
EINZELBÄUME	24
ENERGIE	14
ENERGIEANLAGEN	14
ENERGIEMASSNAHMEN	28
ERLEICHTERUNGEN	28
ERSCHLIESSUNG, HINREICHENDE	5
GEBAUDEABSTAND	9
GEBAUDEHOHE	11
GEBAUDELÄNGE UND -TIEFE	11
GEFAHRENGEBIETE	25
GELTUNGSBEREICH	3
GESCHOSSE	11
GESTALTUNG VON FLACHDACHERN	12
GESTALTUNGSFREIHEIT	7
GEWÄSSER UND UFER	25
GEWÄSSERRAUM	26
GRENZABSTAND	8
GRÜNZONE GZ	17
HECKEN, FELD- UND UFERGEHÖLZE	24
INKRAFTTRETEN	29
INVENTAR HISTORISCHER VERKEHRSWEG IVS	23
LANDSCHAFTSSCHONGEBIET	23
LANDWIRTSCHAFTSZONE LWZ	18
LÄRMGUTACHTEN	28
LEBENSRAÜME	24
NEBEN- UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	6



OFFENE BAUWEISE	7
ORTSBILDERHALTUNGSGEBIET	22
PLANZVERBOT	24
PLANUNGSVORTEILE	3
REKLAME UND PLAKATIERUNG	14
RICHTPLAN	26
STRASSENABSTAND	7
STÜTZ- UND FUTTERMAUERN	6
ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	29
UMGEBUNGSGESTALTUNG	5
UMGEBUNGSGESTALTUNGS-PLAN	28
UMSETZUNG	27
VERKEHRSWEGE, GESTALTUNG	5
VORBEHALT ANDERER VORSCHRIFTEN	3
VORDÄCHER	12
WALDABSTAND	8
WEILERZONE WZ	17
WIDERHANDLUNGEN	29
WOHN-/ARBEITSZONE W/A2	15
WOHNZONEN W1, W2, W3	15
ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNG ZON 1 – 15	15
ZONE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN ZSF 1 "FUSSBALLPLATZ SCHMIEDEMATTE"	16
ZONE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN ZSF 2 "AEBNIT"	16
ZONEN MIT PLANUNGSPFlicht ZPP, ALLGEMEINES	19
ZPP A "BRUNISMATT NORD"	19
ZPP B "GRUNDBACHSTRASSE"	19
ZPP C "KILCHWEG"	20
ZPP D "MUSTERPLATZ"	20
ZPP E "EYBACH"	21
ZPP F "LÄNGMATTE"	21
ZPP G "SBE METTLENGEN"	22
ZUSTÄNDIGKEITEN	28
ZUSTIMMUNG DER STRASSENAUFSICHTSBEHÖRDE	28

**Genehmigungsvermerke**

Öffentliche Mitwirkung	vom 19. Dezember 2005 bis 31. Januar 2006
Kantonale Vorprüfung	vom 15. Oktober 2007
Publikation im Amtsblatt	vom 21. Januar und 28. Januar 2009
Publikation im Amtsanzeiger	vom 15. Januar und 22. Januar 2009
Öffentliche Auflage	vom 16. Januar bis 20. Februar 2009
Einspracheverhandlung	vom 9. März 2009
Erfledigte Einsprachen	4
Un erledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. April 2009
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 27. Mai 2009

Names der Einwohnergemeinde Wattenwil
Der Präsident:



Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Der Gemeindegemeinderat:

Wattenwil, 07. Juli 2009



Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung:

- 2 Okt. 2009 3 Wieder

Genehmigt durch das Amt für Wald:

am

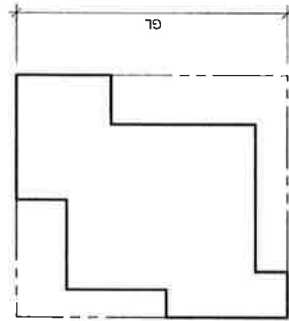
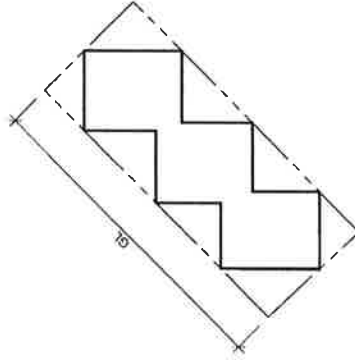
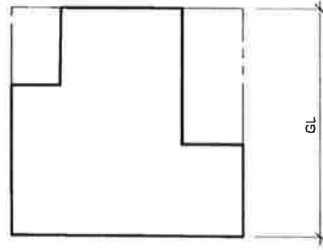
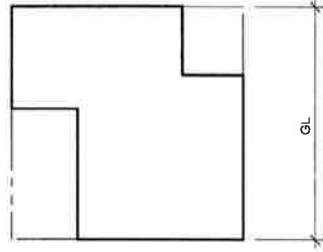
**Anhang I**

Grafische Darstellungen zu den Messvorschriften



Gebäudelänge

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



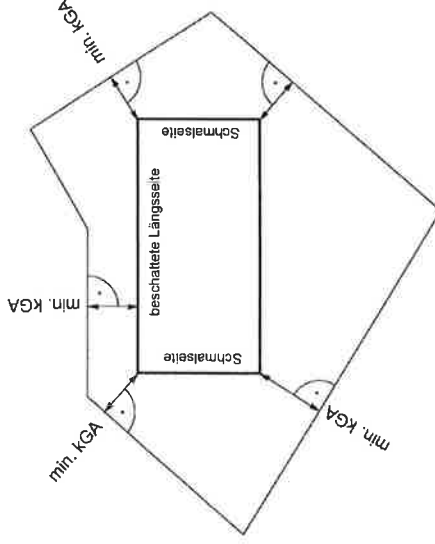
GL = Gebäudelänge
[] = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

Prüfung

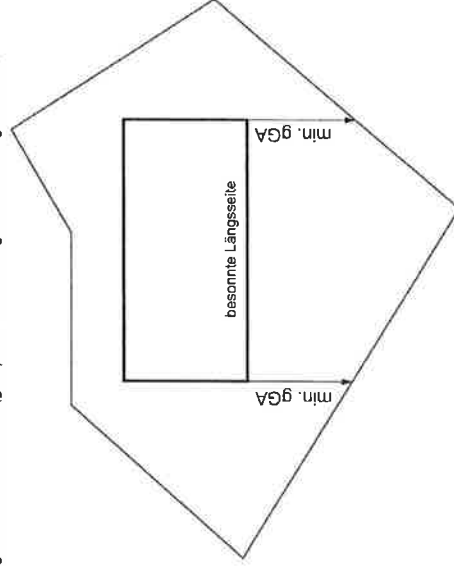


Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.



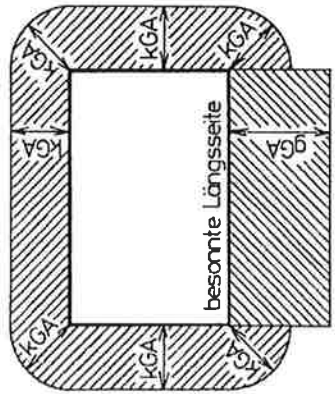
Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



Prüfung



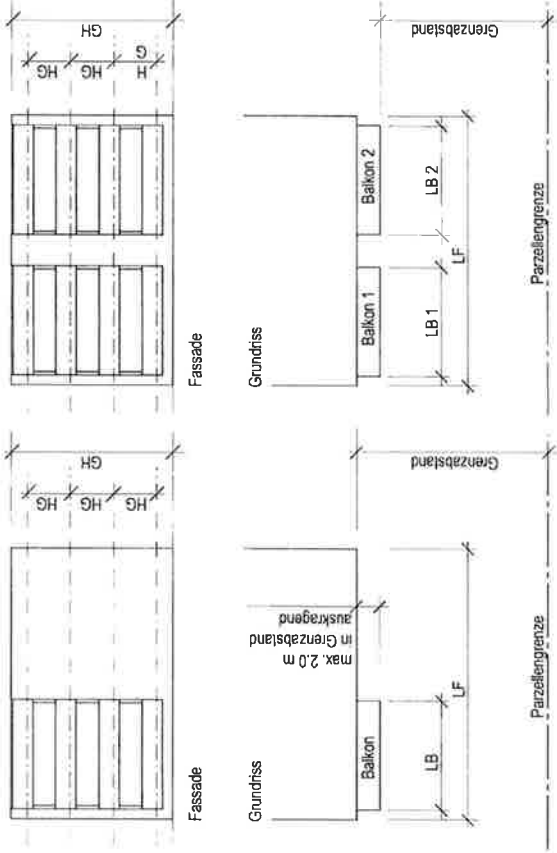
Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die regulatorischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen.



Die regulatorischen Abstände sind einzuhalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.



Grenz- und Gebäudeabstand von Fassaden mit Balkonen



$$LB \times 3HG < 0.5 \times LF \times GH$$

$$AB < 0.5 \times AF$$

$$(LB1 + LB2) \times 3HG > 0.5 \times LF \times GH$$

$$AB > 0.5 \times AF$$

- LB = Balkonlänge
- HG = Geschosshöhe
- LF = Fassadenlänge
- GH = Gebäudehöhe
- AB = von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge LB x Geschosshöhe HG
- AF = Fassadenfläche = Fassadenlänge LF x Gebäudehöhe GH

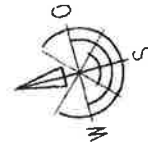
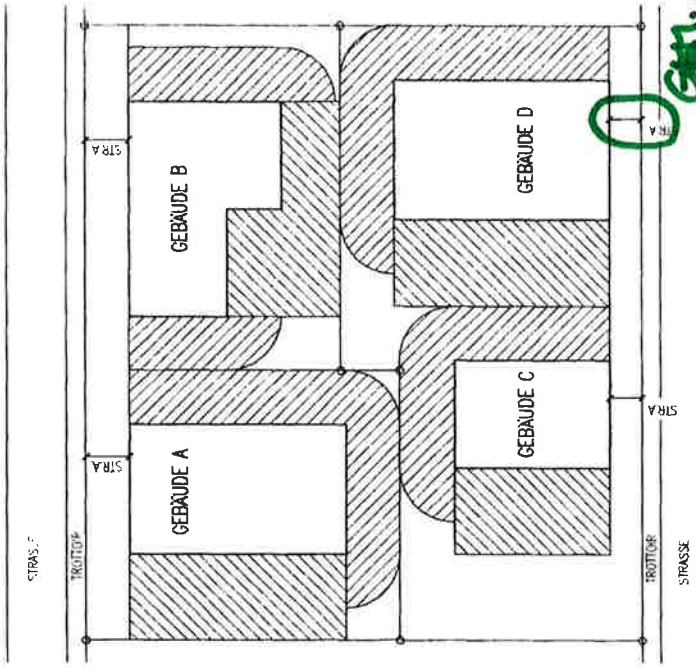
Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50 % durch Balkone bedeckt wird, ist der Grenzabstand von der äusseren Brüstung (vorderer Balkonstruktionsteil) aus zu messen.



Gebäudeabstand

Die Gebäudeabstände sind eingehalten, wenn die Flächen der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken.

Bauver

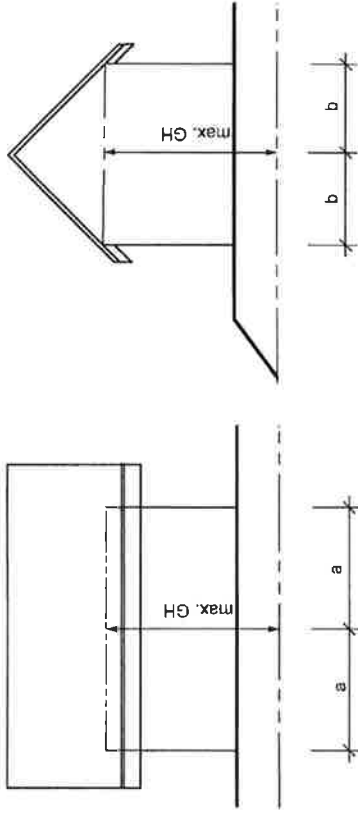


LEGENDE:

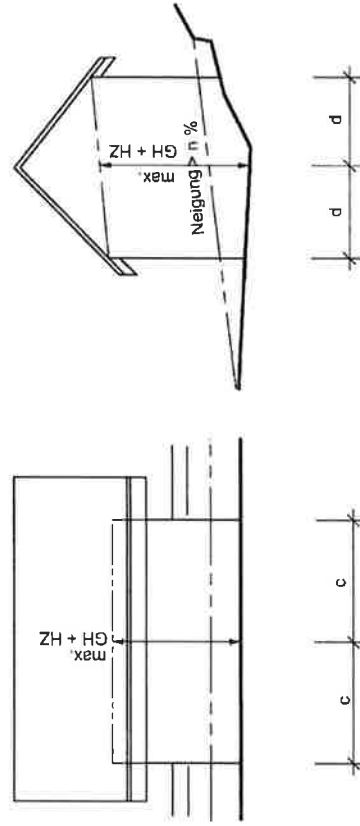
- : FLÄCHE KGA
- : FLÄCHE gGA
- STRA : STRASSENABSTAND



Gebäudehöhe



Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



- : Gewachsenes Terrain
- : Fertiges Terrain
- : min. Neigung für Hanglage

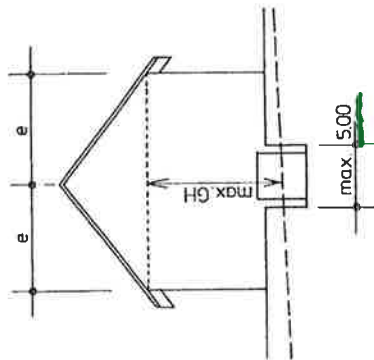
Bauver



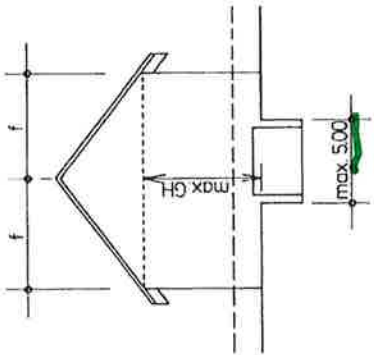
Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

212/A112

Abgrabung für Hauseingang

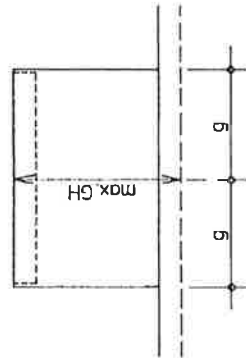


Abgrabung für Garageinfahrt

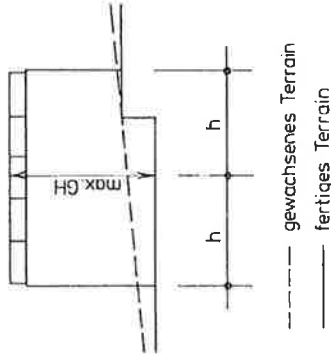


Gebäude bei Gebäuden mit Flachdach

mit geschlossener Brüstung

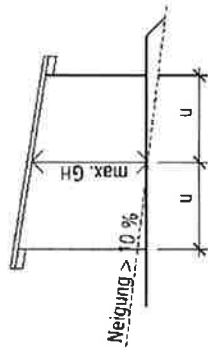
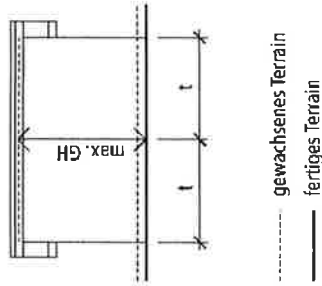


mit offener Brüstung
(Geländer)

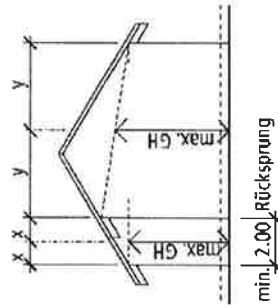
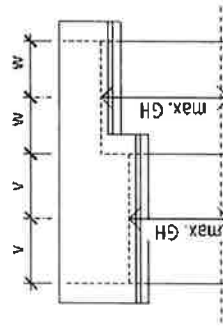


Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach

216/V

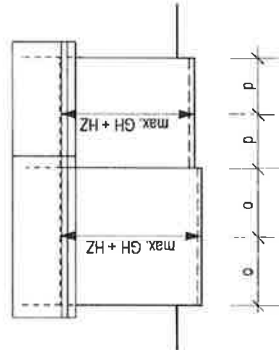
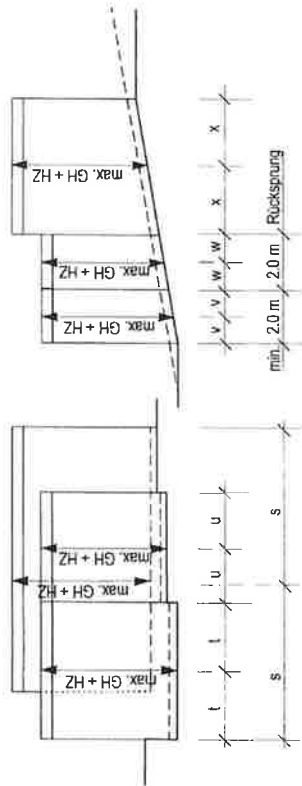


Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden





BNB

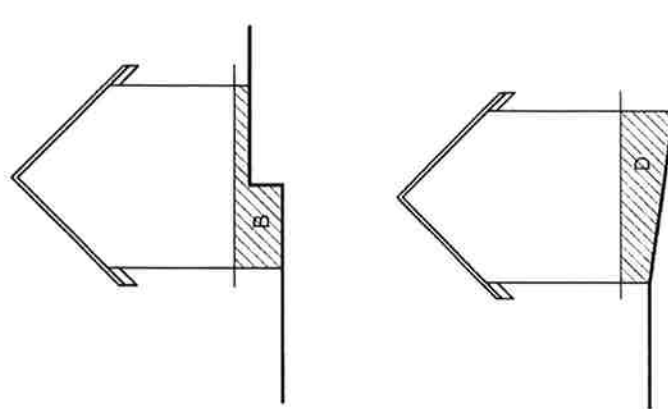
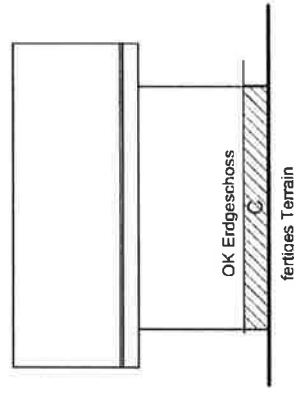
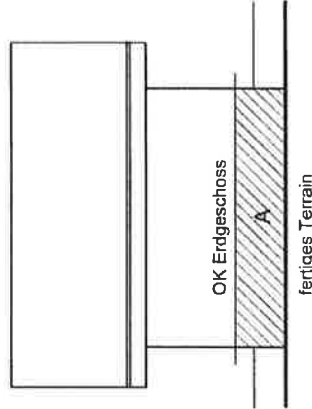


----- gewachsenes Terrain
----- fertiges Terrain



Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 5 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.



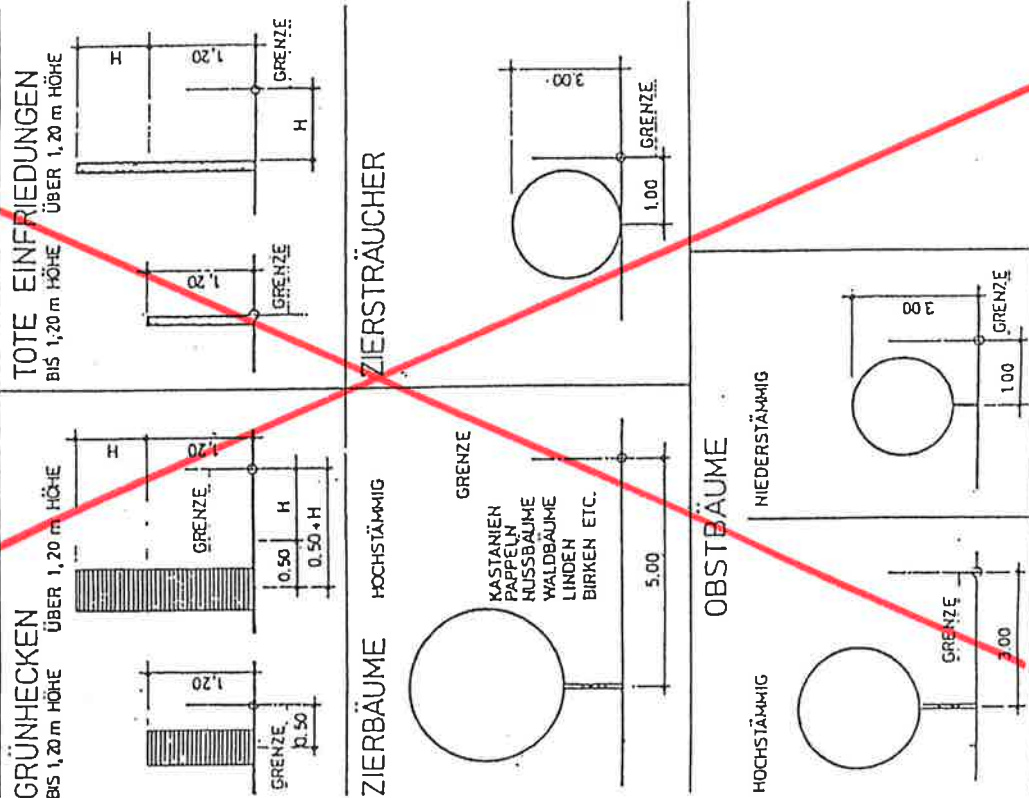
mittlere Höhe zwischen oberkant
Erdgeschossfussboden und fertigem Boden

= $\frac{\text{Flächen A} + \text{B} + \text{C} + \text{D}}{\text{Gebäudeumfang}}$

Privatrechtliche Grenzabstände

für Grünhecken, Einfriedungen, Zierbäume, Ziersträucher, Obstbäume

Die privatrechtlichen Grenzabstände und das Recht des Anrainers werden durch Art. 687 und 688 ZGB geregelt sowie auf kantonaler Ebene durch Art. 79 bis 79 o EGZGB.



Anhang II

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

(Stand 1. April 2004)

BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Bausetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (BSG 722.51)

STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 (SBG, BSG 732.11)



- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungs-gesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SfV, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- Energiesgesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)



UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 18. Juni 2003 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)



- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (LWG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLWG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)
- Gasigewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gasigewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

FEUERPOLIZEI

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

NACHBARRECHT, PRIVATES BAURECHT

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EG-ZZGB, BSG 211.1)

MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Verordnung über den Zivilschutz vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)

GEMEINDEWESEN

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

VERFAHREN; RECHTSPFLEGE

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 71.1)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)



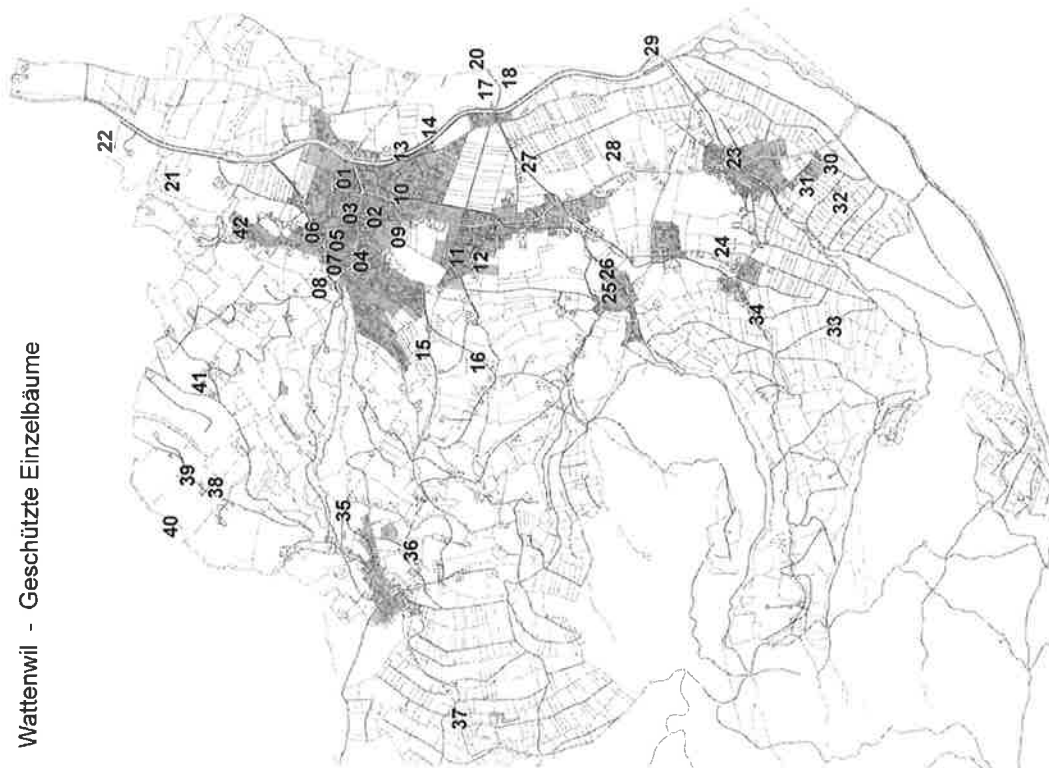
Anhang III

Geschützte Einzelbäume
(Eigentümerliste gemäss Eintragungen im Zonenplan 2)



Nr.	Baumart	Ort
1	S-Linde	Dorf
2	S-Linde	Dorf
3	S-Linde	Dorf
4	(Hänge-)Birke	Dorf
5	S-Linde	Dorf
6	S-Linde	Dorf
7	S-Linde	Kirche
8	versch.	Dorf
9	Nussbaum	Ey
10	S-Linde	Ey
11	S-Linde	Dorf
12	S-Linde	Dorf
13	Stiel-Eiche	Sägerei Röthemund
14	Stiel-Eiche	Rosenhof
15	versch.	Vorder Rain
16	S-Linde	Rüdli
17	Stiel-Eiche	Erlenhof
18	Schwarzpappel	Erlenhof/Chriegsmoos
19	Nussbaum	Chriegsmoos
20	Stiel-Eiche	Chriegsmoos
21	Stiel-Eiche	Louenen
22	Stiel-Eiche	Strumpf
23	Linde	Mettlen
24	S-Linde	Mettlen
25	S-Linde	Gmeis
26	Esche	Gmeis
27	Stiel-Eiche	Stockern (Breitmoos)
28	S-Linde	Mettligasse
29	Stiel-Eiche, Linde	Längmoos/Forstäge
30	Stiel-Eiche, versch.	Mettlen
31	Buche	Mittlere Weite (Mettlen)
32	Stiel-Eiche	Vordere Weite (Mettlen)
33	Stiel-Eiche	Underi Allmid (M'eggen)
34	S-Linde	Underi Allmid (M'eggen)
35	S-Linde	Grundbach
36	S-Linde	Rain
37	versch.	Staffelalp (Ferienheim)
38	S-Linde	Heimenried
39	S-Linde	Heimenried
40	Stiel-Eiche	Heimenried/Hollebi
41	versch.	Schwarzmoos
42	Linde	beim Spital

Wattenwil - Geschützte Einzelbäume





Gemeinde Wattenwil
Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung
 (→ Umsetzung BMBV und Festlegung Gewässeräume)

Auswertung der Mitwirkung

25. März 2019

Aufträge / 687 / 687_Ber_190325_Mitwirkungsbericht_BR_Gewaesser.docx / 09..04.2019 / fi / Kräuchi

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
1	– Warum werden die Zweckbestimmungen der ZÖN im Rahmen der vorliegenden Aktualisierung und Umsetzung BMBV nicht dem aktuellen Stand angepasst? – Welches Mass der Nutzung bzw. welche baupolizeilichen Masse gelten für die Weilerzone bei einem Wiederaufbau einer Liegenschaft bzw. Neubau einer Kleinbaute? – Warum nimmt die Einwohnergemeinde Wattenwil keine Vorreiterrolle in der Region wahr, ähnlich der Stadt Basel, und erlässt weitergehende Vorschriften zur Falchdachgestaltung, insbesondere bezüglich Art, Aufbau und Mächtigkeit der einzusetzenden Dachsubstrate?	1.1 (Ä) 1.2 1.3	→ Der Zonenplan mit den Nutzungszonen sowie den Bau- und Nutzungsbeschränkungen ist nicht Gegenstand der Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung. Die Bestimmungen der ZÖN 4 decken die Bedürfnisse der Gemeinde ab. Die ZÖN 7 wird mit der Nutzung für Bildungseinrichtungen ergänzt → «Schule, Kindergarten, Kindertagesstätte und dgl.» – Der Wiederaufbau hat sich am bestehenden Volumen zu orientieren. – Klein- und Anbauten richten sich nach Art. 212. Abs. 2. – Es sollen keine weitergehenden Bestimmungen zur Dachbegrünung erlassen werden.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
– Gemäss Aufzählung im Abs. 2 formuliert die Fachberatung Empfehlungen z.H. der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser in speziellen Fällen Antrag. Wird die Fachberatung in jedem Fall bei Bauvorhaben gemäss Auflistung, insbesondere Ortsbilderhaltungsgebieten, zugezogen? – Wird die Fachberatung auch bei Bauvorhaben in der Weilerzone zugezogen?	1.4	1.4	– Die Fachberatung nimmt im Ortsbildschutzgebiet zu Fragen gemäss Art. 421 Abs. 1 Stellung (→ «...in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle gestalterische Fragen zu Bau- und Aussenraum aufwerfen»).
– Was ist mit «Landschongebieten» konkret gemeint?	1.5	1.5	– Die Weilerzonen sind mit einem Ortsbildschutzgebiet überlagert. Die Fachberatung nimmt im Ortsbildschutzgebiet zu Fragen gemäss Art. 421 Abs. 1 Stellung (→ «...in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle gestalterische Fragen zu Bau- und Aussenraum aufwerfen»).
– Ist im Zuge der Ergänzung des Zonenplan 2 die Aktualisierung bestehender Inhalte, im vorliegenden Fall die IVS-Objekte, vorgesehen? Wenn nein, warum nicht?	1.6	1.6	– Im Zonenplan 1 sind Landschaftsschongebiete ausgeschieden.
– Ist im Zuge der Ergänzung des Zonenplan 2 die Aktualisierung bestehender Inhalte, im vorliegenden Fall die geschützten Einzelbäume, vorgesehen? Wenn nein, warum nicht?	1.7 (P)	1.7 (P)	– Der Zonenplan mit den Nutzungszonen sowie den Bau- und Nutzungsbeschränkungen ist nicht Gegenstand der Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung. Die grundeigentümergebundene Festlegung in den Zonenplänen bezüglich IVS werden jedoch überprüft.
– Ist im Zuge der Ergänzung des Zonenplan 2 die Aktualisierung bestehender Inhalte, im vorliegenden Fall die geschützten Einzelbäume, vorgesehen? Wenn nein, warum nicht?	1.8	1.8	– Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Aktualisierung des Baureglements und die Festlegung der Gewässerräume. Die Aktualisierung bestehender Planinhalte (geschützte Bäume) ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	– Wer kontrolliert das Gemeindegebiet auf invasive Neophyten? – Wer ist zuständig für die Bekämpfung von invasiven Neophyten? – Wie wird die Bekämpfung veranlasst bzw. wie kann diese sichergestellt werden? – Wer finanziert die Bekämpfung von invasiven Neophyten?	1.9	– Art. 544 regelt den Grundsatz der Neophyten- und Neozoenbekämpfung. Damit wird eine grundeigentümerverbindliche Bestimmung hinsichtlich dieser zunehmenden Problematik geschaffen. Der Artikel regelt jedoch keine Umsetzungs- oder verfahrensbezogenen Aspekte wie Kontrolle, Zuständigkeit, Bekämpfung und Finanzierung. Eine Praxis hat sich im Kanton Bern noch nicht etabliert. Die Bekämpfung ist eine Verbundaufgabe verschiedener Akteure (z.B. Wasserbau, Strassenunterhalt, Forstdienst, Landwirtschaftlicher Pflanzenschutz, Gesundheitsschutz, Naturschutz etc.) und Ebenen (Bund, Kanton, Gemeinden).
	– Auf welchen gesetzlichen Grundlagen (ausser dem Baureglement der Einwohnergemeinde) fundiert dieses Vorhaben?	1.10	– Vgl. dazu u.a. Art. 22a Baubewilligungsdekret sowie die einschlägigen Arbeitshilfen des AGR.
	– Wie wird die Kompetenz des Gemeinderates bezüglich Auswahl der Fachleute sichergestellt?	1.11	– Der Gemeinderat hat einen Pool von 4 bis 5 Fachleuten, in welchem die Fachdiszipline Architektur (mindestens 2 Fachpersonen), Landschaftsarchitektur sowie Raumplanung und Städtebau vertreten sind. Die Fachleute sind in Fragen der Bau- und Aussenraumgestaltung ausgewiesen und erfahren (dank z.B. entsprechender Ausbildung, Lehrtätigkeit, Wettbewerbserfolgen und/oder Jurytätigkeit). Die Fachberatung kann bei Bedarf mit Expertinnen und Experten ergänzt werden (z.B. bezüglich landwirtschaftlichen Bauten). Die Bestimmung der Fachleute erfolgt in Zusammenarbeit mit der RegioBV Westamt.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	– Erfüllen Projektverfassende des vorliegenden Baureglements (als Auftragnehmer der Einwohnergemeinde) das Kriterium <i>«gegenüber Behörden und Verwaltung der Gemeinde unabhängig»</i>?	1.12	– Betreffen Vorhaben, Äusserungen oder Fragen eigene Vorhaben, ist von gesetztes wegen immer die Ausstandspflicht anzuwenden.
	– Wird mit der Fachberatung die kantonale Fachstelle OLK «untergraben»? – Werden die Gutachten und Berichte, Stellungnahmen und Empfehlungen der Fachberatung vom AGR anerkannt? – Kann mit der Beurteilung der Fachberatung ein weiteres Gutachten durch die OLK ausgeschlossen werden, auch wenn diese (bspw. bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone) vom AGR gefordert wird?	1.13	– Vgl. dazu u.a. Art. 22a Baubewilligungsdekret. Bei einer Beurteilung durch die kommunale Fachberatung nimmt die OLK allenfalls im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens Stellung.
	– Wer zahlt die Dienstleistungen der Fachberatung? – Werden die Kosten auf den Bauwilligen überwälzt? – Wie wird dem Bauwilligen eine finanzielle Sicherheit eingeräumt?	1.14	– Die Aufwendungen werden und müssen vom Antragsteller übernommen werden. Aufwendungen werden mit dem Entscheid verfügt.
	– Ist ein Kostendach vorgesehen?		– Es wird nach Aufwand verrechnet. Wenn eine Kosten-schätzung explizit verlangt wird, kann diese eingeholt werden.
	– Kann der Bauwillige eine vorgängige Kostenschätzung der Fachberatung verlangen?		
	– Auf welchen gesetzlichen Grundlagen (ausser dem Baureglement der Einwohnergemeinde) fundiert dieses Vorhaben?		– Für die Zustimmung von Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen kann speziell ein Nachweis erbracht werden, um darzulegen, dass die Abweichung ortsverträglicher sei. Mit dem entsprechenden Artikel im Baureglement wird dieser Weg festgelegt. Ortsbild sowie Bauinventar und Landschaftsschutzbereiche sind im BauG aufgeführt

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
– Können Gewässerräume nach Ablaufen dieser Frist überhaupt rechtswirksam bzw. verbindlich ausgeschieden werden? – Wie begründet die Einwohnergemeinde Wattenwil die verspätete Ausscheidung der Gewässerräume?		1.15	– Bis zur Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR gelten die seit 2011 rechtskräftigen Übergangsbestimmungen des Bundes (siehe Gewässerschutzverordnung Bund). – Im Kanton Bern haben bisher ca. 10 Gemeinden den Gewässerraum rechtrkäftig ausgeschieden. Die Festlegung nach Ablauf der Frist von Ende 2018 hängt mit verschiedenen Faktoren zusammen, unter anderem mit kantonalen Vollzugshilfen, die erst zu einem späten Zeitpunkt bereitgestellt wurden und einer bisher wenig etablierten Vollzugspraxis von Seiten der kantonalen Behörden.
– Können die Grundlagendaten und Berechnungen im öffentlichen Auflageverfahren eingesehen werden?		1.16	– Die für die Festlegung der Gewässerräume erforderlichen Grundlagendaten sind online abrufbar (Geoportal Kanton Bern > Ökomorphologie der Fließgewässer)
– Wie wird «kein Bedarf» begründet?		1.17	– Der Bedarf richtet sich nach den Vorgaben des Bundes wie auch der kantonalen Arbeitshilfe Gewässerräume. – Eine Erhöhung der Gewässerräume hat bedeutende Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Zudem können Gewässerräume nicht auf Vorrat erhöht werden. Denkbar wäre eine Erhöhung im konkreten Fall eines weit fortgeschrittenen Revitalisierungsprojekts. Diese Voraussetzungen sind nicht gegeben.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
3	– Aus meiner Sicht sollten Baulücken/individuelle Parzellen, an Gewässern und innerhalb des besiedelten Gebietes analog der Gebäude links und rechts resp. mit einem geringeren Abstand zum Gewässer und den nötigen Schutzmassnahmen überbaut werden können. Dies wäre für das Gesamtbild/Ortsbild deutlich besser und «schränkt»/engt das Gewässer nicht zusätzlich ein (bestehende Situation wird dadurch nicht verschärft).	3.1	– Wird zur Kenntnis genommen. – Die Kriterien und Anforderungen an die Ausscheidung von dicht überbauten Gebieten sind im Merkblatt vom 18. Januar 2013 zur Anwendung des Begriffs «dicht überbaute Gebiete» der Gewässerschutzverordnung sowie in den kantonalen Arbeitshilfen erläutert. – Artikel 531, Abs. 6 des Baureglements sieht vor, dass fallweise eine Beurteilung darüber erfolgen kann, ob ein Bauvorhaben innerhalb eines dicht überbauten Gebiets liegt und ob eine Ausnahme zur Reduktion des Gewässerraums gewährt werden kann.
	– Aus meiner Sicht darf/sollte dieser Satz nicht im BR stehen. Diese «reine» Arbeitszone ist in Wattenwil so nicht mehr mach- und durchführbar, wäre auch nicht sinnvoll oder ortspassend und sollte der gängigen Praxis und dem eingeschlagenen Weg angepasst werden.	3.2	– In Gebieten mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV ist die Wohnnutzung – mit wenigen Ausnahmen – gemäss der Bundesgesetzgebung nicht gestattet. Die Gemeinde hat diesbezüglich keinen Spielraum, in Gebieten mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV die Wohnnutzung zu gestatten.
	– Das bedeutet, dass in der W2, künftig 2-geschossig gebaut werden muss?	3.3	– Neubauten sollen in der zweigeschossigen Wohnzone 2 Vollgeschosse aufweisen.
	– Wäre nachvollziehbar und sinnvoll. – Flachdächer bis 5°? Ist das nicht zu viel? Steht doch ein Pultdach ähnlich? – Flachdächer generell nur noch begründet möglich? Auch auf An- und Nebenbauten bis 60 m²? – Bei Flachdächern auf An- und Nebenbauten bis 60 m² sollten auch Kies- oder Falzblechabdeckungen möglich sein.	3.4	– Die Dachfläche soll bei Flachdächern eine genügende Neigung aufweisen können, damit ein Abfließen des Dachwassers gewährleistet werden kann. Die Definition des Flachdachs entspricht der gängigen Norm und wurde im Newsletter Nr. 10/2012 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung so bestätigt. – Auch Flachdächer von An- und Nebenbauten sollen extensiv begrünt werden.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	– Tertiär/generell: kann auf die primären und sekundären Anträge nicht eingegangen werden, sind raumplanerische Lösungen vom Gemeinderat zu prüfen, um dem FC Wattenwil in Wattenwil eine Zukunft bieten zu können. Wir sind sehr gerne bereit mit dem Gemeinderat unsere Überlegungen, Bedürfnisse und Lösungsansätze zu besprechen und zu diskutieren.		– Auf die geäusserten Bedenken und Anliegen wird durch die Gemeinde in geeigneter Form eingegangen.
5	– Die Tiefbaukommission stützt das Baureglement und die Gewässerraumausscheidung gemäss den Auflagen.	5.1	– Wird zur Kenntnis genommen.
	– Die Tiefbaukommission weist auf den Rechtschreibfehler auf Seite 18 hin und fragt an weshalb der Gewässerraum der Gürbe nur unterhalb der Blumensteinbrücke ausgewiesen ist.	5.2 (A)	– Der Rechtschreibfehler auf Seite 18 wird korrigiert. Die Ausscheidung des Gewässerraums entlang der Gürbe richtet sich nach den Vorgaben des Oberingenieurkreises II (OIK II). Für das OIK II besteht kein Bedarf zur Festlegung des Gewässerraums oberhalb der Blumensteinbrücke.

**Amt für Gemeinden
und Raumordnung**

**Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire**

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 31
Telefax 031 634 51 58

www.be.ch/agr

Gemeindeverwaltung Wattenwil
Vorgasse 1, Postfach 98
3665 Wattenwil

Sachbearbeiter:
G.-Nr.:
Mail:

Beat Michel
2019.JGK.2921
Beat.Michel@jgk.be.ch

28. August 2019



Wattenwil; Teilrevision Ortsplanung bestehend aus Umsetzung BMBV und Festle- gung Gewässerräume, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 23. April 2019 ist bei uns die Teilrevision Ortsplanung, bestehend aus Umsetzung BMBV und Festlegung Gewässerräume, mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Baureglement der Gemeinde Wattenwil vom 25. März 2019
- Ergänzung Zonenplan 2 vom 25. März 2019
- Erläuterungsbericht vom 25. März 2019

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT)
- Denkmalpflege des Kantons Bern
- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE)
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt. Für die Fristverzögerung möchten wir uns zudem entschuldigen.

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 und 4 bezeichneten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte können wir der Teilrevision Ortsplanung, bestehend aus Umsetzung BMBV und Festlegung Gewässerräume, zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können.

Formelle Genehmigungsvorbehalte müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung.

2. Ausgangslage

Das Planungsziel der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung besteht in der Anpassung der vorhandenen Planungsinstrumente an die aktuelle Gesetzgebung. Dabei geht es einerseits um die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV und andererseits um die Festlegung der Gewässerräume.

Es handelt sich vorliegend um eine umfassende und nachvollziehbare Planung. Im Erläuterungsbericht werden die wesentlichen Punkte dargelegt und begründet. Trotzdem bestehen noch einige Genehmigungsvorbehalte.

3. Materielle Genehmigungsvorbehalte

3.1 Festlegung der Gewässerräume

Der Gewässerraum der Gürbe zwischen Blumensteinbrücke und Ausschütte ist entlang des äusseren Hochwasserschutzdamms festzulegen (siehe Skizze in der Beilage zum Fachbericht des Oberingenieurkreises II). Die Existenz des Damms und der Entlastungsdurchlässe unter der Kantonsstrasse zeigen, dass die Gürbe bei Hochwasser diesen Raum benötigt. Durch die aktuelle Situation mit der Rutschung Meierisli ist davon auszugehen, dass dieser Raum auch zukünftig für die Gürbe zur Verfügung stehen muss. Art. 36 GSchG schreibt vor, dass der Gewässerraum ausreichend gross sein muss um den Schutz vor Hochwasser sicherzustellen. Oberhalb der Blumensteinbrücke kann auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet werden, da es sich um Waldareal handelt.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob mit den gewählten Gewässerraumbreiten sämtliche vorhandene Ufervegetation berücksichtigt wurde und ein Abstand von 3 m zur bestehenden Ufervegetation eingehalten werden kann (z.B. am Dornerebächli, am Horngrabe oder am Rüdlibächli). Dieser Nachweis ist zu erbringen und - sofern nötig - sind die Gewässerräume zu erweitern. Entsprechend ist auch der Erläuterungsbericht mit dem Thema «Erhöhung des Gewässerraums» zu ergänzen.

4. Formelle Genehmigungsvorbehalte

4.1 Ergänzung Zonenplan 2

In der Legende ist ein «Gewässerraum als Korridor» aufgeführt. Was ist damit gemeint? Die Gewässerräume sind grundsätzlich als Korridore ausgeschieden.

Die einzelnen Streckenabschnitte der unterschiedlichen Gewässerräume müssen vermasst werden.

4.2 Definition Geschossfläche oberirdisch

Die Unterscheidung zwischen GFo und GFu ist kantonal nicht abschliessend geregelt. Die Gemeinde kann diese Unterscheidung selbständig vornehmen. Da Wattenwil verschiedene Zonen mit

Planungspflicht mit einer Mindest-GFZo hat, muss diese von der Gemeinde definiert werden (vorzugsweise im Anhang). Der Gemeinde wird dabei dringend empfohlen, dieselbe Definition wie bei der Kulturlandschutzgesetzgebung in Art. 11c Abs. 3 BauV zu verwenden.

4.3 Baureglement

Art. 103	Dieser Artikel muss vervollständigt werden.
Art. 212 Abs. 1 Ziff. 2	Anstelle von Geschosshöhe muss Anzahl Vollgeschosse gemäss Art. 18 BMBV verwendet werden.
Art. 212 Abs. 2 Bst. b	Anbauten müssen an die Gebäudelänge angerechnet werden. Dieser Absatz ist daher dementsprechend zu ändern. Es besteht aber die Möglichkeit, dass die Gebäudelänge anhand einer Verhältniszahl zwischen Gebäude und Anbau unterteilt werden kann (z.B. zulässig ist eine max. Gebäudelänge von 20m, davon dürfen max. 2/3 oder 66% vom Gebäude beansprucht werden, die restlichen 1/3 oder 33% sind einem Anbau vorbehalten). Die Messweise der Gebäudelänge im Sinne der BMBV wird so nicht unterlaufen, die Gemeinde könnte aber eine Abstufung regeln. Dies muss bei den Gestaltungsvorschriften aufgeführt werden.
Art. 212 Abs. 2 Bst. g	Im Gegensatz zur bisherigen Regelung ist das Attikageschoss inskünftig bei der Messung der Gesamthöhe oder der Fassadenhöhe jeweils zu berücksichtigen. Zur Messung der Fassadenhöhe gilt dabei als oberer Messpunkt der oberste Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses und als unterer Messpunkt der tiefstliegende Punkt auf den Fassadenlinien des gesamten Gebäudes. Bei zurückversetzten Attikageschossen wird der obere Messpunkt auf die entsprechende Fassadenflucht zum unteren Messpunkt verlängert (vgl. BSIG BMBV, S. 14). Die Regelung, dass das Attikageschoss die Fh tr um zwei Meter überragen kann, ist nicht BMBV-konform. Will die Gemeinde nicht, dass das Attikageschoss innerhalb der Fh tr zu liegen kommt, so muss sie für das Attikageschoss eine zweite Höhe definieren. Die Höhe des Attikas kann höchstens als «gestalterisches» Element mittels Geschosshöhe nach Art. 17 Abs. 2 BMBV festgelegt werden. Dementsprechend muss auch Art. 212 Abs. 1 Ziff. 3 angepasst werden.
Art. 212 Abs. 2 Bst. h	Abgrabungen müssen auf eine Fassadenseite beschränkt werden. Ansonsten tritt das Untergeschoss zu stark in Geltung. Weiter sind die Abgrabungen nur möglich für Hauseingänge und Garageneinfahrten. Die Bestimmung ist dementsprechend anzupassen. Wir weisen Sie darauf hin, dass Kellertreppen, welche parallel zur Fassade angeordnet werden und keine Anböschungen benötigen, auch auf den anderen Fassadenseiten zulässig sind (Kellertreppen, welche lediglich von einer Betonmauer umfasst sind und lediglich eine Geschosshöhe mit normalem Trittverhältnis aufweisen; ca. $A+2 \times S=65$). Diese werden nicht als Abgrabungen betrachtet.
Art. 221 Abs. 1 ZöN 7	Unklar ist, weshalb hier bei den Grundzügen der Überbauung und Gestaltung Schule, Kindergarten, Kindertagesstätte und dgl. steht. Dies hat

	nichts mit dem Zweck Werkhof und Feuerwehrmagazin auf sich. Die Gemeinde muss dazu Stellung nehmen. Dies wurde in diese Teilrevision neu eingefügt.
Art. 222 Abs. 1 ZSF 1	Anstelle von Gebäudetiefe ist Gebäudebreite gemäss Art. 13 BMBV zu verwenden. Sind hier wirklich eingeschossige Vereinsbauten gemeint oder nicht eher Vereinsbauten mit einem Vollgeschoss? Bei eingeschossigen Bauten sind weder Unter- noch Dachgeschosse möglich. Die Gemeinde muss dazu Stellung nehmen.
Art. 312 Abs. 4	Anstelle von Gebäudetiefe ist Gebäudebreite gemäss Art. 13 BMBV zu verwenden. Anstelle von Gebäudehöhe ist Gesamthöhe oder Fassadenhöhe gemäss Art. 14 ff. BMBV zu verwenden.
Art. 312 Abs. 5	Anstelle von dreigeschossigen Bauten ist Bauten mit drei Vollgeschossen gemäss Art. 18 BMBV zu verwenden.
Art. 313 Abs. 4	Anstelle von Gebäudetiefe ist Gebäudebreite gemäss Art. 13 BMBV zu verwenden. Anstelle von Gebäudehöhe ist Gesamthöhe oder Fassadenhöhe gemäss Art. 14 ff BMBV zu verwenden.
Art. 314 Abs. 5	Obergeschoss ist kein BMBV-konformer Begriff. Obergeschosse ist durch «ab dem zweiten Vollgeschoss» gemäss Art. 18 BMBV zu ersetzen.
Art. 315 Abs. 5	Obergeschoss ist kein BMBV-konformer Begriff. Obergeschosse ist daher durch «ab dem zweiten Vollgeschoss» gemäss Art. 18 BMBV zu ersetzen. Erdgeschoss ist kein BMBV-konformer Begriff. Erdgeschoss ist daher durch «erstes Vollgeschoss» gemäss Art. 18 BMBV zu ersetzen.
Art. 316 Abs. 5	Obergeschoss ist kein BMBV-konformer Begriff. Obergeschosse ist daher durch «ab dem zweiten Vollgeschoss» gemäss Art. 18 BMBV zu ersetzen.
Art. 413 Abs. 6	Technisch bedingte Aufbauten ist nicht BMBV-konform. Es ist gemäss Anhang zur BMBV der Begriff «technisch bedingte Dachaufbaute» zu verwenden.
Art. 531 Abs. 1	Bei den Hinweisen ist ebenfalls Art. 39 WBV aufzuführen.
Art. 531 Abs. 2	Es ist analog zum Musterbaureglement der Begriff «Korridor» in Klammern einzufügen. Dadurch wird klar, wie der Gewässerraum im Zonenplan 2 dargestellt wird. Die weiteren Absätze in diesem Artikel sind falsch nummeriert.
Art. 602	«Vorbehältlich allfälliger Beschwerden» ist zu löschen. Gemäss Art. 110 Abs. 1 ^a BauV ist die Genehmigung erst zu publizieren, wenn sie rechtskräftig ist.

Anhang A111	Diese Bestimmung ist gemäss den Ausführungen zu Art. 212 Abs. 2 Bst. g «Attikageschoss» anzupassen.
Anhang A112	Abgrabungen sind auf eine Fassadenseite zu beschränken.

5. Empfehlungen und Hinweise

5.1 Planbeständigkeit

Die Gemeinde Wattenwil erlässt das ganze Baureglement neu, da das heute rechtskräftige Baureglement mit Art. 603 GBR vollständig aufgehoben wird. Dies hat zur Folge, dass neu die Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs. 2 RPG wieder für das gesamte Baureglement gilt.

5.2 Baugruppen

Im Rahmen der laufenden Umsetzung der revidierten Baugruppen werden durch die Denkmalpflege des Kantons Bern sämtliche Bauinventarpläne aktualisiert und rechtlich umgesetzt. In der Gemeinde Wattenwil wurden bezüglich der Baugruppen diverse Änderungen vorgenommen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich vorliegend einzig um die Umsetzung der BMBV und der Gewässerräume handelt, sind die Ortsbildschutzperimeter sowie die inventarisierten Baugruppen nicht Bestandteil der Teilrevision der Ortsplanung. Diese sind jedoch bei der nächsten ordentlichen Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.

5.3 Baureglement

Art. 212 Abs. 1 Hinweisspalte	Die Aussage, dass bei Zonen mit mehr als 3 Vollgeschossen eine UeO zu erlassen ist, hat lediglich hinweisenden Charakter und hat keine verbindliche Wirkung.
Art. 212 Abs. 2 Bst. e	Will die Gemeinde wirklich nur die «offenen» vorspringenden Gebäudeteile und keine «geschlossenen» regeln? Geschlossene privilegierte vorspringende Gebäudeteile sind dann nicht möglich. Weiter wird der Gemeinde empfohlen, die Dachvorsprünge auch zu regeln. Bei Dachvorsprüngen handelt es sich gemäss Art. 10 BMBV um privilegierte vorspringende Gebäudeteile, da sie in der Breite nicht beschränkt werden.
Art. 413 Abs. 3	Die Denkmalpflege des Kantons Bern empfiehlt, diesen Absatz wie folgt zu ergänzen: «Die Dächer von An- und Kleinbauten sind so zu gestalten, dass sie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und die Hauptgebäude in ihrem Ausdruck nicht konkurrieren.»
Art. 413 Abs. 4	Bei der Hinweisspalte ist Aufbauten durch Dachaufbauten zu ersetzen.
Art. 422	Meint die Gemeinde hier nicht anstelle von qualitätssichernden Verfahren zur Qualitätssicherung eher «qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung» nach Art. 422 Abs. 1 Musterbaureglement?

5.4 Energievorschriften

Das Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE) stellt fest, dass die Gemeinde Wattenwil leider keine weitergehenden Energievorschriften ins Baureglement aufnehmen will. Die mit der vorliegenden Teilrevision gestrichenen Energieartikel sind entweder übergeordnet geregelt oder waren bisher nicht verbindlich formuliert.

5.5 Gewässerraum

Die Abteilung Naturförderung empfiehlt, die im Fachbericht Fischerei und Naturschutz aufgeführte Skizze im Anhang des Baureglements aufzunehmen.

6. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die Planung dreifach zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die bereinigte Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung.

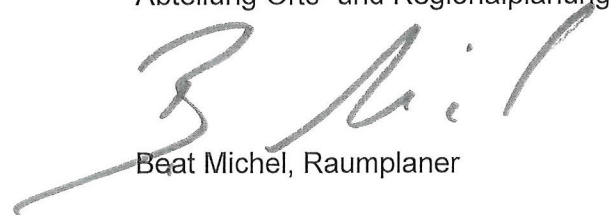
Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG einzureichen. Sie haben den ÖREB-Kataster noch nicht eingeführt. Sofern dies bis zur Genehmigungseingabe erfolgt ist, sind die digitalen Daten gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Beat Michel', is written over the printed name.

Beat Michel, Raumplaner

- Überzählige Dossiers retour

Fachberichte

- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT)
- Denkmalpflege des Kantons Bern
- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE)
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II

Kopie mit Beilagen (Fachberichte)

- **Lohner und Partner, Bälliz 67, 3600 Thun**
- Landplan AG, Bächelmatt 49, 3127 Lohnstorf

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Thun
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT)
- Denkmalpflege des Kantons Bern
- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE)
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II

**Wattenwil; Teilrevision Ortsplanung bestehend aus Umsetzung BMBV und Festlegung Gewässerräume, Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

AUSWERTUNG VORPRÜFUNGSBERICHT

15. Oktober 2019 mit Ergänzungen vom 10. Dezember 2019

Am 23. April 2019 ist bei uns die Teilrevision Ortsplanung, bestehend aus Umsetzung BMBV und Festlegung Gewässerräume, mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Baureglement der Gemeinde Wattenwil vom 25. März 2019
- Ergänzung Zonenplan 2 vom 25. März 2019
- Erläuterungsbericht vom 25. März 2019

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT)
- Denkmalpflege des Kantons Bern
- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE)
- Tiefbauamt, Obergerienkreis II

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt. Für die Fristverzögerung möchten wir uns zudem entschuldigen.

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 und 4 bezeichneten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte können wir der Teilrevision Ortsplanung, bestehend aus Umsetzung BMBV und Festlegung Gewässerräume, zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können.

Formelle Genehmigungsvorbehalte müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung.

wird zur Kenntnis genommen

2. Ausgangslage

Das Planungsziel der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung besteht in der Anpassung der vorhandenen Planungsinstrumente an die aktuelle Gesetzgebung. Dabei geht es einerseits um die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV und andererseits um die Festlegung der Gewässerräume.

Es handelt sich vorliegend um eine umfassende und nachvollziehbare Planung. Im Erläuterungsbericht werden die wesentlichen Punkte dargelegt und begründet. Trotzdem bestehen noch einige Genehmigungsvorbehalte.

wird zur Kenntnis genommen

3. Materielle Genehmigungsvorbehalte

3.1 Festlegung der Gewässerräume

Der Gewässerraum der Gürbe zwischen Blumensteinbrücke und Ausschütte ist entlang des äusseren Hochwasserschutzdamms festzulegen (siehe Skizze in der Beilage zum Fachbericht des Oberingenieurkreises II). Die Existenz des Damms und der Entlastungsdurchlässe unter der Kantonsstrasse zeigen, dass die Gürbe bei Hochwasser diesen Raum benötigt. Durch die aktuelle Situation mit der Rutschung Meierisli ist davon auszugehen, dass dieser Raum auch zukünftig für die Gürbe zur Verfügung stehen muss. Art. 36 GSchG schreibt vor, dass der Gewässerraum ausreichend gross sein muss um den Schutz vor Hochwasser sicherzustellen. Oberhalb der Blumensteinbrücke kann auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet werden, da es sich um Waldareal handelt.

Plan und Erläuterungsbericht angepasst

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob mit den gewählten Gewässerräumen sämtliche vorhandene Ufervegetation berücksichtigt wurde und ein Abstand von 3 m zur bestehenden Ufervegetation eingehalten werden kann (z.B. am Dornerebächli, am Horngrabe oder am Rüdlibächli). Dieser Nachweis ist zu erbringen und - sofern nötig - sind die Gewässerräume zu erweitern. Entsprechend ist auch der Erläuterungsbericht mit dem Thema «Erhöhung des Gewässerraums» zu ergänzen.

Plan und Erläuterungsbericht angepasst

4. Formelle Genehmigungsvorbehalte

4.1 Ergänzung Zonenplan 2

In der Legende ist ein «Gewässerraum als Korridor» aufgeführt. Was ist damit gemeint? Die Gewässerräume sind grundsätzlich als Korridore ausgeschieden.

Legende geändert

Die einzelnen Streckenabschnitte der unterschiedlichen Gewässerräume müssen vermasst werden.

Vermassung ergänzt

4.2 Definition Geschossfläche oberirdisch

Die Unterscheidung zwischen GFo und GFu ist kantonal nicht abschliessend geregelt. Die Gemeinde kann diese Unterscheidung selbstständig vornehmen. Da Wattenwil verschiedene Zonen mit Planungspflicht mit einer Mindest-GFZo hat, muss diese von der Gemeinde definiert werden (vorzugsweise im Anhang). Der Gemeinde wird dabei dringend empfohlen, dieselbe Definition wie bei der Kulturlandschutzgesetzgebung in Art. 11c Abs. 3 BauV zu verwenden.

Definition im Anhang 1 ergänzt

4.3 Baureglement

Art. 103	Dieser Artikel muss vervollständigt werden. BR ergänzt
Art. 212 Abs. 1 Ziff. 2	Anstelle von Geschoszahl muss Anzahl Vollgeschosse gemäss Art. 18 BMBV verwendet werden. BR geändert
Art. 212 Abs. 2 Bst. b	Anbauten müssen an die Gebäudelänge angerechnet werden. Dieser Absatz ist daher dementsprechend zu ändern. Es besteht aber die Möglichkeit, dass die Gebäudelänge anhand einer Verhältniszahl zwischen Gebäude und Anbau unterteilt werden kann (z.B. zulässig ist eine max. Gebäudelänge von 20m, davon dürfen max. 2/3 oder 66% vom Gebäude beansprucht werden, die restlichen 1/3 oder 33% sind einem Anbau vorbehalten). Die Messweise der Gebäudelänge im Sinne der BMBV wird so nicht unterlaufen, die Gemeinde könnte aber eine Abstufung regeln. Dies muss bei den Gestaltungsvorschriften aufgeführt werden. Die Gde will Anbauten nicht an die Gebäudelänge anrechnen. Die Gebäudelänge für Hauptbauten beeinflusst die Körnigkeit der Bauten und soll explizit nicht vergrößert aber auch nicht verkleinert werden. BR geändert (keine Anrechnung der Anbauten an GL).
Art. 212 Abs. 2 Bst. g	Im Gegensatz zur bisherigen Regelung ist das Attikageschoss inskünftig bei der Messung der Gesamthöhe oder der Fassadenhöhe jeweils zu berücksichtigen. Zur Messung der Fassadenhöhe gilt dabei als oberer Messpunkt der oberste Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses und als unterer Messpunkt der tiefstliegende Punkt auf den Fassadenlinien des gesamten Gebäudes. Bei zurückversetzten Attikageschossen wird der obere Messpunkt auf die entsprechende Fassadenflucht zum unteren Messpunkt verlängert (vgl. BSIG BMBV, S. 14). Die Regelung, dass das Attikageschoss die Fh tr um zwei Meter überragen kann, ist nicht BMBV-konform. Will die Gemeinde nicht, dass das Attikageschoss innerhalb der Fh tr zu liegen kommt, so muss sie für das Attikageschoss eine zweite Höhe definieren. Die Höhe des Attikas kann höchstens als «gestalterisches» Element mittels Geschosshöhe nach Art. 17 Abs. 2 BMBV festgelegt werden. Dementsprechend muss auch Art. 212 Abs. 1 Ziff. 3 angepasst werden. BR und Anhang A1 geändert

Art. 212 Abs. 2 Bst. h	Abgrabungen müssen auf eine Fassadenseite beschränkt werden. Ansonsten tritt das Untergeschoss zu stark in Geltung. Weiter sind die Abgrabungen nur möglich für Hauseingänge und Garageneinfahrten. Die Bestimmung ist dementsprechend anzupassen. Wir weisen Sie darauf hin, dass Kellertreppen, welche parallel zur Fassade angeordnet werden und keine Anböschungen benötigen, auch auf den anderen Fassadenseiten zulässig sind (Kellertreppen, welche lediglich von einer Betonmauer umfasst sind und lediglich eine Geschosshöhe mit normalem Trittverhältnis aufweisen; ca. $A+2 \times S=65$). Diese werden nicht als Abgrabungen betrachtet. Gde will Abgrabungen auf zwei Fassadenseiten zulassen / BR ergänzt
Art. 221 Abs. 1 ZöN 7	Unklar ist, weshalb hier bei den Grundzügen der Überbauung und Gestaltung Schule, Kindergarten, Kindertagesstätte und dgl. steht. Dies hat nichts mit dem Zweck Werkhof und Feuerwehrmagazin auf sich. Die Gemeinde muss dazu Stellung nehmen. Dies wurde in diese Teilrevision neu eingefügt. Die Anpassung ist vorzunehmen, da vor 2 Jahren der Werkhof in eine andere Liegenschaft umgesiedelt worden ist. Die Feuerwehr ist ebenfalls seit mehreren Jahren umgesiedelt worden. Infolge geplanten Neubau KIGA, TAS, KITA und SP macht somit die Baureglementsanpassung Sinn. BR und EB ergänzt
Art. 222 Abs. 1 ZSF 1	Anstelle von Gebäudetiefe ist Gebäudebreite gemäss Art. 13 BMBV zu verwenden. BR geändert Sind hier wirklich eingeschossige Vereinsbauten gemeint oder nicht eher Vereinsbauten mit einem Vollgeschoss? Bei eingeschossigen Bauten sind weder Unter- noch Dachgeschosse möglich. Die Gemeinde muss dazu Stellung nehmen. BR geändert (Vollgeschoss)
Art. 312 Abs. 4	Anstelle von Gebäudetiefe ist Gebäudebreite gemäss Art. 13 BMBV zu verwenden. BR geändert Anstelle von Gebäudehöhe ist Gesamthöhe oder Fassadenhöhe gemäss Art. 14 ff. BMBV zu verwenden. BR geändert
Art. 312 Abs. 5	Anstelle von dreigeschossigen Bauten ist Bauten mit drei Vollgeschossen gemäss Art. 18 BMBV zu verwenden. BR geändert

Art. 313 Abs. 4	Anstelle von Gebäudetiefe ist Gebäudebreite gemäss Art. 13 BMBV zu verwenden. BR geändert Anstelle von Gebäudehöhe ist Gesamthöhe oder Fassadenhöhe gemäss Art. 14 ff BMBV zu verwenden. BR geändert
Art. 314 Abs. 5	Obergeschoss ist kein BMBV-konformer Begriff. Obergeschosse ist durch «ab dem zweiten Vollgeschoss» gemäss Art. 18 BMBV zu ersetzen. BR geändert
Art. 315 Abs. 5	Obergeschoss ist kein BMBV-konformer Begriff. Obergeschosse ist daher durch «ab dem zweiten Vollgeschoss» gemäss Art. 18 BMBV zu ersetzen. BR geändert Erdgeschoss ist kein BMBV-konformer Begriff. Erdgeschoss ist daher durch «erstes Vollgeschoss» gemäss Art. 18 BMBV zu ersetzen. BR geändert
Art. 316 Abs. 5	Obergeschoss ist kein BMBV-konformer Begriff. Obergeschosse ist daher durch «ab dem zweiten Vollgeschoss» gemäss Art. 18 BMBV zu ersetzen. BR geändert
Art. 413 Abs. 6	Technisch bedingte Aufbauten ist nicht BMBV-konform. Es ist gemäss Anhang zur BMBV der Begriff «technisch bedingte Dachaufbaute» zu verwenden. BR geändert
Art. 531 Abs. 1	Bei den Hinweisen ist ebenfalls Art. 39 WBV aufzuführen. BR geändert
Art. 531 Abs. 2	Es ist analog zum Musterbaureglement der Begriff «Korridor» in Klammern einzufügen. Dadurch wird klar, wie der Gewässerraum im Zonenplan 2 dargestellt wird. BR geändert Die weiteren Absätze in diesem Artikel sind falsch nummeriert. BR geändert
Art. 602	«Vorbehältlich allfälliger Beschwerden» ist zu löschen. Gemäss Art. 110 Abs. 1^a BauV ist die Genehmigung erst zu publizieren, wenn sie rechtskräftig ist. BR geändert
Anhang A111	Diese Bestimmung ist gemäss den Ausführungen zu Art. 212 Abs. 2 Bst. g «Attikageschoss» anzupassen. BR geändert

Anhang A112	Abgrabungen sind auf eine Fassadenseite zu beschränken. Gde will Abgrabungen auf zwei Fassadenseiten zulassen / BR ergänzt
-------------	--

5. Empfehlungen und Hinweise

5.1 Planbeständigkeit

Die Gemeinde Wattenwil erlässt das ganze Baureglement neu, da das heute rechtskräftige Baureglement mit Art. 603 GBR vollständig aufgehoben wird. Dies hat zur Folge, dass neu die Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs. 2 RPG wieder für das gesamte Baureglement gilt.

wird zur Kenntnis genommen

5.2 Baugruppen

Im Rahmen der laufenden Umsetzung der revidierten Baugruppen werden durch die Denkmalpflege des Kantons Bern sämtliche Bauinventarpläne aktualisiert und rechtlich umgesetzt. In der Gemeinde Wattenwil wurden bezüglich der Baugruppen diverse Änderungen vorgenommen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich vorliegend einzig um die Umsetzung der BMBV und der Gewässerräume handelt, sind die Ortsbildschutzperimeter sowie die inventarisierten Baugruppen nicht Bestandteil der Teilrevision der Ortsplanung. Diese sind jedoch bei der nächsten ordentlichen Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.

wird zur Kenntnis genommen

5.3 Baureglement

Art. 212 Abs. 1 Hinweisspalte	Die Aussage, dass bei Zonen mit mehr als 3 Vollgeschossen eine UeO zu erlassen ist, hat lediglich hinweisenden Charakter und hat keine verbindliche Wirkung. Dies ist lediglich ein Hinweis und steht deshalb in der Hinweisspalte
Art. 212 Abs. 2 Bst. e	Will die Gemeinde wirklich nur die «offenen» vorspringenden Gebäudeteile und keine «geschlossenen» regeln? Geschlossene privilegierte vorspringende Gebäudeteile sind dann nicht möglich. Ja, nur offene vorspringende Gebäudeteile Weiter wird der Gemeinde empfohlen, die Dachvorsprünge auch zu regeln. Bei Dachvorsprüngen handelt es sich gemäss Art. 10 BMBV um privilegierte vorspringende Gebäudeteile, da sie in der Breite nicht beschränkt werden. Gde regelt nur minimale Dachvorsprünge (BR ergänzt)
Art. 413 Abs. 3	Die Denkmalpflege des Kantons Bern empfiehlt, diesen Absatz wie folgt zu ergänzen: «Die Dächer von An- und Kleinbauten sind so zu gestalten, dass sie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und die Hauptgebäude in ihrem Ausdruck nicht konkurrieren.» Nein
Art. 413 Abs. 4	Bei der Hinweisspalte ist Aufbauten durch Dachaufbauten zu ersetzen. BR geändert

Art. 422	Meint die Gemeinde hier nicht anstelle von qualitätssichernden Verfahren zur Qualitätssicherung eher «qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung» nach Art. 422 Abs. 1 Musterbaureglement? es sind qualitätssichernde Verfahren gemeint
----------	---

5.4 Energievorschriften

Das Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE) stellt fest, dass die Gemeinde Wattenwil leider keine weitergehenden Energievorschriften ins Baureglement aufnehmen will. Die mit der vorliegenden Teilrevision gestrichenen Energieartikel sind entweder übergeordnet geregelt oder waren bisher nicht verbindlich formuliert.

wird zur Kenntnis genommen

5.5 Gewässerraum

Die Abteilung Naturförderung empfiehlt, die im Fachbericht Fischerei und Naturschutz aufgeführte Skizze im Anhang des Baureglements aufzunehmen.

Nein.

Einwohnergemeinde Wattenwil
Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung
(Umsetzung BMBV und Gewässerräume)

**Erläuterung zur Änderung der vom 30.01.2020 bis 02.03.2020 auf-
gelegten Ergänzung Zonenplan 2 (Gewässerräume)**



2. AUFLAGE

22. April 2020

Aufträge / 687 / 687_Ber_200422_Erlaeuterungen_Auflage_2.docx / 06.05.2020 / cs / Christoph Giger

Bearbeitung Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung

Lohner + Partner

Planung Beratung Architektur GmbH

Bälliz 67 / 3600 Thun

Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Christoph Stäussi, Geograph MSc FSU
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistenz

landplan AG

Seftigenstrasse 400 / 3084 Wabern

Tel 031 809 19 50 / info@landplan.ch / www.landplan.ch

- Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur, Executive MBA
- Christoph Giger, dipl. Umweltingenieur FH, MSc GIS

Inhalt

1	Ausgangslage	4
2	Gewässerräume	5
2.1	Zweck und Umsetzung in die Planungsinstrumente	5
2.2	Änderungen Gewässerräume gegenüber der Auflage	5
3	Zweites öffentliches Auflageverfahren	7

1 Ausgangslage

Im Jahr 2011 wurde das neue Gewässerschutzgesetz des Bundes in Kraft gesetzt. Damit erhalten die Gemeinden den Auftrag, die Gewässerräume gemäss den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen grundeigentümerverbindlich festzulegen.

Die öffentliche Auflage zur Festlegung der Gewässerräume in der baurechtlichen Grundordnung Wattenwil ist vom 30. Januar 2020 bis 2. März 2020 durchgeführt worden. Es wurde 1 Einsprache eingereicht. Die Einigungsverhandlung fand am 11. März 2020 statt.

Aufgrund der Einigungsverhandlung werden am Plan «Ergänzung Zonenplan 2» Änderungen gegenüber der Auflage vorgenommen und erneut öffentlich aufgelegt.

2 Gewässerräume

2.1 Zweck und Umsetzung in die Planungsinstrumente

Zur Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser (auch Sicherstellung Zugang für Gewässerunterhalt) und der Gewässernutzung ist für Fliessgewässer und stehende Gewässer genügend Raum erforderlich. Damit der erforderliche Raum für die fließenden und stehenden Gewässer langfristig gesichert werden kann, wird für jedes Gewässer der sogenannte Gewässerraum grundeigentümerverbindlich festgesetzt.

Grundsätzlich ist für alle Fliess- und Stehgewässer ein Gewässerraum festzulegen. Gemäss Bundesrecht (Art. 41a Abs. 5 GSchV) kann in gewissen Fällen, u.a. für Gewässer im Wald, ein Verzicht der Festlegung eines Gewässerraums geprüft werden. Der Verzicht der Festlegung ist nur möglich, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Er ist im Einzelfall zu begründen. Überwiegende Interessen sind u.a. Siedlungsteile und -infrastrukturen, Hochwasserschutz, Zugänglichkeit Gewässerunterhalt, gewässerbezogene Schutzgebiete oder -objekte, Naturwerte oder Revitalisierungsvorhaben.

Die Bestimmungen im Baureglement von Wattenwil werden gemäss kantonomaler Vorlage der übergeordneten Gesetzgebung von Bund und Kanton angepasst. Im Zonenplan werden die Gewässerräume als überlagernde Korridore dargestellt. Dazu wird der Zonenplan 2 ergänzt.

2.2 Änderungen Gewässerräume gegenüber der Auflage

Aufgrund der Einigungsverhandlung werden am Plan «Ergänzung Zonenplan 2» folgende Änderungen gegenüber der vom 30. Januar 2020 bis 2. März 2020 aufgelegten Version vorgenommen; vgl. Plan «Änderung Ergänzung Zonenplan 2»

Gürbe, Weyermossbach
bis Blumensteinbrücke

Der Gewässerraum der Gürbe beträgt mindestens 45.0 m. Ab der Blumensteinbrücke flussaufwärts bis zur Einmündung des Weyermoosbachs wird ein Gewässerraum als Korridor mit variabler Breite festgelegt, damit er den äusseren Hochwasserschutzdamm umfasst.

Wegen der in der Einigungsverhandlung geltend gemachten überwiegen- den Interessen bezüglich Hochwassergefährdung und Gewässerunterhalt des Wasserbauverbands Obere Gürbe, kann trotz der Absprache mit dem Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkries II, nicht auf eine Festle- gung des Gewässerraums im Wald verzichtet werden.

Gmeisbach, Lienegg-
Sammler

Der «Lienegg-Sammler» liegt oberhalb des Ortsteils Gmeis im Wald. We- gen des Unterhalts am Geschiebesammler (überwiegendes Interesse), kann in diesem Abschnitt des Gmeisbachs nicht auf eine Festlegung des Gewässerraums im Wald verzichtet werden.

Im Bereich des Geschiebesammler Lienegg wird für den Gmeisbach des- halb ein Gewässerraum festgelegt und situativ auf 24.0 m erhöht, damit der Gewässerraum das Bauwerk umschliesst und die Zugänglichkeit sowie der Unterhalt sichergestellt sind. Anschliessend an das Bauwerk beträgt der Gewässerraum des Gmeisbachs 18.0 m (Breite wie in der vom 30. Januar 2020 bis 2. März 2020 aufgelegten Version).

Meierisligraben
(Änderung Hinweis)

Der Verlauf des Meierisligrabens wurde im 2018 im Rahme der Gerinneöff- nungsarbeiten nach der Rutschung Meierisli korrigiert und führt nun unter- halb der Honeggstrasse durch, wobei der alte Lauf auch weiterhin teilweise Wasser führt.

Das Gewässernetz wird entsprechend ergänzt. Der Gewässerabschnitt wird als Hinweis aufgenommen. Auf eine Festlegung eines Gewässer- raums wird weiterhin verzichtet, da das Gewässer im Wald liegt und im vorliegenden Fall keine überwiegende Interessen gegen einen Verzicht sprechen (insbesondere sind Zugänglichkeit, Gewässerunterhalt sowie Hochwasserschutz über die Waldgesetzgebung genügend gesichert).

Darstellung Gewässer
im Wald (redaktionelle
Anpassung Hinweise)

Aufgrund eines Darstellungsfehlers lagen im aufgelegten Plan «Ergänzung Zonenplan 2» diverse Gewässerabschnitte im Wald unter der ebenfalls als Hinweis dargestellten Waldfläche. Sie waren deshalb nicht ersichtlich. Dies wird redaktionell bereinigt.

3 Zweites öffentliches Auflageverfahren

Aufgrund der Einigungsverhandlungen legt der Gemeinderat von Wattenwil die Änderungen am Plan «Ergänzung des Zonenplans 2» gegenüber den Auflageakten erneut öffentlich auf.

Einwohnergemeinde Wattenwil
Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung
(Umsetzung BMBV und Gewässerräume)

Erläuterung zur Änderung der Ergänzung Zonenplan 2 (Gewässerräume) gegenüber der 2. Auflage vom 22.05.2020 bis 22.06.2020

**3. AUFLAGE NACH
BESCHLUSS GV**

15. Oktober 2020

Aufträge / 687 / 08 / 687_Ber_01015_Erlaeuterungen_Auflage_3.docx / 15.10.2020 / cs / Christoph Giger

Ausgangslage

Die Aktualisierung des Baureglements sowie die Festlegung der Gewässerräume wurden am 1. September 2020 durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Die Gemeindeversammlung hat dabei gegenüber der Auflage beschlossen, auf eine Festlegung des Gewässerraums für die Gürbe ab der Blumensteinbrücke flussaufwärts bis zur Einmündung des Weyermoosbachs gemäss Bundesrecht (Art. 41a Abs. 5 GSchV) zu verzichten, da dieser Abschnitt im Wald liegt.

Änderung

Vgl. Plan «Änderung Ergänzung Zonenplan 2» vom 15. Oktober 2020.

Bei Bauvorhaben innerhalb von 15.0 m von Gewässern, bei denen kein Gewässerraum festgelegt ist, muss ein Baugesuch zwingend beim Tiefbauamt des Kantons Bern eingereicht werden (vgl. Art. 39 Wasserbauverordnung WBV).

**3. öffentliche Auflage
nach Beschluss**

Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Änderungen an der Festlegung der Gewässerräume im Plan «Ergänzung des Zonenplan 2» werden öffentlich aufgelegt,