Einwohnergemeinde Aarwangen

Baureglement	**12.01.2024**
Revision / Änderung:	31.08.2026

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Aarwangen

Teilrevision Ortsplanung

Baureglement

Änderungen sind rot und ~~rot durchgestrichen~~ dargestellt

24. Oktober 2022

Impressum

Auftraggeberin:
Einwohnergemeinde Aarwangen
Langenthalstrasse 4
4912 Aarwangen

Auftragnehmerin:
ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Peter Perren, Fürsprecher
Niklaus Fahrländer, Rechtsanwalt

Inhalt

0 Lesehilfe 7

1 Geltungsbereich 10

101 Sachlich 10
102 Räumlich 10

2 Nutzungszonen 11

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen 11
211 Art der Nutzung 11
212 Mass der Nutzung 13

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen 16
221 Zonen für öffentliche Nutzungen nach Art. 77 BauG 16
222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen nach Art. 78 BauG 18

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet und Übergangsnutzungen 18
231 Abbauzone «Risi» 18
232 Gestaltungskommission (GK) «Risi» 19
233 Grünzonen (GR) 21
234 Bauernhofzone (BH) 21
235 Übergangsnutzungen 22

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet 22
241 Landwirtschaftszone 22

3 Besondere baurechtliche Ordnungen 23

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) 23
311 Grundsatz 23
312 ZPP 1 «Halden-/Turnhallestrasse» 23
313 ZPP 2 «Dorf» 24

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen 25
321 Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften und Baulinienpläne 25
322 Überbauungsordnungen 25
323 Uferschutzpläne 25

4 Qualität des Bauens und Nutzens 26

41 Bau- und Aussenraumgestaltung 26
411 Gestaltungsgrundsatz 26
412 Bauweise, Stellung der Bauten 27
413 Dachgestaltung 27

414 Aussenraumgestaltung 28
415 Reklamen und Plakatierung 29
416 Gestaltungsspielraum 29

42 Qualitätssicherung 30
421 Fachberatung 30

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen 31
431 Energie (Anschlusspflicht) 31
432 Energie (Gemeinsames Heizwerk) 31

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen 32

51 Ortsbildpflege 32
511 Ortsbildschutzgebiete 32
512 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen 32
513 Freihaltekorridor 33

52 Pflege der Kulturlandschaft 33
521 Baudenkmäler 33
522 Historische Verkehrswege 33
523 Archäologische Funde und archäologische Schutzzone 34
524 Gewässerraum ~~Fliessgewässer~~ 34
525 Freihaltegebiet 35
526 Fuss- und Wanderwege 36

53 Schutz der naturnahen Landschaft 36
531 Landschaftsschutzgebiete 1 und 2 36
532 Perimeter Landumlegung Bahn 2000 36
533 Kantonale Naturschutzgebiete 37
534 Amphibienlaichgebiet Mumenthaler Weiher 37
535 Gemeinde-Naturschutzgebiet Teufentalweiher 37
536 Hecken, Feld- und Ufergehölze 38
537 Obstgärten, Obstbäume und Einzelbäume 38

54 Beiträge und Ersatzmassnahmen 38
541 Beiträge 38
542 Ersatzmassnahmen 39

55 Gefahrengebiete 39
551 Bauen in Gefahrengebieten 39

6 Verschiedene Bestimmungen 40

61 Detailerschliessung 40
611 Detailplanpflicht 40

62 Parkierung 40
621 Parkierung 40
622 Ersatzabgabe 41
623 Bemessung der Ersatzabgabe 41
624 Verwendung der Ersatzabgabe 42

63 Infrastrukturvertrag 42
631 Grundsatz 42

64 Zuständigkeiten 43
641 Baukommission 43
642 Bauverwalterin oder Bauverwalter 43

7 Straf- und Schlussbestimmungen 45

701 Widerhandlungen 45
702 Inkrafttreten 45
703 Aufhebung von Plänen und Vorschriften 45
704 Aufhebung von Plänen und Vorschriften (BMBV/Gewässerräume) 46

Genehmigungsvermerke 47

Genehmigungsvermerke (Teilrevision Ortsplanung: BMBV und Gewässerraum) 48

Anhang 49

A Definitionen und Messweisen 49

A 11 Terrain 49
A 111 Massgebendes Terrain 49

A 12 Gebäude und Gebäudeteile 49
A 121 ~~Unbewohnte~~ An- und ~~Neben~~Kleinbauten 49
A 122 Unter~~irdische~~niveaubauten 49
A 123 Vorspringende Gebäudeteile 50

A 13 Gebäudemasse 51
A 131 Gebäudelänge und Gebäudebreite 51
A 132 ~~Gebäudehöhe~~Fassadenhöhe traufseitig 52
A 133 ~~Firsthöhe~~ Fassadenhöhe giebelseitig 54
A 134 Knie~~wand~~stockhöhe 55
A 135 Vollgeschosse 55
A 136 Untergeschoss 56
A 137 Dachgeschoss 57
A 138 Attikageschoss 57

A 14 Bauabstände 58
A 141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen 58
A 142 Kleiner Grenzabstand 58
A 143 Grosser Grenzabstand 59
A 144 Gebäudeabstand 60
~~A 145 Mehrlängenzuschlag~~ 60
~~A 146 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen~~ 61

A 145 Abstände gegenüber Zonengrenzen 61
A 146 ~~Abstand gegenüber Fliessgewässern~~Gewässerraum 62
A 147 Abstände gegenüber Strassen und Wegen 63

0 Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Aarwangen bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 und 2 sowie ~~die~~ der Uferschutzplanung die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan 1

Im Zonenplan 1 sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Als Hinweis sind die Naturgefahren überlagert.
Einem Teil der Wohnzone wird ein Bereich überlagert, in welchem die Empfindlichkeitsstufe (ES) III nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) gilt.

Zonenplan 2

Im Zonenplan 2 sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen sowie die Naturgefahren dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind.
Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht), das gesamte Gemeindegebiet ab.

Uferschutzplanung

In den Uferschutzplänen werden die Erhaltung und Realisierung von Uferwegen, die allgemeine benutzbare Freifläche für Erholung und Sport sowie die Massnahmen für naturnahe Uferlandschaften definiert.

Zonenplan Gewässerräume

Im Zonenplan Gewässerräume werden die Gewässerräume dargestellt. Die Gewässerraume gewährleisten die natürlichen Funktionen der Gewässer; den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung und dient im weiteren dem Gewässerunterhalt.

Kommentar

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

Ausnahme hiervon ist die in die Kommentarliste hineinragende Aufzählung der Grundzüge der Überbauung in Art. 221 und 222. Diese hat gemäss dem dortigen Hinweis normativen Charakter.

Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das GBR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG betreffend Bauen ausserhalb der Bauzone Art. 26 BauG betreffend Ausnahmebewilligungen, Baubewilligungsverfahren, Aufgaben der Baupolizei
	Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall.	Gestaltungsfreiheit, Dekret über das Normalbaureglement
	Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z. B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG-ZGB.
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.	Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).
	Ausnahmsweise dürfen auch Bauten und Anlagen, die im Prinzip ohne Baubewilligung erstellt werden dürften, nicht errichtet werden. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn in einem Landschafts~~schon~~schutzgebiet oder in einem Bereich der Uferschutzzone ein absolutes Bauverbot gilt. Wird dort eine baubewilligungsfreie Baute erstellt, ordnet die Baupolizeibehörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an.	
	Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.	Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.
Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig	Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie.
Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Art. 512 GBR Baupolizeiliche Masse: Abweichungen in Ortsbildgestaltungsbereichen und Art. 521 für erhaltens- und schützenswerte Bauten.

Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z. B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an, allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Vgl. Art. 421 GBR

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind in Kapitel 64, im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung der Gemeinde Aarwangen geregelt.

1 Geltungsbereich

101 Sachlich

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

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich auch in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321 bis 323 GBR).

102 Räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

[1] Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone/Abkürzung	Nutzungsart	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (nach Art. 43 LSV)	Kommentar
Wohnzonen (W)	– Wohnen[1)] – stille Gewerbe	ES II	Stilles Gewerbe wie z.B. Quartierläden, Coiffeur, Schneider- und Künstleratelier, Arztpraxen wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone nicht zulässig wären, ebenfalls unzulässig.
Mischzonen (M)	– Wohnen[1)] – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Verkaufsgeschäfte bis 500 m² ~~Verkaufsfläche~~ Geschossfläche Detailhandelseinrichtung – Dienstleistungen	ES III	Mässig störende Gewerbe, wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Mischzone Erhaltung (ME)	– Wohnen[1)] – stille bis mässig störende Gewerbe	ES III	Betreffend ausgeschlossener Betriebe vgl. Mischzone M.
Mischzone Kern (MK)	~~Erdgeschoss~~ Erstes Vollgeschoss: Dienstleistung, Verkauf mit Fläche unbegrenzt, Gastgewerbe und Wohnen. Das ~~Erdgeschoss~~ erste	ES III	Betreffend ausgeschlossener Betriebe vgl. Mischzone M.

[1)] Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen.

Vollgeschoss in der ersten Bautiefe längs der Hauptstrasse ist einer gewerblichen Nutzung vorbehalten.

Mit Ausnahme des ~~Erdgeschosses~~ ersten Vollgeschosses:
Nutzungen wie in der Mischzone

Arbeitszone AG/AI

- Arbeitsnutzungen AG ES III
- Arbeitsnutzungen AI ES IV
- Wohnen für die Betriebsleitung sowie für das an den Standort gebundene Personal ist gestattet.

In den Arbeitszonen sind alle Arbeitstätigkeiten zulässig, auch Verkaufsnutzungen. Die Arbeitszonen sind jedoch kein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 BauG.

Dazu gehören z.B. Direktions-, Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

Betreffend Immissionen und Umweltschutz sind zudem die Bestimmungen von Art. 24 BauG und Art. 89 bis 91 BauV zu beachten. Insbesondere dürfen die Betriebe und Vorkehren gegenüber angrenzenden Zonen zu keinen Einwirkungen führen, die in der angrenzenden Zone unzulässig wären.

[2] Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches) sind nur in der Arbeitszone zulässig, wobei sie eine Bautiefe entlang der Hauptstrasse untersagt sind.

212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche Masse

[1] Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie Abweichungen in Ortsbildschutzgebieten nach Art. 512.

~~Zone~~ Zone	~~Abk.~~ Abk.	~~kGA~~ kA	~~gGA~~ gA	~~GH~~ Fh tr*	~~GL~~ GL	~~GZ~~ VG	~~AZ~~
Wohnzone 1	W1	4m	8m	5.5 m	20m	~~1~~ 2	~~0.35~~
Wohnzone 2	W2	4m	8m	7.5 m	30m	2	~~0.6~~
Wohnzone 3	W3	5m	13m	10.5 m	35m	3	~~0.8~~
Mischzone	ME	Bestehende Bauten können um maximal 110 m² ~~B~~GF erweitert werden. An- und ~~Neben~~Kleinbauten sowie kleinere Gebäude nach Absatz 4 sind zulässig.					
Mischzone 2	M2						
Wohnbaute/		4m	8m	7.5 m	30m	2	~~0.6~~
Gewerbebaute[1)]		4m	6m	8.5 m	30m	2	~~0.7~~ [1)]
Mischzone 3	M3						
Wohnbaute/		5m	13m	10.5 m	35m	3	~~0.8~~
Gewerbebaute[1)]		5m	10m	11.5 m	35m	3	~~0.9~~ [1)]
Mischzone Kern	MK	3.5m	10m	10.5 m	40m	3	
Arbeitszone Gewerbe	AG	6m	6m	10.5 m	40m	3	–
Arbeitszone Industrie	AI	½ der Fh tr, mind. 3m		15.5 m	–	–	–

~~[1)] Das Nutzungsmass für Gewerbebauten setzt eine gewerbliche Nutzung im Umfang von AZ 0.1 und eine Nutzungsbeschränkung mit Eintrag im Grundbuch voraus.~~

[1)] Das Nutzungsmass für Gewerbebauten wird angewendet auf Bauten, bei denen die Summe aller Geschossflächen im Sinn von Art. 28 Abs. 2 BMBV zu mindestens 10 % der gewerblichen Nutzung dient.

k~~G~~A kleiner Grenzabstand (s. Anhang A Art. 142 GBR)
g~~G~~A grosser Grenzabstand (s. Anhang A Art. 143 GBR)
~~GH~~Fh tr ~~Gebäudehöhe~~Fassadenhöhe traufseitig (s. Anhang A 132 GBR)
GL Gebäudelänge (s. Anhang A 131 GBR)
~~GZ~~VG ~~Geschosszahl~~Vollgeschoss (s. Anhang A 135 GBR)
– unbegrenzt

vgl. zudem die Beschränkung der maximalen ~~Firsthöhe~~ Fassadenhöhe giebelseitig in Art. 413 Abs. 3 und 4

* In Zonen, in denen eine Attikageschoss zulässig ist, gilt bei Gebäuden mit einem Attikageschoss zusätzlich eine Fassadenhöhe giebelseitig. Sie entspricht einer Mehrhöhe von 2.5 m, gerechnet an der jeweils in der Zone gestatteten Fh tr.

[2] Bauten, die ~~den gewachsenen Boden~~ das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren.

Absatz 2 ff. legt fest, welche Bauten, den Grenzabstand einhalten müssen.

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländerverlauf (Art. 1 BMBV).

[3] Gegenüber der Landwirtschaftszone~~n haben~~ müssen alle baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen mind. einen Zonenabstand von 1.00 m einhalten; ~~Bauten~~ Gebäude, die ~~den gewachsenen Boden~~ das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, haben an dieser Stelle einen Zonenabstand von 3 m zu wahren. Der Grenzabstand geht dem Zonenabstand vor.

Grundsätzlich gelten keine Zonenabstände. Wegen ihrer Besonderheit haben Bauten gegenüber angrenzenden Landwirtschaftszonen einen Abstand einzuhalten.

~~[4] In den Wohnzonen und in den Mischzonen M2 und M3 erhöhen sich die Grenzabstände auf der beschatteten Längsseite für Gebäude, die über 12 m lang sind, um 1/10 der Mehrlänge bei eingeschossigen Bauten und um 1/7 der Mehrlänge bei 2- und 3-geschossigen Bauten. Der Zuschlag wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.~~

~~Vgl. Anhang Art. 145 GBR~~
~~Mit dem Mehrlängenzuschlag soll auch bei längeren Bauten, eine lockerere Bebauung gewährleistet werden.~~

[4] [5] Zudem gelten die folgenden Masse für

a) ~~bewohnte An- und Nebenbauten~~ kleinere Gebäude (bspw. gedeckter Sitzplätze)
   - Grenzabstand mindestens 4 m
   - ~~Grundfläche~~ anrechenbare Gebäudefläche maximal 60 m²
   - ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig maximal 4 m

Vgl. A Art. 121 GBR: ~~Unbewohnte~~ An- und ~~Neben~~Kleinbauten.

Vgl. Anhang A 142 GBR: Kleiner Grenzabstand

b) An- und Klein~~Neben~~bauten~~, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind~~:
   - Grenzabstand mindestens 2 m
   - anrechenbare Gebäude~~grund~~fläche maximal 60 m²
   - ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig maximal 3 m

c) Schwimmbassins
   - Grenzabstand mindestens 4 m

siehe 6 Abs. 1 Bst. b BewD

d) Vorspringende (offene und geschlossene) Gebäudeteile:
- zulässiges Mass im grossen Grenzabstand: max. 2.2 m auf max. ~~2/3~~ ½ ~~der Fassadenlänge~~ des dazugehörigen Fassadenabschnitts
- zulässiges Mass im kleinen Grenzabstand: max. 1.5 m auf max. ½ ~~der Fassadenlänge~~ des dazugehörigen Fassadenabschnitts
- minimaler Grenzabstand in jedem Fall: 1.8 m
- max. 3 m über die Fassadenflucht hinausragend

Für vorspringende, geschlossene Gebäudeteile sind zudem folgende Masse zu berücksichtigen
- Grenzabstand mindestens 4 m
- anrechenbare Gebäudefläche maximal 60 m²
- Fassadenhöhe traufseitig maximal 4 m

Vgl. Anhang A Art. 123 GBR: Vorspringende Gebäudeteile
Nach Art. 79b EG ZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen.

e) Gestaffelte Gebäude:
- Staffelung ~~im Grundriss~~ in der Situation mindestens 2 m, oder
- Staffelung in der Höhe mindestens 2.0 m ~~1.5 m~~

f) Vollgeschosse:
- Untergeschoss: OK ~~EG~~ Boden des ersten Vollgeschosses im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend ~~dem massgebenden fertigem Terrain oder Grundfläche anrechenbare Gebäudegrundfläche ohne Wandquerschnitte grösser als 50 % BGF eines Normalgeschosses~~
- Dachgeschoss: zulässige Knie~~wand~~stockhöhe max. 1.2 m
- Attikageschoss:
  - zulässige Höhe 3.5 m
  - Rückversetzung: muss bei mind. einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2 m zurückversetzt sein ~~seitlich: mindestens 1.3 m~~ ~~längsseitig: mindestens 2 m wobei das Attikageschoss an einer Stelle pro Längsfassade und im Umfang von maximal 40 % der Fassadenlänge an die Gebäudeflucht gestellt werden darf. Eine Aufteilung auf mehrere Stellen ist nicht zulässig.~~

Vgl. Anhang A Art. 136 GBR: Skizze Untergeschoss

Vgl. Anhang A Art. 134 GBR: Knie~~wand~~stockhöhe

Vgl. Anhang A Art. 137 GBR: Anrechenbarkeit Dachgeschoss.

Vgl. Anhang A Art. 138 GBR: Attikageschoss

g) ~~Mehrhöhe~~Hangzuschlag:
Bei Bauten am Hang ist ~~talseits~~ mit Ausnahme bei der bergseitigen Fassade ein ~~Mehrhöhe~~Hangzuschlag von 1 m (zur entsprechenden Fh) gestattet.

~~Vgl. Anhang Art. 132 Abs. 3 Hangzuschlag~~

Als Hang gilt eine Neigung des ~~gewachsenen~~ massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen nach Art. 77 BauG

Name/Abkürzung	Zweck	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (nach Art. 43 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (Normativ)
Kornhaus (ZöN A)	Kultur, kulturnahes Gewerbe, Veranstaltungen	ES III	Bestehend, bauliche Veränderungen sind nur in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege möglich. Die nicht für die Erschliessung benötigten Aussenräume sind als Grünflächen zu gestalten, resp. zu erhalten.
Pfarrhaus (ZöN D)	Pfarrhaus	ES III	
Kirche/Friedhof (ZöN E)	Kirche/Friedhof	ES III	
Dorfplatz (ZöN H)	Öffentlicher Aussenraum und Parkplatz	ES III	Bestehend
Werkhof (ZöN G)	Werkhof	ES III	Bestehend. Für Erweiterungen gelten die baupolizeilichen Masse der M2
Kindergarten (ZöN M)	Kindergarten	ES II	
Turnhalle (ZöN K)	Sport	ES III	
Anstalt/Heim (ZöN C)	Anstalt/Heim	ES III	Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten haben allseitig einen Grenzabstand von 8 m einzuhalten und dürfen nicht mehr als 2 Vollgeschosse aufweisen.
Friedhof (ZöN F)	Friedhof	ES II	Es sind maximal Gebäude mit einem Vollgeschoss ~~eingeschossige Bauten~~ zulässig

Name/Abkürzung	Zweck	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (nach Art. 43 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (Normativ)
			(Aufbahrungshalle). Es gilt ein ~~minimaler~~ Grenzabstand von mind. 4 m.
Pärkli (ZöN L)	Parkanlage	ES III	Bauten sind nicht zulässig, es kann jedoch eine Parkanlage mit Bänken etc. gestaltet werden.
Schule (ZöN N)	– Schule – Aula – Mehrzweckhalle – Sportanlagen	ES III	Bestehend, Neubauten dürfen die ~~Gebäude~~Fassadenhöhe traufseitig von 11.5 m nicht überschreiten und haben die in der W3 geltenden Grenzabstände einzuhalten.
Zivilschutz (ZöN P)	Zivilschutz	ES III	~~Gebäude~~Fassadenhöhe traufseitig: max. 10.5 m Grenzabstand: mind. 4 m Strassenabstand: mind. 10 m Entlang der Wynaustrasse ist eine Bepflanzung vorzusehen.
Werkhof (ZöN R)	Werkhof		
ZALA (ZöN S)	Regionale Abwasserreinigungsanlage	ES III	Bestehend; Neubauten dürfen die ~~Gebäude~~Fassadenhöhe traufseitig von 10.5 m nicht überschreiten und haben allseitig einen Grenzabstand von 4 m einzuhalten. Becken sind möglichst ebenerdig anzuordnen (Überkante). Der westliche Anlagerand ist mit einer mit Gehölzen begrünten Geländeerhöhung und/oder mit einer Heckenbepflanzung aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen einzugrünen.
Altersheim (ZöN J)	Altersheim, Alterswohnungen, kirchliche Nutzungen	ES II	Bestehend: Neu- und Erweiterungsbauten dürfen die ~~Gebäude~~Fassadenhöhe traufseitig von 11.5 m nicht überschreiten~~- und haben die in der W3 geltenden Grenzabstände einzuhalten.~~ Grenzabstand mind. 8 m, gegenüber dem Kindergarten mind. 12 m. Der Sagibach ist im

Name/Abkürzung	Zweck	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (nach Art. 43 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (Normativ)
			Rahmen eines Neubauvorhabens zu renaturieren.

222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen nach Art. 78 BauG

Name/Abkürzung	Zweck	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (nach Art. 43 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (Normativ)
	Reiten	ES III	Zweckgebundene Bauten gemäss Mischzone M2 (vgl. Art. 212)
	Tennis	ES III	Bestehend
	Eisbahn/ Hornusser	ES III	Zweckgebundene Bauten gemäss Art. 212 Abs. 4 ~~5~~ Bst b
	Altes Schützenhaus	ES III	Bestehend; qualitativer Erhalt des Baumbestandes
	Schützenhaus	ES IV	Bestehend
	Sportplatz FC	ES III	Bestehend
	Spielplatz Muniberg	ES III	Bestehend

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet und Übergangsnutzungen

231 Abbauzone «Risi»

[1] Die Abbauzone «Risi» ist bestimmt für den Kiesabbau und die Wiederherstellung.

Abbau

[2] Der Abbau ist auf den im Zonenplan festgelegten Perimeter beschränkt. Die Abbaumenge beträgt im langjährigen Mittel ca. 40'000 m^3. Die offenen Grubenteile sind unter Berücksichtigung der Anforderungen von

Abbau, Ablagerung und Erhaltung temporärer Lebensräume möglichst klein zu halten; die Abbautechnik sowie die Etappierung sind so zu wählen, dass eine rasche Wiederherstellung erfolgen kann.

Bauten und Anlagen

[3] Notwendige Betriebseinrichtungen, die mit dem Abbau und der Wiederherstellung im Zusammenhang stehen, sind gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung. Nach erfolgtem Abbau sind die Bauten zu entfernen.

Wiederauffüllung

[4] Für die Wiederauffüllung ist unverschmutztes Aushubmaterial oder, wo nach Bewilligung des zuständigen kantonalen Amtes möglich, Inertstoff zu verwenden. Es ist ein Auffüllungsgrad von mindestens 60 % anzustreben, eine Überschüttung der bestehenden Topografie bis 4 m im vom Regionalen Richtplan (Massnahme Nr. 12.11, genehmigt am 17. März 2010) vorgesehenen Teil des Abbaugebiets ist zulässig.

Zuständig ist zurzeit das Amt für Wasser und Abfall (AWA) des Kantons Bern

Freigabe zur Rekultivierung

Gebiete mit abgeschlossener Auffüllung (Rohplanie) werden durch die zuständige Kommission ~~begleitende Gestaltungskommission~~ nach Art. 232 besichtigt und zur Rekultivierung freigegeben.

Wiederherstellung

[5] Die Aufforstung beträgt 92 % der Fläche innerhalb der Abbauzone. Mit Auflösung der Abbauzone wird die zulässige Nutzung im Rahmen eines Planerlassverfahrens festgelegt.

Landschafts-gestaltungsplan

[6] Der Landschaftsgestaltungsplan zeigt die anzustrebende Endgestaltung auf, dient als Koordinationsinstrument und bildet eine weitere Beurteilungsgrundlage für Abbaugesuche. Der Gemeinderat erlässt den Landschaftsgestaltungsplan unter Vorbehalt der Zustimmung der begleitenden Gestaltungskommission (GK Risi).

232 Gestaltungskommission (GK) «Risi»

Zweck

[1] Die GK «Risi» ~~begleitet~~ kann das Abbau- und Wiederherstellungsprojekt begleiten oder die Begleitung einer ständigen Kommission übertragen und dient dem Austausch zwischen der Grubenbetreiberin und der Standortgemeinde.

[1bis] Der Gemeinderat kann durch einfachen Beschluss auf die Einsetzung einer GK «Risi» verzichten. In diesem Fall hat er die nachfolgend formulierten Aufgaben an die Baukommission oder eine andere geeignete ständige oder nicht ständige Kommission zu übertragen.

nichtständige Kommission

[2] Bei der eingesetzten Kommission handelt es sich um eine nicht ständige vorberatende Gemeindekommission ohne Entscheidbefugnis gemäss Art. 29 GG.

Aufgaben

[3] Die Kommission sorgt für eine ausreichende gegenseitige Information und unterstützt die mit dem Abbau und der Wiederauffüllung befassten Stellen (kommunale und kantonale Behörden, Betreiberin) bei der Umsetzung und Überwachung der Aktivitäten im Rahmen der Vorschriften. Der Kommission können im Rahmen des Pflichtenheftes weitere besondere Aufgaben übertragen werden.

Einsetzung und Zusammensetzung

[4] Die Einsetzung der Kommission erfolgt mit der Genehmigung des vorliegenden Artikels. Die Kommission besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern.
Der GK «Risi» gehören die folgenden stimmberechtigten Mitglieder an:
- Vertreter der Standortgemeinde (PräsidentIn Baukommission)
- Vertreter der Betreiberin (WerkmeisterIn, BauverwalterIn)
- Vertreter der Grundeigentümerin (Burgergemeinde)

Dabei sind die Betreiberin und die Grundeigentümerin mit je 2 Personen vertreten. Die verschiedenen Parteien bestellen ihre Vertreter selbst.
Die Kommission kann bei Bedarf weitere (nicht stimmberechtigte Fachleute mit beratender Funktion) beiziehen.

Organisiation

[5] Den Vorsitz in der Kommission hat die Standortgemeinde. Die Kommission tagt mindestens einmal im Jahr. Sie nimmt ihre Arbeit mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Artikels auf.

Information

[6] Die GK «Risi» stellt ihre Protokolle und Berichte der Grubenbetreiberin und den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden und Fachstellen zu (Baupolizeibehörde, AWA und NSI).

[7] Das Nähere regelt der Gemeinderat in einem Pflichtenheft. Er hört dabei die Grubenbetreiberin und die zuständigen kantonalen Fachstellen an.

233 Grünzonen (GR)

Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

Vgl. Art. 79 BauG

234 Bauernhofzone (BH)

[1] In den Bauernhofzonen gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34 ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetreiben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, Art. 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.

[2] Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone M2.

Vgl. Art. 211 GBR

[3] Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Vgl. Art. 43 LSV

235 Übergangsnutzungen

[1] Für zonenfremde Nutzungen im Baugebiet kann die Baukommission eine Übergangsnutzung für maximal fünf Jahre bewilligen.

[2] Es müssen dazu folgende Bedingungen erfüllt sein:
a) die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein;
b) der Rückbau muss einfach erfolgen können und in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und den Bewilligungsnehmenden und/oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt sein;
c) bezüglich Immissionen sind die Vorschriften der Zone einzuhalten;
d) bei Wohnungen müssen die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllt sein.

[3] Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann durch die Baukommission um längstens zwei Jahre auf sieben Jahre verlängert werden.

Mit der ausdrücklichen Zulassung von Übergangsnutzungen (z.B. für kulturelle Anlässe in Industriebrachen, Parkplätze auf unüberbauten Arealen, etc.) können in einem genau abgesteckten Rahmen auch Nutzungen bewilligt werden, die in der entsprechenden Zone im Prinzip nicht zulässig wären.

Übergangsnutzungen dürfen längstens für sieben Jahre (fünf mit Verlängerungsmöglichkeit) bewillig werden und dürfen auf keinen Fall zu Immissionen führen, die in der entsprechenden Zone nicht zulässig sind.

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszone

[1] In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschafszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

[2] Gewächshäuser für den gewerbsmässigen, bodenabhängigen Gemüse- und Gartenbau sind ausserhalb von Landschaftsschutzgebieten, dem BLN-Gebiet und ausserhalb der Uferschutzplanung sowie in einem Abstand von 200 m zu den Baugruppen zulässig. ~~nur in dafür ausgeschiedenen Zonen zugelassen.~~

Gewächshäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche, die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbsmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.

[3] Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

311 Grundsatz

[1] Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und wirtschaftliche bauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche Erschliessung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

[2] Für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht gelten die in Art. 312 ff. festgelegten Bestimmungen

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.
Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:
– vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens
- für das Ergebnis eines Projektwettbewerbs oder
- mit Zustimmung des AGR für ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt

vgl. Arbeitshilfe für die Ortsplanung des AGR: von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung, Juni 1998.

312 ZPP 1 «Halden-/Turnhallestrasse»

Planungszweck

[1] Die ZPP 1 «Halden-/Turnhallestrasse» bezweckt das Abstimmen von Überbauung und Erschliessungsanlagen unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung.

Art der Nutzung

[2] Wohnen im Sinne der Wohnzone nach Art. 211 GBR.

~~Mass der Nutzung~~

~~[3] Es gilt eine minimale Ausnützungsziffer von 0.35.~~

Gestaltungsgrundsätze

[3] Mindestens 2/3 der Wohnbauten sind von der Haldenstrasse aus zu erschliessen. Neue Strassenanschlüsse an die Turnhallestrasse sind nicht gestattet. Die Erschliessungsstrassen sind als verkehrsberuhigte Stichstrassen auszubilden. Die Wendeplätze sind als Aufenthaltsbereiche zu gestalten und aufzuwerten

(Bepflanzung, Sitzgelegenheiten, Brunnen, etc.). Die Autoabstellplätze sind offen, überdeckt oder unterirdisch zu realisieren.
Die bestehende Wegverbindung (Parzelle Nr. 2025 – Schulareal) ist zu erhalten. Die jederzeitige und durchgehende öffentliche Benützung des Weges ist sicherzustellen.
~~Haupt~~Gebäude, kleinere Gebäude ~~mit kleiner anrechenbarer Gebäudegrundfläche~~, An- und ~~Neben~~Kleinbauten sowie vorspringende geschlossene Gebäudeteile sind unter sich sowie auf die bebaute Umgebung abzustimmen (Stellung, Proportionen, Dachgestaltung, Gebäudehöhen, Materialien und Farben). Die maximale Vollgeschosszahl für ~~Haupt~~Gebäude beträgt 2.

Lärmempfindlichkeitsstufe

[4] Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II nach LSV.

313 ZPP 2 «Dorf»

Planungszweck

[1] Die ZPP 2 «Dorf» bezweckt eine bauliche Gesamterneuerung mit einer dichten Zentrumsüberbauung sowie eine Aufwertung der Bahnhaltestelle.

Art der Nutzung

[2] Mischnutzung mit Zentrumsfunktion.

Mass der Nutzung

[3] 3-vollgeschossige Bebauung; ~~mit einer AZ von 1.0 als Planungswert.~~ Grenzabstand mind. 3.5 m; max. ~~Gebäude~~Fassadenhöhe traufseitig 12.5 m; interne Abstände frei. Die Gebäudelänge ~~von Obergeschossen~~ der oberirdischen Vollgeschossen ist auf maximal 50 m beschränkt.

Gestaltungsgrundsätze

[4] ~~Hauptbauten~~Gebäude sind unter sich sowie auf die bebaute Umgebung in einer zeitgemässen Architektur abzustimmen (Stellung, Proportionen, Dach- resp. Attikagestaltung, Materialien und Farben). Der erhaltenswerte Brunnen kann versetzt werden.
Die Erschliessung hat über den Schmidtenweg zu erfolgen, wobei der Anschluss an die Kantonsstrasse mit geeigneten Massnahmen auszubauen und der Schmidtenweg mit einem Trottoir auszustatten ist.
Längs der Bahnlinie ist ein öffentlicher Zugang zu erstellen, der im Einsteigebereich in einen angemessenen Vorplatz mündet.
Interne Wege zu allgemein zugänglichen Räumen sind mindestens 3 m breit und befahrbar vorzusehen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

[5] Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III nach LSV.

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften und Baulinienpläne

Die folgenden Pläne mit Sonderbauvorschriften und Baulinienpläne bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Datum Genehmigung
«Industriezone Oberhard»	23. August 1966
~~«Galgenfeld – Sonnhaldestrasse – Haldenstrasse – Turnhallestrasse» Teil 1~~	~~7. März 1973~~
~~«Galgenfeld – Sonnhaldestrasse – Haldenstrasse – Turnhallestrasse» Teil 2~~	~~7. März 1973~~
~~«Riedgasse»~~	~~8. Dezember 1983~~

322 Überbauungsordnungen

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Abkürzung	Datum Genehmigung
«Mumenthal» *)	ÜO Nr. 21	2. März 1990
«Haldenstrasse – Turnhallestrasse», ÜO zur ZPP Nr. 1		12. Dezember 1991
«Bergwinkel» *)	ÜO Nr. 24	25. September 1995
«Erschliessung Zala» *)	ÜO Nr. 25	18. Dezember 1997
«Erschliessung GB- Nr. 829» *)	ÜO Nr. 26	19. Dezember 2000
«Äusserer Scheurhof» *)	ÜO Nr. 27	31. Januar 2002
«Erschliessung Oberhard» *)	ÜO Nr. 29	30. Juli 2003/14.1.2011
«Mumenthalstrasse-Hardstrasse» *)	ÜO Nr. 28	15. September 2003
«Eigerweg»	ÜO Nr. 30	19. Dezember 2014
«Dorf»	zur ZPP Nr. 2	22. November 2017

*) Strassenplan

323 Uferschutzpläne

Die folgenden Uferschutzpläne bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Abkürzung	Datum Genehmigung
Schafbach	USP Nr. 1	17. April 1990
Risi	USP Nr. 2	17. April 1990
Gumme	USP Nr. 3	17. April 1990

Schloss	USP Nr. 4	17. April 1990
Scheurhofstrasse	USP Nr. 5	17. April 1990
Eymatten	USP Nr. 6	17. April 1990

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Gestaltungsgrundsatz

[1] Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

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

[3] Bauten und Anlagen welche das Ortsbildschutzgebiet beeinträchtigen sind untersagt. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

[4] Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Aarwangen verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 von Art. 411 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42 GBR zu ergreifen.

Vgl. auch Art. 412 GBR.

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

412 Bauweise, Stellung der Bauten

[1] Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise, d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Vgl. Art. 212 GBR und Anhang A Art. 141 GBR

[2] Der Zusammenbau von Gebäuden einschliesslich Anbauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Vgl. Art. 212 GBR und Anhang Art. 131 GBR

[3] Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

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

- die Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse
- bei der annähernd geschlossenen Bauweise an die Baulinie, bei deren Fehlen an die Strassenabstandslinie, wenn noch keine Gebäudeflucht erkennbar ist
- an Hängen parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges

413 Dachgestaltung

[1] Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

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

[2] Die Baupolizeibehörde kann in allen Zonen andere als Schrägdächer bei Bauten nach Minergiestandard, für An- und Klein~~Neben~~bauten, kleinere Gebäude und vorspringende geschlossene Gebäudeteile sowie bei guter Gesamtwirkung zulassen.

Zu anderen als Schrägdächern gehören Flachdächer, Pultdächer, etc.

[3] Schrägdächer haben in der Regel eine minimale Neigung von 20° (a.T.) und dürfen eine maximale Neigung von 45° (a.T.) aufweisen, wobei die Fassadenhöhe giebelseitig ~~First~~ die maximale ~~Gebäude~~ Fassadenhöhe traufseitig in der W1 um höchstens 3 m, in den übrigen Zonen um maximal 4.5 m überragen darf.

[4] Pultdächer haben eine Neigung von mindestens 6° (a.T.) aufzuweisen. Die Fassadenhöhe giebelseitig

~~Firsthöhe für~~ von Pultdächer darf die Fassadenhöhe traufseitig ~~beträgt~~ maximal um 3 m überragen.

[5] Dachaufbauten, Dacheinschnitte und einzelne Dachflächenfenster sind gestattet, dürfen zusammen jedoch nicht mehr als die Hälfte ~~der Fassadenlänge~~ des dazugehörigen Fassadenabschnitts des obersten Vollgeschosses aufweisen. Bei Schutzobjekten sind Dacheinschnitte nicht zugelassen und die Länge ist aus Gründen des Ortsbildschutzes auf 1/3 ~~der Fassadenlänge~~ des dazugehörigen Fassadenabschnitts des obersten Vollgeschosses beschränkt.

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebelbefensterung oder Firstoblichter belichtet werden.

[6] Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre zulässige Länge beträgt maximal 30 % der jeweiligen Dachlänge. Sie dürfen bis maximal 1.2 m in der Schräge gemessen ab der Oberkant Dachsparren ~~First~~ in die Dachfläche hineinragen.

[7] Dachflächenfenster mit einer Fläche von weniger als 0.45 m^2 und Firstoblichter gelten nicht als Dachaufbauten.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und ~~Neben~~Kleinbauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des AWA.

[8] ~~Flachdächer über den Erdgeschossen von Hauptbauten sind als begehbare Aussenräume für die Obergeschosse auszugestalten.~~ Nichtbegehbare Flachdächer, deren Fläche 60 m^2 übersteigt, sind zu begrünen oder zu bekiesen.

414 Aussenraumgestaltung

~~[1] Werden unüberdeckte Parkplätze erstellt, ist pro sechs Parkplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Davon ausgenommen sind Bauten solche über Bauteile, die keine Pflanzung im natürlichen Erdreich zulassen.~~

~~[2] Bei Bauvorhaben entlang öffentlicher Räume sind die im Gestaltungsrichtplan Ortskern vorgesehenen Bäume zu pflanzen.~~

[aufgehoben]

415 Reklamen und Plakatierung

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

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss übergeordnetem Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame und Baubewilligungspflicht gelten Art. 6a und 7 BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 85 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

[2] Für Reklameeinrichtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden von der für die Erteilung der entsprechenden Bewilligung (Reklame- oder Baubewilligung) zuständigen Behörde verfügt.

[3] Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur Eigenreklamen angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

[4] Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.

416 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 412 bis 416 abweichen.

Vgl. Art. 421 f. GBR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 416 GBR abweichen, jedoch dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» nach Art. 411 entsprechen.
Zu den qualifizierten Verfahren gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

[1] Die Baubewilligungsbehörde kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

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

Vgl. Art. 511 ff. GBR.
Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 512 GBR).

[2] Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
- ~~Bauten~~Gebäude und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten und im Landschaftsschutzgebiet;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Neue Gebäude~~bauten~~, Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten ~~Bauten~~Gebäude ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar;
- Gestaltung und Nutzung des Strassenvorlandes, Strassenanschlüsse;
- Verkehrssicherheit.

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

Vgl. Art. 75 BauG

Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, welche in einem Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 511 f. GBR liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte), erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 Energie (Anschlusspflicht)

[1] Soweit ein Anschluss zweckmässig und zumutbar ist, sind Neubauten an ein ~~Gas- oder~~ Fernwärmenetz anzuschliessen.

Vgl. Art. 11 EnG. Die Frage der Zweckmässigkeit und Zumutbarkeit ist auf Grund der Zahl der anzuschliessenden Wohnungen, resp. der Grösse der anzuschliessenden Gewerbeflächen und der verursachten Kosten, zu beurteilen.

[2] Unter Vorbehalt der kantonale Energiegesetzgebung sind auch bestehende ~~Bauten~~Gebäude ~~sind~~ beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen an ein ~~Gas- oder~~ Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern nicht wesentlich höhere Umstellungs-, Erneuerungs- und Betriebskosten zu erwarten sind als bei einer netzunabhängigen Anlage.

Bei so genannten K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

[3] Nicht an ein ~~Gas- oder~~ Fernwärmenetz anzuschliessen sind Gebäude,
- welche höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken.
- welche ein MINERGIE-Label tragen.

432 Energie (Gemeinsames Heizwerk)

[1] Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig gebaut, so ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

[2] Kein gemeinsames Heizwerk erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen,
- welche höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken;
- welche ein MINERGIE-Label tragen

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Ortsbildschutzgebiete

[1] Die Ortsbildschutzgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

Eine Grundlage für die Analyse des Ortsbildes bildet das Bauinventar, das auf der Bauverwaltung eingesehen werden kann.

[2] Die Hauptgebäude innerhalb der Ortsbildschutzgebiete sind in der Regel als solche zu erhalten. Bei Um-, An- und Neubauten ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung inkl. Dachaufbauten, Form, Farb- und Materialwahl sowie Aussenraum-, Strassen- und Platzgestaltung zu übernehmen.

Es wird empfohlen, vor der Einreichung eines Baugesuches der zuständigen Gemeindebehörde einen Entwurf, aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die vorgesehene Erschliessung ersichtlich ist, vorzulegen.

[3] Für bestehende Bauten gilt eine erweiterte Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unabhängig der geltenden baupolizeilichen Masse erneuert und umgenutzt werden, sofern die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden.

Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (K-Objekte), ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen.
Der frühzeitige Einbezug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

[4] Die Baupolizeibehörde zieht zur Beurteilung von Baueingaben für Neu- und Umbauten eine Fachstelle zur Beratung bei, sofern es sich nicht um blosse Erneuerungen ohne Auswirkungen auf das Erscheinungsbild von nicht inventarisierten Bauten handelt.

512 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen

[1] In Ortsbildschutzgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

Ortsbildschutzgebiete: Art. 511 GBR
Fachberatung: Art. 421 GBR

[2] Sie sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.

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

513 Freihaltekorridor

[1] Der Freihaltekorridor sichert die Sichtbeziehung von der Kirche auf das freie Feld.

[2] Im Freihaltekorridor gilt ein Bauverbot.

[3] Massnahmen, die der Aufwertung der Landschaft bzw. der Ökologie dienen, sind gestattet.

52 Pflege der Kulturlandschaft

521 Baudenkmäler

[1] Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler und ist behördenverbindlich.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Einwohnergemeinde Aarwangen; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Das Bauinventar kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden, vgl. auch die Eintragungen im Zonenplan 2.

[2] Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG

[3] Die im Zonenpläne 1 + 2 bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte dürfen nicht beseitigt werden.

522 Historische Verkehrswege

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

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

[2] Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen

Zuständige Fachstelle: Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis IV.

Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

523 Archäologische Funde und archäologische Schutzzone

[1] Das archäologische Schutzgebiet bezweckt die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

[2] Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde sowie der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen. Vgl. Art. 10 f. BauG

524 Gewässerraum ~~Fliessgewässer~~

[1] Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
- die natürliche Funktion der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

[2] Der Gewässerraum wird im «Zonenplan Gewässerräume» als flächige Überlagerung (Korridor) mit Massangabe festgelegt.

Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41 ff. GSchv, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG
~~Der Abstand wird von der Mittelwasserlinie gemessen und gilt auch für eingedolte Gewässer (vgl. A 148 und Anhang zur Wasserbauverordnung.~~

~~[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 folgenden Bauabstände:~~
~~Aare, im Baugebiet: Gemäss Uferschutzplanung~~
~~Aare, ausserhalb Baugebiet: 30 m~~
~~Hopferenbach, ausserhalb Baugebiet: 8 m~~
~~Übrige Fliessgewässer (in und ausserhalb Baug.): 5 m~~
~~Eingedolte Gewässer: 5 m~~

[3] Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interessen liegen. Alle anderen bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und Wasserbaus gemäss Art. 6, Art. 7 und Art. 15 WBG.
~~Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG~~

~~2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.~~

~~4 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.~~ Im dicht überbauten Gebiet können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG~~Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.~~

5 Innerhalb des ~~Bauabstands~~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. ~~und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.~~

Vgl. Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV

6 Die im Zonenplan entsprechend gekennzeichneten Abschnitte gelten als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

7 Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Gewässerachse (Mittelachse), dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist (Art. 39 WBV).

525 Freihaltegebiet

1 Das Freihaltegebiet ist im Zonenplan Gewässerräume als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.

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

2 Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.

3 Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff Wasserbaugesetz (WBG) bewilligt werden.

4 Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Baugesetz (BauG).

5 Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen:

- Die Einrichtung von Freiflächen und Rastplätzen gem. SFG
- Unbefestigte Uferwege, oder Uferwege nach SFG
- Land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege
- Einrichtungen zur Bodenentwässerung und -bewässerung

526 Fuss- und Wanderwege

[1] Die Fuss- und Wanderwege sind im Verkehrsrichtplan festgelegt.

vgl. Art. 28 und 61 Abs. 2 SV. Fachstelle Wanderwege ist der Oberingenieurkreis IV des kant. Tiefbauamtes.

[2] Bauliche Massnahmen im Bereich von Wanderwegen sind der zuständigen Fachstelle zu unterbreiten.

53 Schutz der naturnahen Landschaft

531 Landschaftsschutzgebiete 1 und 2

Landschaftsschutzgebiete 1 und 2

[1] Die Landschaftsschutzgebiete 1 und 2 sind Teile des weit offenen Landwirtschaftsgebiets. Sie dienen dem Schutz des Landschaftsbilds und der Erhaltung des damit verbundenen Erholungswerts, insbesondere als Kontrast zu den überbauten Flächen.

[2] Es darf nichts unternommen werden, was den Schutzzielen zuwiderläuft.

[3] Es dürfen keine neuen oberirdischen ~~Bauten~~Gebäude und Anlagen errichtet werden. Vorbehalten bleiben neue landwirtschaftliche ~~Bauten~~Gebäude in den Landschaftsschutzgebieten 2 (inkl. die dazu erforderlichen Zufahrten), soweit sie für die Bewirtschaftung erforderlich sind.

In den Landschaftsschutzgebieten 2 sind jedoch Bauten und Anlagen ausgeschlossen, die nicht zur traditionellen Landwirtschaft zählen wie:
- land- und forstwirtschaftliche Lagerungs- und Verarbeitungsbetriebe,
- Gärtnereien, fest installierte Treibhäuser, Hors-Sol-Anlagen,
- Zucht- und Mastbetriebe, etc.

532 Perimeter Landumlegung Bahn 2000

In dem im Zonenplan 2 eingetragenen Perimeter Landumlegung Bahn 2000 sind die besonderen Vorschriften für die Nutzung und die Pflege von landwirtschaftlich genutzten Parzellen zu beachten.

533 Kantonale Naturschutzgebiete

Für die im Zonenplan 2 als Hinweise bezeichneten Naturschutzgebiete Nr. 140 Mumenthaler-Weiher (Schutzbeschluss vom 19. Juni 1991) und Nr. 85 Aarestau-Wynau (Schutzbeschluss vom 17. Dezember 1975) gelten die entsprechenden Schutzbeschlüsse des Kantons.

Die Schutzbeschlüsse können bei der Gemeindeverwaltung und der kantonalen Fachstelle eingesehen werden.

534 Amphibienlaichgebiet Mumenthaler Weiher

[1] Die für den Schutz des Amphibienlaichgebietes von nationaler Bedeutung Nr. BE 47 Mumenthaler Weiher erforderlichen Vorschriften erlässt der Kanton. Er sorgt zudem für die zur Aufrechterhaltung der Schutzziele allenfalls erforderlichen Massnahmen.

[2] Bis zum Erlass der Vorschriften nach Abs. 1 darf nichts unternommen werden, was den Zustand des Laichgebiets verschlechtert (Art. 10 der Amphibienlaichgebiete-Verordnung; AlgV, SR451.34).

Der Kanton ist daran, den Schutzbeschluss zu revidieren, wobei voraussichtlich auch die Abgrenzung des Schutzgebietes angepasst werden wird.

535 Gemeinde-Naturschutzgebiet Teufentalweiher

[1] Der Teufentalweiher steht unter dem Schutz der Gemeinde. Schutzziel ist die Erhaltung der wertvollen Lebensräume für Pflanzen und Tiere, namentlich der offenen Wasserfläche und der Ufervegetation ~~Uferbestockung~~.

[2] Es darf nichts unternommen werden, was dem Schutzziel zuwiderläuft.

[3] Die Nutzung richtet sich nach einer zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin zu treffenden vertraglichen Regelung.

[4] Die Ufergehölze sind periodisch auszulichten (selektiver Pflege- und Rückschnitt alle 6-8 Jahre, alternierend auf jeweils der Hälfte der Fläche).

536 Hecken, Feld- und Ufergehölze

[1] Hecken sowie Feld- und Ufergehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

[2] ~~Hochbauten~~Gebäude haben zu den äussersten Stämmen von Büschen und Bäumen einen Abstand von mind. 4 m, von Wege etc. einen Abstand von mind. 3 m einzuhalten. In begründeten Fällen können zum Schutze besonders wertvoller Baumgruppen grössere Abstände verlangt werden.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 18 Abs. 1 Bst. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (SR 922).

Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).
Die Grenze von Hecken sowie Feld- und Ufergehölzen verläuft 2 m, mit grossen Waldbäumen 3 m ausserhalb der äussersten Bäume und Sträucher.

537 Obstgärten, Obstbäume und Einzelbäume

[1] Die im Zonenplan 2 bezeichneten Obstgärten und Einzelbäume prägen das Landschaftsbild.

Vgl. Art. 541 und 542.

[2] Die bezeichneten Obstgärten, Obstbäume und Einzelbäume sind soweit wirtschaftlich tragbar zu erhalten, resp. bei Abgang zu ersetzten. Mit der Ausrichtung von Beiträgen gelten die Objekte als geschützt.

54 Beiträge und Ersatzmassnahmen

541 Beiträge

[1] Die Gemeinde kann Massnahmen zum Schutz und zur Verschönerung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Massnahmen zur ökologischen Aufwertung mit Beiträgen unterstützen.

[2] Es besteht kein Rechtsanspruch auf Beiträge.

[3] Der Gemeinderat erlässt eine Beitragsordnung.

542 Ersatzmassnahmen

[1] Lässt sich eine Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

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

[2] Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemässe übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1 ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin oder Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3 Bst. c NSchG).

55 Gefahrengebiete

551 Bauen in Gefahrengebieten

[1] In den im Zonenplan 2 bezeichneten Gefahrengebieten darf nur unter den Voraussetzungen nach Art. 6 BauG gebaut werden.

Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan 2 festgelegt und als Hinweis in Zonenplan 1 eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs. Aus der Gefahrenstufe leiten sich die Baubeschränkungen, resp. die erforderlichen Massnahmen ab. Für Vorhaben im blauen Gefahrenbereich ist ein Gutachten zu erbringen.

[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.

[4] Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet)[2] wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

---

[2] Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible ~~Bauten~~Gebäude sind:
- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schaltanlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Gebäude mit Beständen an gefährlichen Stoffen)

6 Verschiedene Bestimmungen

61 Detailerschliessung

611 Detailplanpflicht

[1] Für die Bauzonen der Gemeinde gilt die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsstrassen.

[2] Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:
a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
b) die Detailerschliessung für ein Gebiet bereits ausgebaut ist und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen;
c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

Nach Art. 43 SG können die Gemeinden für die Erstellung von Detailerschliessungsstrassen den Erlass einer Überbauungsordnung fordern.

Nach Art. 641 GBR ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht auf eine Überbauungsordnung.

62 Parkierung

621 Parkierung

[1] Die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen sowie die nachträgliche Parkplatzpflicht richten sich nach den kantonalen Vorschriften.

[2] Garagen sind so anzulegen, dass auch Fahrzeuge, die davor parkiert werden, keine öffentlichen Räume (Plätze, Strassen, Trottoirs) beanspruchen. Die Länge des Vorplatzes muss mindestens 6 m betragen. Die Baupolizeibehörde kann für gewerbliche Bauten und Anlagen grössere Vorplätze anordnen.

[2bis] Bei Garagen, deren Tor mit einer Fernbedienung bedient werden, kann die Baukommission unter Vorbehalt der Wahrung der für die Verkehrssicherheit einzuhaltenden Sichtverhältnisse die Unterschreitung der Abstandsregelung (6 m) betreffend Garagenvorplatz bewilligen. Ein Mindestabstand von 3.6 m ist in jedem Fall einzuhalten.

Die Grundsätze für die Erstellung von Parkplätzen sind in den Artikeln 16 bis 18 BauG statuiert. Die Anzahl der für ein Bauvorhaben erforderlichen Abstellplätze bestimmt sich nach Art. 49 ff. BauV.

Nachträgliche Parkplätze können gestützt auf Art. 16 Abs. 2 BauG verlangt werden. Zumutbar sind Kosten, wenn sie pro nachträglich zu erstellenden Parkplatz weniger als zwei Prozent des amtlichen Wertes ausmachen.

Zur Wahrung der sog. Sichtbermen siehe VSS-Normen.

[2ter] Bei Garagen, die längs der Strasse angeordnete werden, ist ein Mindestabstand von 3.6 m einzuhalten. Die Bestimmungen betreffend Verkehrssicherheit, mithin die Einhaltung der vorgeschriebenen Sichtverhältnisse sind zwingend zu wahren.

[3] Garagenausfahrten auf öffentliche Strassen dürfen eine Steigung von maximal 15 % aufweisen. Das Gefälle der letzten 5 m bis zur Fahrbahn einer öffentlichen Strasse darf max. 6 % betragen.

[4] Ausgenommen in den Grundwasserschutzzonen S sind Parkplätze und Zufahrten nach Möglichkeit mit einer durchlässigen Befestigung zu versehen.

622 Ersatzabgabe

[1] Wird ein Bauherr ganz oder teilweise von der Erfüllung der Parkplatzpflicht befreit, hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu leisten.

[2] Von der Leistung einer Parkplatzersatzabgabe sind Grundeigentümer befreit, die gestützt auf Art. 16 Abs. 2 BauG nachträgliche Parkplätze erstellen müssen.

[3] Bei Abbruch und Wiederaufbau am gleichen Ort werden früher bezahlte Ersatzabgaben unverzinst angerechnet.

623 Bemessung der Ersatzabgabe

[1] Die Parkplatzersatzabgabe beträgt CHF 8'000 pro fehlenden Parkplatz.

[2] Der Gemeinderat kann die Ersatzabgabe jeweils nach Ablauf von drei Jahren neu festsetzen. Die Anpassung hat im Rahmen des Berner Index der Wohnbaukosten zu erfolgen.

Indexstand 1. April 2008: 139.4 (Basis 1. April 1987 = 100)

[3] Die Anzahl Parkplätze, von deren Erstellung der Bauherr befreit wird, wird in der Baubewilligung festgehalten.

624 Verwendung der Ersatzabgabe

[1] Die Ersatzabgaben sind in einem Fonds anzulegen. Sie sind wie folgt zu verwenden:
a) zum Bau, Betrieb und Unterhalt öffentlicher Parkplätze und Parkhäuser,
b) zur Finanzierung von Massnahmen, welche die Entlastung des Innendorfes und der Aussenquartiere vom Privatverkehr bezwecken,
c) zur Finanzierung von Massnahmen, die der Sicherheit der Fussgänger und Radfahrer dienen.

[2] Über die Verwendung der Ersatzabgabe im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.

63 Infrastrukturvertrag

631 Grundsatz

~~[1] Die Gemeinde schliesst mit Grundeigentümern / Grundeigentümerinnen und Baurechtsberechtigten, bei Ein- und Umzonungen, die den Bau oder Ausbau von Erschliessungsanlagen voraussetzen – ausgenommen reine Hausanschlüsse –, vor der Auflage einen Infrastrukturvertrag ab.~~

~~[2] Im Falle von Wohn- und Mischzonen ab einer Fläche von 1000 m^2 hat der Infrastrukturvertrag ein Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinde zu enthalten.~~

[aufgehoben]

64 Zuständigkeiten

641 Baukommission

[1] Die Baukommission ist Baupolizei- und Strassenbaupolizeibehörde der Gemeinde und ist für alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten zuständig, soweit nicht gestützt auf kantonales Recht, die Gemeindeordnung oder Art. 632 GBR ein anderes Organ zuständig ist.

Von Gesetzes wegen oder gestützt auf die GO stehen dem Gemeinderat die folgenden Zuständigkeiten zu:
- Gemeindeversammlung (Beschluss über die Ortsplanung)
- Gemeinderat (Beschluss über Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht, Detailerschliessungspläne, Richtpläne, geringfügige Änderungen der Ortsplanung, Erlass von Planungszonen)

[2] Insbesondere beschliesst die Baukommission:
a) die Erteilung von Baubewilligungen und von Ausnahmen nach Art. 26 BauG soweit die Gemeinde zuständig ist;
b) die Amts- und Fachberichte an kantonale Behörden;
c) die Wiederherstellungsverfügungen;
d) die Erhebung von Baubeschwerden und die Vertretung der Gemeinde in Baubeschwerdeverfahren

z.B. Erlass von Planungszonen, Detailerschliessungsplanungen, Geschäfte zu Handen der Gemeindeversammlung.

[3] Die Baukommission berät die planerischen Geschäfte des Gemeinderates, für die dieser nicht eine Spezialkommission eingesetzt hat, und stellt Antrag.

Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, für planerische Geschäfte, die besonderes Fachwissen erfordern oder besonders aufwändig sind, eine Spezialkommission einzusetzen. In diesem Fall berät diese die Geschäfte und stellt Antrag.

642 Bauverwalterin oder Bauverwalter

[1] Der Bauverwalter oder die Bauverwalterin führt die vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD) durch, überwacht die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung vor, während und nach Abschluss der Bauarbeiten und sorgt allgemein für die Einhaltung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen.

[2] Der Bauverwalter oder die Bauverwalterin beantragt der Baukommission rechtzeitig den Erlass der notwendigen Verfügungen, soweit er oder sie nicht selber zuständig ist, insbesondere erlässt der Bauverwalter oder die Bauverwalterin baupolizeiliche Verfügungen, wenn Gefahr im Verzug ist.

[3] Der Bauverwalter oder die Bauverwalterin ist zusammen mit dem Ressortvorsteher oder der Ressortvorsteherin zuständig zum Erlass von:
– Baueinstellungsverfügungen
– Rückbauten

Der Bauverwalter oder die Bauverwalterin verfügt somit allenfalls mündlich die Baueinstellung oder, falls Personen in Gefahr sein könnten, auch Benützungsverbote. Sofern der Erlass von baupolizeilichen Verfügungen nicht einer besonderen Dringlichkeit unterliegt, sind die ordentlichen Zuständigkeiten zu beachten.

7 Straf- und Schlussbestimmungen

701 Widerhandlungen

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

Vgl. Art. 50 BauG
z.B. Bauen ohne Baubewilligung

[2] Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, ~~gegen~~ die übrigen Gemeindebauvorschriften und ~~gegen~~ gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000 bestraft.

Vgl. Art. 58 GG

702 Inkrafttreten

[1] Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan 1 und 2, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

[2] Die Teilrevision BMBV und Gewässerräume, bestehend aus der Baureglementsanpassung (BMBV und materielle Änderungen) und dem Zonenplan Gewässerräume, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

703 Aufhebung von Plänen und Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Strassenplan Mumenthalstrasse, genehmigt von der kantonalen Baudirektion am 12. Juli 1976
- die baurechtliche Grundordnung vom 16.10.1989, genehmigt von der kantonalen Baudirektion am 17.04.1990
- der Strassenrichtplan vom 15.12.1980
- der Baulinienplan «Kirchenfeld» vom 24.11.1969
- der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Muniberg Nord» vom 20.02.1986
- die Überbauungsordnung Nr. 3 «Wynaustrasse–Riedgasse» vom 25.05.1992
- die Überbauungsordnung «Muniberg Süd» vom 20.2.1986

704 Aufhebung von Plänen und Vorschriften (BMBV/Gewässerräume)

Mit Inkrafttreten der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die BMBV und mit der Ausscheidung der Gewässerräum werden gleichzeitig aufgehoben:

- Baulinienplan «Galgenfeld – Sonnhaldestrasse – Haldenstrasse – Turnhallestrasse» Teil 1 und 2 vom 7. März 1973
- Baulinienplan «Riedgasse» vom 18. Dezember 1983

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	7. Juni – 6. Juli 2007 19. Nov. – 20. Dez. 2010
Vorprüfung vom	28. Mai 2009 / 30. Mai 2011
Publikation im Amtsblatt vom	9. Sept. 2009
Publikation im amtl. Anzeiger vom	10. + 17. Sept. 2009
Öffentliche Auflage vom	10. Sept. – 12. Okt. 2009

Nachträgliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom	3. Aug. 2011
Publikation im amtl. Anzeiger vom	4. + 11. Aug. 2011
Öffentliche Auflage vom	4. Aug. – 5. Sept. 2011

Einspracheverhandlungen vom	14. + 21.12.2009 / 13.9.2011
Erledigte Einsprachen	9
Unerledigte Einsprachen	9
Rechtsverwahrungen	3

Beschlossen durch den Gemeinderat am
29. März 2010 / 14. Februar 2011
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am
24. Oktober 2011

Einwohnergemeinde Aarwangen

Sig.	Sig.
Hans Leuenberger	Gerda Graber
Präsident	Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Aarwangen,

Die Gemeindeverwalterin sig. Gerda Graber

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung
Gemäss Verfügung 18. Juli 2012 sig. B. Wiedmer

1. Änderung: Art. A138 genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am 12. Dez 2014 sig. B. Wiedmer

Genehmigungsvermerke (Teilrevision Ortsplanung: BMBV und Gewässerraum)

Mitwirkung vom	28.12.2018 bis 04.02.2019
Vorprüfung vom	25.06.2021
1. Auflage	
Publikation im Amtsblatt vom	27.10.2021
Publikation im amtl. Anzeiger vom	28.10.2021
Öffentliche Auflage vom	28.10.2021 bis 29.11.2021
Einspracheverhandlungen vom	13.01.2022
Erledigte Einsprachen	5
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	3
2. Auflage	
Publikation im Amtsblatt vom	30.03.2022
Publikation im amtl. Anzeiger vom	31.03.2022 und 07.04.2022
Öffentliche Auflage vom	31.03.2022 bis 29.04.2022
Einspracheverhandlungen vom	≠ 28.07.2023 (Heirrigkeit AGR, SCC)
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	– Siehe Genehmigung AGR

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19.09.2022
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 24.10.2022

Einwohnergemeinde Aarwangen

Präsident
Kurt Bläuenstein

Sekretär
Heinz Burgener

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Aarwangen, 22.02.2023

Gemeindeschreiber
Heinz Burgener

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Beatrice Aebi

12. Jan. 2024

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Anhang

A Definitionen und Messweisen

A 11 Terrain

A 111 Massgebendes Terrain

[1] Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der BMBV~~auverordnung~~.

Vgl. Art. ~~97 BauV~~ 1 BMBV

[2] In den Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise gilt als massgebendes Terrain das Trottoir- resp. das Strassenniveau.

A 12 Gebäude und Gebäudeteile

A 121 ~~Unbewohnte~~ An- und ~~Neben~~Kleinbauten

~~Unbewohnte~~ An- und ~~Neben~~Kleinbauten ~~sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt und~~ dürfen nur Nebennutzflächen enthalten und dürfen die nach GBR geltenden Masse nicht übersteigen.

A 122 Unter~~irdische~~niveaubauten

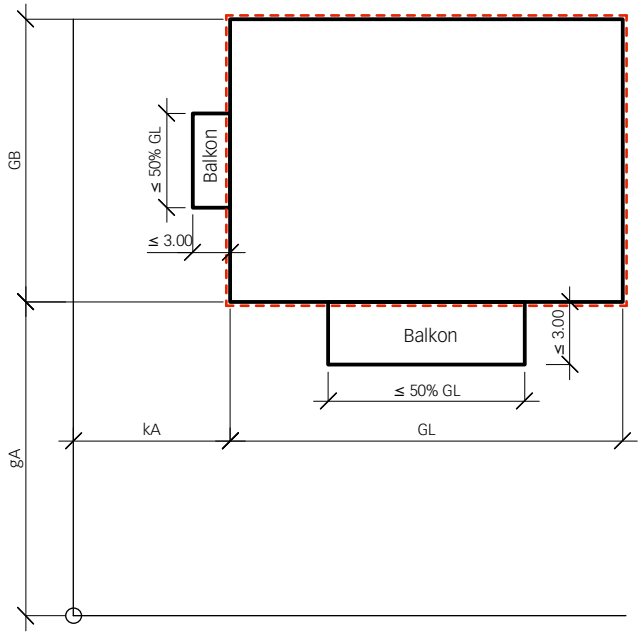
Unter~~irdische~~niveaubauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen sowie mit ihrer Überdeckung innerhalb des Grenzabstandes höchstens bis zu dem Mass über das massgebende Terrain hinausragen, ab welchem eine Baute oder Anlage Grenzabstände einzuhalten hat.

Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 2 GBR

A 123Vorspringende Gebäudeteile

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

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 4 Bst. d GBR. Vgl. Art. 10 BMBV



GL = Gebäudelänge
GB = Gebäudebreite
gA = grosser Grenzabstand
kA = kleiner Grenzabstand
GL = Gebäudelänge auf der Seite auf der der gA einzuhalten ist
GB = Gebäudebreite

A 13 Gebäudemasse

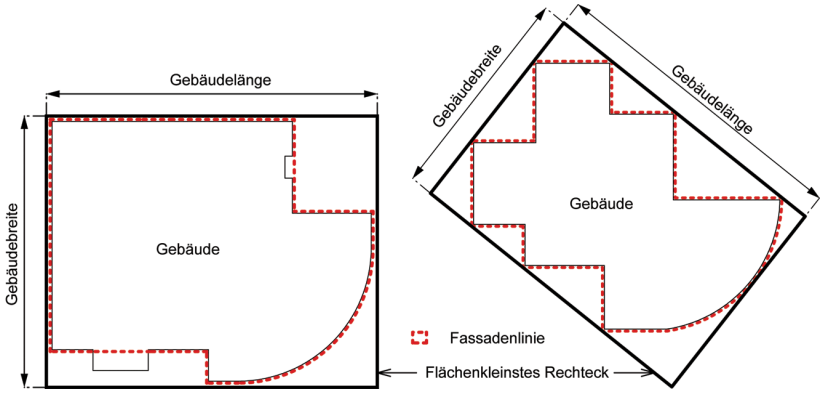
A 131Gebäudelänge und Gebäudebreite

[1] Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. ~~welches die Gebäudefläche umschliesst.~~

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

Vgl. Art. 13 BMBV

[3] Anbauten sowie vorspringende (geschlossene und offene) Gebäudeteile werden der Gebäudelänge und -breite nicht angerechnet.



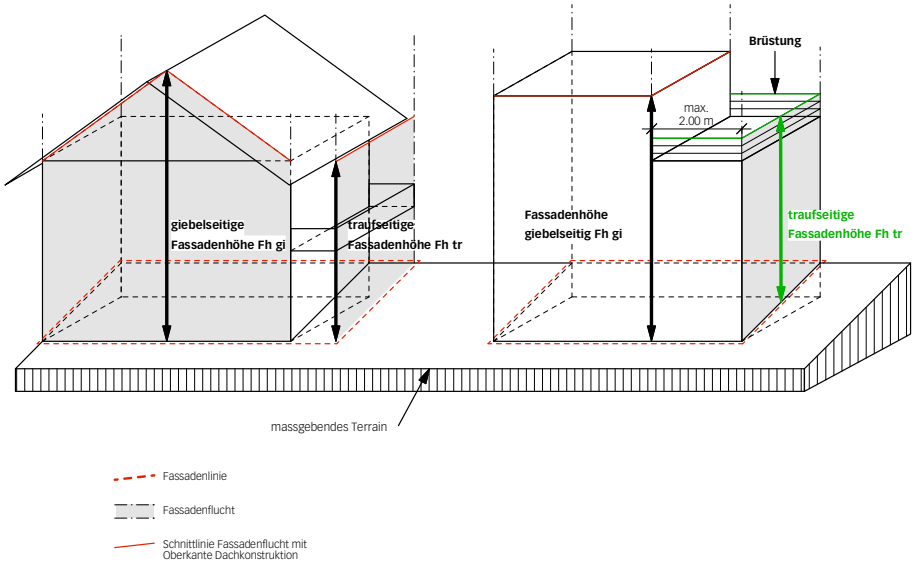
A 132 ~~Gebäudehöhe~~Fassadenhöhe traufseitig

~~1 Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und~~
~~– der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,~~
~~– der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.~~

~~Die maximale Firsthöhe ist auf das in Art. 413 Abs. 3 GBR festgelegte Mass begrenzt.~~

Vgl. Art. 15 BMBV

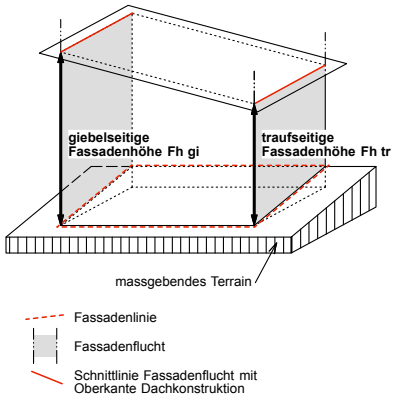
1 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



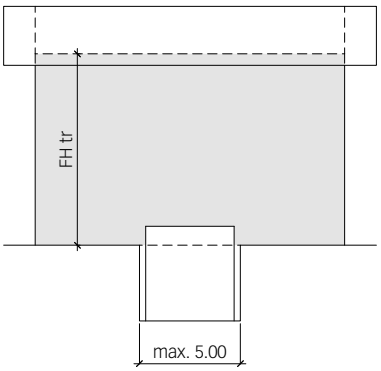
2 Der obere Referenzpunkt liegt beim höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut.

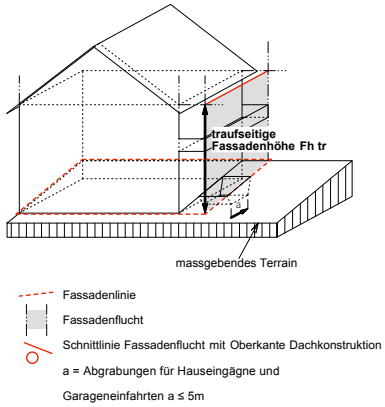
Entspricht der Auslegung nach IVHB Erläuterungen, Stand 3. September 2013

Pultdächer (Fh gi = Fh tr + max. 3 m)



[23] ~~Giebelfelder und~~ Abgrabungen auf nur einer Fassadenseite des ~~gewachsenen Bodens~~ massgebenden Terrains für Hauseingänge bleiben unberücksichtigt. Abgrabungen für Garagen sind anzurechnen, wenn sie eine Breite von mehr als 5 m ~~7 m, bei Fassaden von über 14 m Länge mehr als die Hälfte dieser Länge~~ aufweisen.





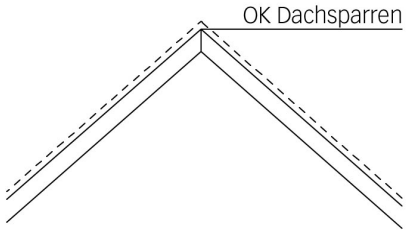
~~[3] Gebäudehöhe bei Bauten am Hang mit Hangzuschlag. Die Falllinie beträgt mehr als 10 %.~~

~~HZ = Hangzuschlag~~

A 133~~Firsthöhe~~ Fassadenhöhe giebelseitig

Die ~~Firsthöhe~~ Fassadenhöhe giebelseitig wird ~~an den Stirnseiten von Gebäuden mit geneigten Dächern~~ giebelseitig gemessen und ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht (giebelseitig) mit der Oberkante ~~des Dachsparrens~~ der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. ~~und der maximal möglichen Gebäudehöhe Fassadenhöhe giebelseitg.~~

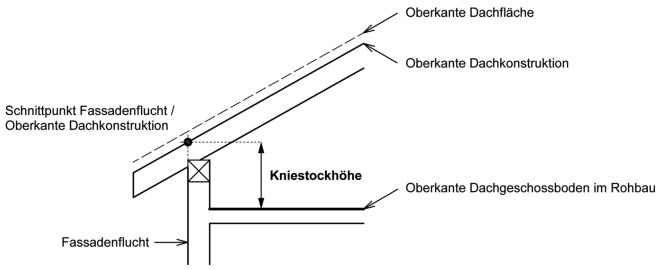
Die maximale ~~Höhe der First~~ Fassadenhöhe giebelseitig wird ab der zulässigen ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig gemessen: Art. 413 Abs. 3 GBR



A 134 Kniewandstockhöhe

Die Kniewandstockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. ~~der isolierten Fassadenflucht mit der Oberkante der nicht isolierten Dachkonstruktion.~~

Die Kniewandstockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A Art. 135 GBR
Vgl. Art. 16 BMBV



A 135 Vollgeschosse

[1] Als Vollgeschoss (VG) zählen alle ~~nutzbaren~~ Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.

Vgl. Anhang A Art. 136 bis 138 GBR
Vgl. Art. 18 BMBV

[2] Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

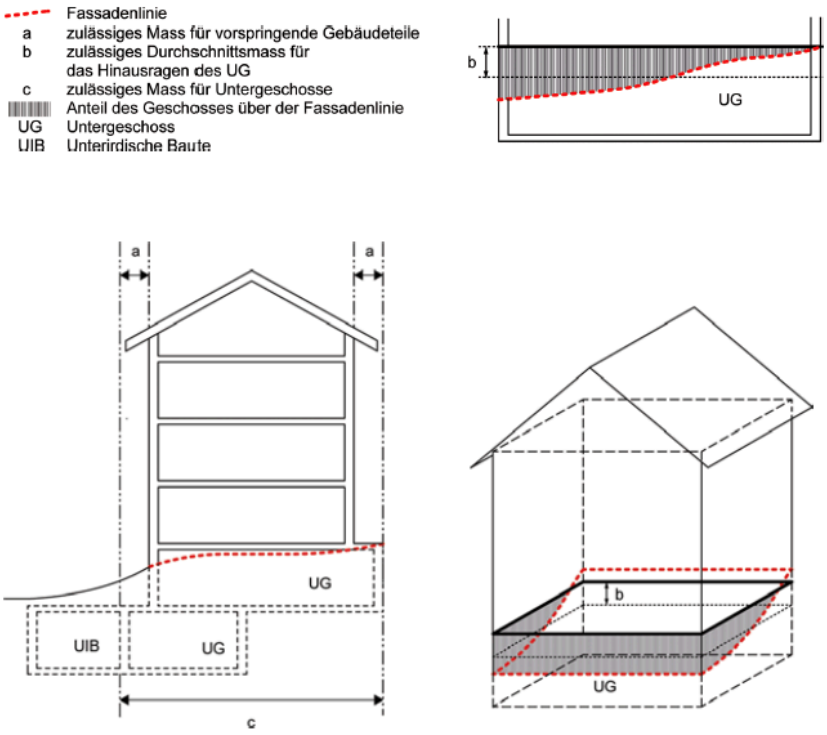
Minimalmass für die Staffellung: Art. 212 Abs. 5 Bst. e GBR und Anhang A Art. 132 Abs. 2

A 136 Untergeschoss

[1] Als Untergeschosse (UG) gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des ~~fertigen~~ ~~Erdgeschoss~~Bodens des ersten Vollgeschosses im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das ~~fertige~~ massgebende Terrain hinausragt. ~~oder deren Grundfläche anrechenbare Gebäudegrundfläche ohne Wandquerschnitte grösser als 50 % eines Normalgeschosses ist.~~

Ragt die Baute an keinem Punkt über das zulässige Mass hinaus, handelt es sich um eine unterniveau~~irdische~~ Baute (vgl. Anhang A Art. 122 GBR). Zulässiges Mass: Art. 212 Abs. 2 GBR. Vgl. Art. 19 BMBV.

[2] Abgrabungen für Hauseingänge werden nicht berücksichtigt. Abgrabungen für Garageneinfahrten, die das Mass von Anhang Art. 132 Abs. 3 ~~2~~ nicht überschreiten, werden nicht berücksichtigt.



A 137 Dachgeschoss

Als Dachgeschoss gelten Geschosse, deren Kniewand ~~wand~~ stockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass: Art. 212 Abs. 4 Bst. f GBR

A 138 Attikageschoss

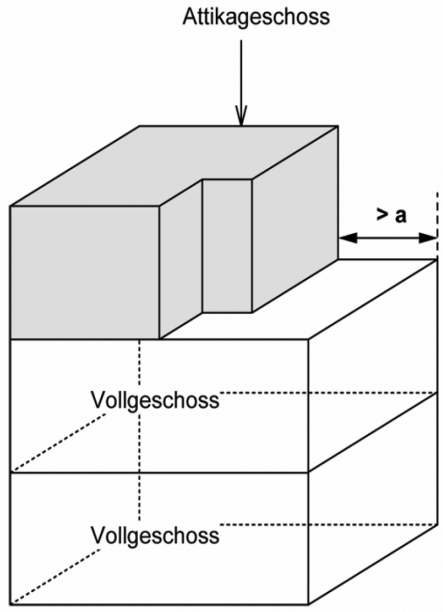
[1] Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.

Zulässige Höhe: Art. 212 Abs. 4 Bst. f GBR

[2] Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.2 m ab Oberkante Attika und Oberlichter bleiben unberücksichtigt.

[3] Das Attikageschoss muss wenigstens um die im GBR festgelegten Masse gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und sich deutlich von diesem abheben und optisch erkennbar sein.

Vorgeschriebene Masse: Art. 212 Abs. 4 Bst. f GBR



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

A 14 Bauabstände

A 141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

[1] Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander in schriftlicher Form regeln.

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

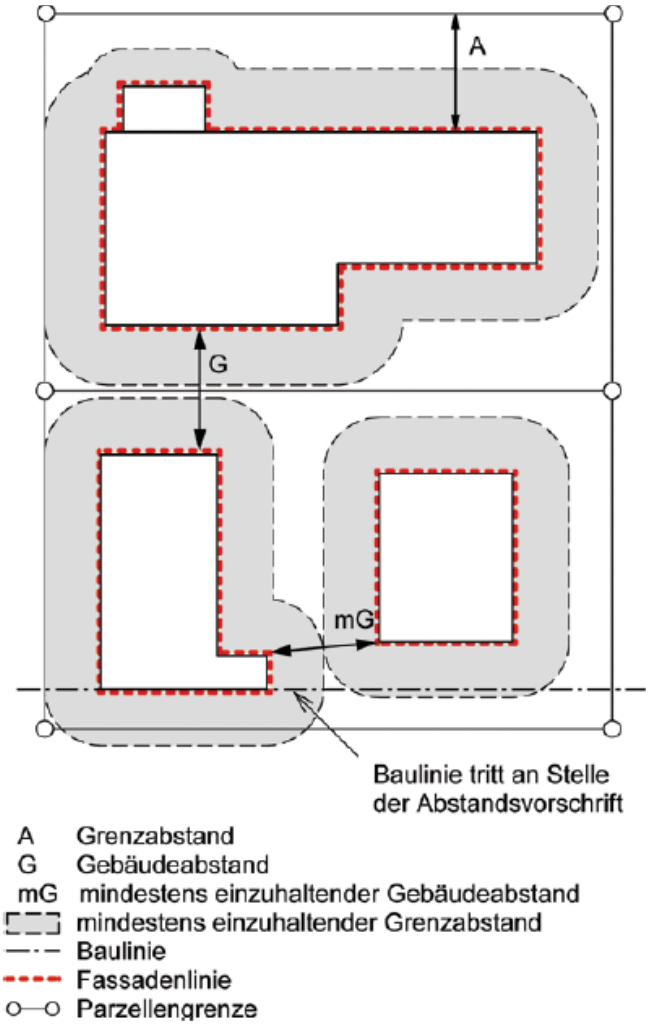
Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 Abs. 1 GBR) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25 % reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A 144 Abs. 4 GBR). Unter Umständen muss er, um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

A 142 Kleiner Grenzabstand

[1] Der kleine Grenzabstand (k~~G~~A) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt in jedem Fall der kleine Grenzabstand. ~~zur Parzellengrenze auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.~~ Er bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

[2] Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. b und Anhang A Art. 123 GBR



A 143 Grosser Grenzabstand

[1] Der grosse Grenzabstand (g~~G~~A) wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen. Er bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze.

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

[3] Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

A 144 Gebäudeabstand

[1] Der Gebäudeabstand ist die ~~kürzeste~~ Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. ~~zwei Gebäuden.~~

[2] Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände, Absätze 3 und 4 bleiben vorbehalten.

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

[4] Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um 25 % reduziert werden.

~~A 145 Mehrlängenzuschlag~~

~~[1] Der Mehrlängenzuschlag beträgt einen 1/10 der Mehrlänge bei eingeschossigen, 1/7 der Mehrlänge bei zwei- und dreigeschossigen Bauten.~~

~~Massgebende Länge für den Mehrlängenzuschlag: Art. 212 Abs. 4 GBR~~

~~[2] An- und Kleinbauten, welche einen kleineren als den reglementarischen Grenzabstand einzuhalten haben, sind bei der Bestimmung der Mehrlängenzuschläge nicht anzurechnen.~~

~~[3] Der Mehrlängenzuschlag ist in der Regel auf der beschatteten Längsseite, resp. der Längsseite mit dem kleinen Grenzabstand auszuweisen.~~

~~Beispiel nach den baupolizeilichen Massen der Mischzone M2~~

~~**A 146 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen**~~

~~[1] Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstands dieser Gebäudeseite aus zur Grundstücksgrenze gemessen.~~

~~[2] Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen.~~

~~[3] Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten, wobei die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge von der Gesamtausdehnung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe in der Längs-, bzw. der Querrichtung zu berechnen sind.~~

~~[4] Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können – auch auf der besonnten Längsseite – höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen.~~

~~Beispiel nach den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2.~~

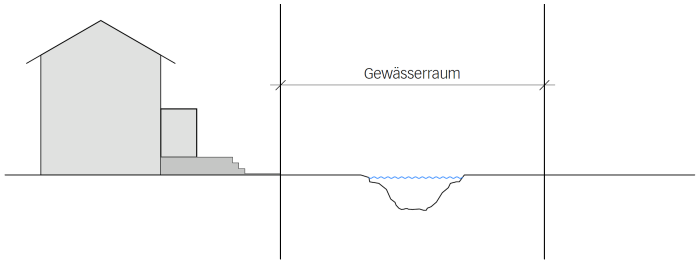
A 145 Abstände gegenüber Zonengrenzen

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

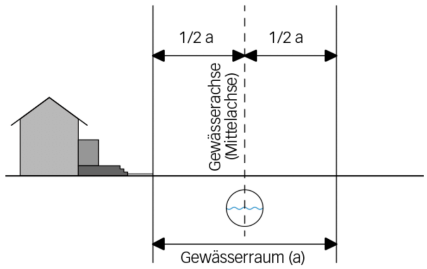
Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand vgl. Anhang A 142 und 143 GBR

A 146 ~~Abstand gegenüber Fliessgewässern~~Gewässerraum

[1] Bei offenen Gewässern:

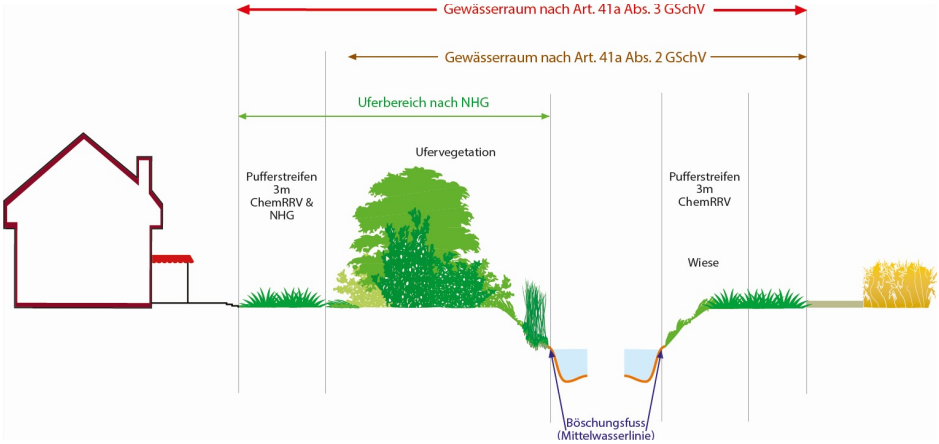


[2] Bei eingedolten Gewässern ist der Abstand von der Rohrachse aus zu messen:



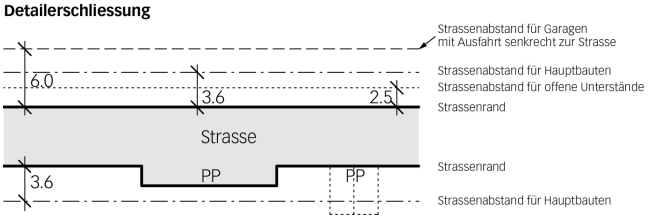
~~*Der Abstand von Fliessgewässern (vgl. Art. 524) wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.*~~

[3] Neben einem ausreichenden Uferbereich auf beiden Seiten des Gerinnes, umfasst der Gewässerraum in der Regel auch die bundesrechtlich geschützte Ufervegetation sowie einen 3 m breiten Pufferstreifen nach ChemRRV und NHG:



A 147 Abstände gegenüber Strassen und Wegen

Detailerschliessung



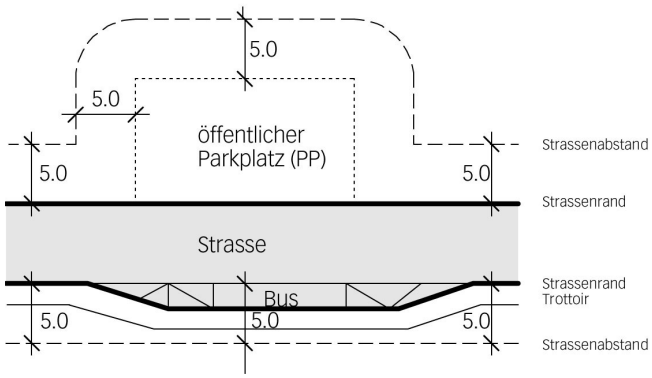
Die Klassierung der Strassen erfolgt durch den Verkehrsrichtplan.

Wo ein Trottoir vorhanden oder geplant ist, ist zu diesem in jedem Fall ein Abstand von 1.5 m einzuhalten.

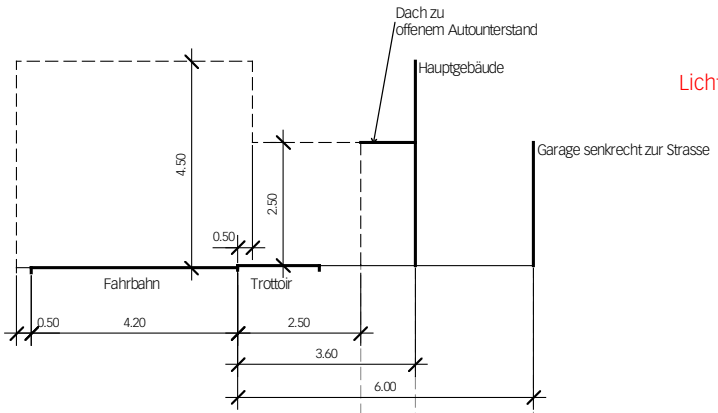
Für die Benützung des Strassenvorlands bleiben die Bestimmungen von Art. 80 und 81 Strassengesetz (SG) vorbehalten.

Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen

Basiserschliessung

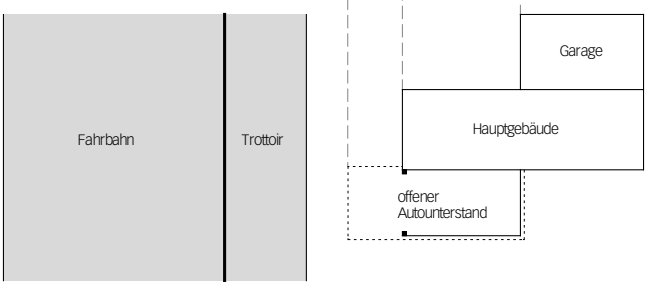


Lichtraumprofil/ Schnitt



Lichtraumprofil gemäss Art. 83 SG

Grundriss/ Situation



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Aarwangen

Änderung Baureglement, Art. 233 Grünzonen (GR)

Änderung Baureglement

Die Planung besteht aus:
- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen:
- Kurzbericht

April 2026

Aarwangen/Änderung BR Art. 233 08279/
4/02/08279_BRA¨_260401_GE.docx/sme,tf,cb

ecoptima · Spitalgasse 34 · 3001 Bern · Industriestrasse 5a · 6210 Sursee · Tel. 031 310 50 80 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Auszug aus dem Baureglement (Änderungen rot)

2 Nutzungszonen

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet und Übergangsnutzungen

Art. 231 und 232 unverändert

233 Grünzonen (GR)

~~Die Grünzonen sind Freihaltezonen.~~ ~~Vgl. Art. 79 BauG~~

Zweck

[1] Grünzonen dienen der Siedlungsgestaltung. Sie sollen wichtige Sichtbezüge, Aussichten, Wegverbindungen und Ortsansichten freihalten, Grünflächen für sommerlichen Wärmeschutz, und für die Wasserhaltung bilden und freihalten sowie dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern dienen.

Siehe Genehmigung AGR

Nutzung

[2] Zulässig sind unversiegelte, naturnah gestaltete Fusswege mit zugehörigen ~~Infrastrukturanlagen (wie~~ Anlagen zur Entwässerung, Beleuchtung, Hangsicherung~~)~~ sowie unterirdische Bauten und Bauten zur Pflege der Grünzone, soweit sie deren Zweck nicht beeinträchtigen.

AGR, 27.08.2026

Art. 234 und 235 unverändert

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	13. März bis 14. April 2025
Vorprüfung	29. Oktober 2025
Publikation im amtlichen Anzeiger	4. Dezember 2025
Öffentliche Auflage	4. Dez. 2025 bis 12. Jan. 2026
Einspracheverhandlungen	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat	9. Februar 2026
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	30. März 2026

Präsidentin

.....
Karin Portmann Zürcher

Sekretärin

.....
Suzanna Pfister

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Aarwangen, den 06. 05. 2026

Leiterin Präsidiale Dienste

.....
Suzanna Pfister

Genehmigt durch das kantonale
Amt für Gemeinden und Raumordnung

31. Aug. 2026

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN