

# Änderungen Baureglement (BauR) Willadingen

## Änderungen in rot

Baureglementartikel; Stand: **Genehmigung**

---

### Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 01.03.2021 bis 31.03.2021

Vorprüfung vom 08.09.2021 und 14.11.2022

Publikation im Amtsblatt vom 01.02.2023

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 02.02.2023

Öffentliche Auflage vom 02.02.2023 bis 03.03.2023

Einspracheverhandlung am –

Erledigte Einsprachen –

Unerledigte Einsprachen –

Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30.03.2023

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 05.06.2023

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: *[Signature]*

Der Gemeindeverwalter: *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Willadingen, den *02.02.23*

Der Gemeindeverwalter: *[Signature]*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

*Max Bär*

15. Feb. 2024



**Art. 212**

**Mass der Nutzung**

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr (m)	VG
Dorfzone	D <sup>1)</sup>	4.0	10.0	30.0	7.0	2
Kernzone	K <sup>2)</sup>	4.0	8.0	30.0	8.0	2
Wohnzone	W	4.0	10.0	25.0	7.0	2
Arbeitszone	A	4.0	4.0	–	7.0	–

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 317.

kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 112)

gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 113)

GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)

FH tr = Fassadenhöhe traufseitig (s. Anh. 2 Fig.4.2 a)

VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

1) Neue Bauten und Anlagen müssen sich der vorherrschenden Bauweise anpassen.

2) Bestehende Haupt**bautengebäude** dürfen unter Wahrung des traditionellen Charakters und mit Rücksicht auf die historische Bausubstanz innerhalb ihrer Volumen vollständig ausgebaut, umgenutzt und geringfügig erweitert werden. Das Erstellen neuer Haupt**bautengebäude** ist nicht gestattet. Zugelassen sind nicht störende **unbewohnte** An- und **Neben**Kleinbauten sowie landwirtschaftliche Ökonomie- und Kleinbauten. **Der Abbruch bestehender Gebäude mit gleichzeitigem Wiederaufbau ist innerhalb des Ortsbildschutzgebiets zugelassen. Der Ersatzbau mit seinem Aussenraum muss sich ins Ortsbild einfügen. Die Fachberatung gemäss Art. 321 ist in jedem Fall beim Wiederaufbau einzubeziehen. Bei unbewohnten Bauten sind Flachdächer und schwach geneigte Pultdächer zugelassen.**

~~Pultdächer dürfen eine maximale Neigung von 40° aufweisen.~~

**Art. 221**

**Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)**

1 In den Zonen für öffentliche Nutzungen gelten ein kA von 4.0 m und eine max. FH **traufseitig** von 7.0 m. Zudem sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 311 ff.

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
1 «Zivilschutz- und Wehrdienstanlage» PN 152	ZöN 1	Zivilschutzanlage	realisiert; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und geringfügig erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.	II
2 «Grundwasserpumpwerk» PN 44	ZöN 2	Pumpenhaus	realisiert; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und geringfügig erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.	II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

**Art. 232**

**Weilerzone (WZ)**

1 Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung der Siedlungsstruktur im Gebiet Möösl. Typologie und Massstäblichkeit sollen erhalten werden.

2 Zugelassen sind Um- und Ausbauten aller Bauvolumen, mit der bestehenden Bausubstanz verträgliche Erweiterungen und der Abbruch und Wiederaufbau bestehender Bauten sowie neue ~~Ne-~~**Kleinbauten**. Die Veränderungen müssen mit den bereits vorhandenen Strukturen eine gute Gesamtwirkung erzeugen.

3 Zugelassen sind Wohn- sowie nicht oder nur mässig störende Arbeitsnutzungen. Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits Wohnnutzungen beinhalten.

4 Es gelten die Vorschriften der ES III.

5 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der Charakter der Aussenräume sind zu wahren. Die verwendeten Materialien dürfen den Charakter des Weilers nicht negativ beeinflussen.

6 Über diese Regelungen hinausgehende Bauvorhaben richten sich nach den Vorschriften der Landwirtschaftszone.

## Art. 314

### Dachgestaltung

1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Sowohl bei bestehenden wie neuen Wohnbauten sind im gesamten Gemeindegebiet Satteldächer vorgeschrieben. **Dabei darf bei Hauptgebäuden ein Anteil von maximal 1/3 der anrechenbaren Gebäudefläche des Hauptgebäudes mit einem Flach- oder Pultdach überdeckt werden. Bei An- und Kleinbauten sowie bei landwirtschaftlichen Ökonomiebauten sind Pult- oder Flachdächer zulässig. Pultdächer dürfen eine maximale Neigung von 40° aufweisen.**

2 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenstern darf maximal 40% **der Fassadenlänge des darunterliegenden Fassadenabschnitts** betragen.

3 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 30% der jeweiligen Dachfläche.

4 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% **der Fassadenlänge des darunterliegenden Fassadenabschnitts** nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

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

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte,
- allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.
- besonders in den traditionellen Ortsteilen sind grosse Dachflächen mit einer mehr oder weniger einheitlichen Horizontlinie vorherrschend.

Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).

Eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander sollten vermieden werden. Dachräume und Galerien können über eine Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.

Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 317

Ortsbildschutzgebiet vgl. 411

anrechenbaren Gebäudefläche = vgl. Figur 7.4 gemäss Skizze BMBV

## 32 Qualitätssicherung

### Art. 321

#### Fachberatung

1 Der Gemeinderat zieht unabhängige, ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in gestalterisch-baulichen Fragen zum Orts- und Landschaftsbild sowie zum Aussenraum beraten.

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

### Art. 424

#### Fließgewässer

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 sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:

- Oesch innerhalb Bauzone 8.0 m
- Oesch ausserhalb Bauzone 15.0 m
- Dorfbach innerhalb Bauzone 7.3 m
- Dorfbach ausserhalb Bauzone 15.0 m
- Übrige sowie eingedolte Gewässer 5.0 m

Für Bauten am Gewässerraum gilt Art. 4a und 4b des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), Art. 2b der Wasserbauverordnung (WBV) sowie Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG).

Zum geschützten Uferbereich vgl. Art. 4a WBG

Begriffe, Messweisen und Berechnungsbeispiele finden sich im Anhang der Wasserbauverordnung (WBV). Messweise siehe Anhang A1-A116

2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren.

3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktionsverordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalt und des Gewässerbau gemäss Art. 7 und 15 WBV sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

Vgl. Art 532 Abs. 1 Lebensraum Fließgewässer und Quellen. Vgl. auch Art. 36a GSchG

## Gewässerraum

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

2 Der Gewässerraum wird als punktierte Überlagerung im Zonenplan Gewässerraum festgelegt.

Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

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

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

Vgl. Art. 11 BauG  
Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut

- im Planerlassverfahren das AGR
- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht

4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern sowie für die im Zonenplan Gewässerraum definierten Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss Art. 41c Abs. 4 GSchV.

## Art. 425

### Historische Verkehrswege

1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmäälert zu erhalten.

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

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

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis IV [Bucherstrasse 1 / Postfach, 3401 Burgdorf](#)

## **Art. 502**

### **Inkrafttreten**

1 Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, Zonenplan und Inventar- und Schutzplan tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

2 Die Änderungen des Baureglements und der Zonenplan Gewässerraum treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

## Anhang A1

### A11 Bauabstände

#### A114

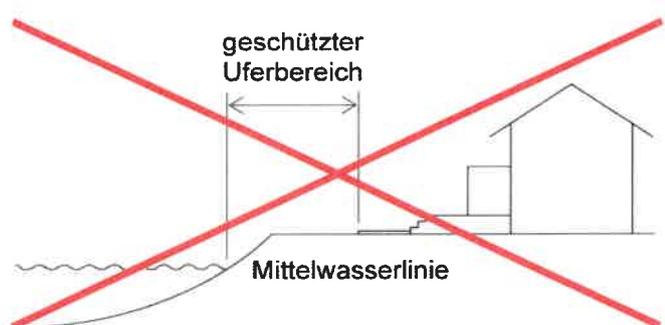
##### Gebäudeabstand

Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Für An- und Kleinbauten gilt kein Gebäudeabstand.

#### A116

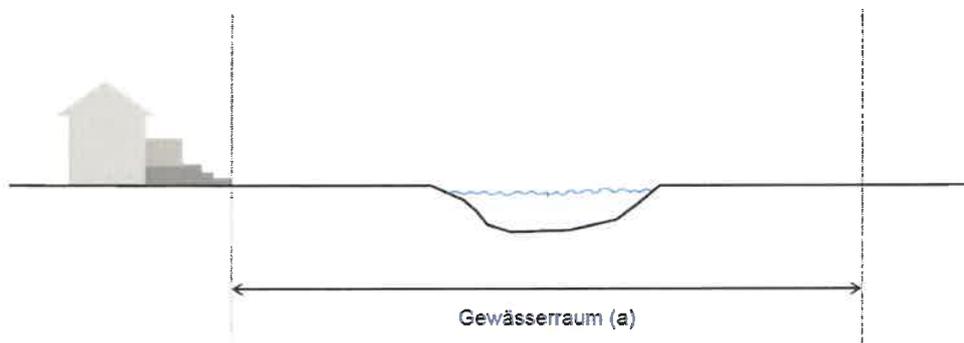
##### Gegenüber Fließgewässern

Der Bauabstand von Fließgewässern, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



#### A116

Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer

