

# **BAUREGLEMENT**

---

## **Exemplar für die Genehmigung**

10. Februar 2014

Panorama  
AG für Raumplanung  
Architektur Landschaft  
Münzrain 10  
3005 Bern



# INHALTSVERZEICHNIS

## Zum Einstieg

### **A Nutzungszonen**

Art. 1 Art der Nutzung	9
Art. 2 Mass der Nutzung	11
Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzungen	13
Art. 4 Gewerbezone Eyboden/Minzlimeh	17
Art. 5 Grünzone	19
Art. 6 Weilerzone	19
Art. 7 Landwirtschaftszone	21
Art. 8 Rechtsgültige Überbauungsordnungen	21

### **B Qualität des Bauens und Nutzens**

#### **Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild**

Art. 9 Grundsatz	23
Art. 10 Umgebungsgestaltung	23
Art. 11 Fachberatung	25
Art. 12 Dachgestaltung	25
Art. 13 Energienutzung	27
Art. 14 Gemeinsames Heizkraftwerk	27
Art. 15 Reklamen und Plakatierung	27

#### **Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden**

Art. 16 Baudenkmäler	29
Art. 17 Ortsbildschutzperimeter	29
Art. 18 Archäologische Schutzgebiete	29
Art. 19 Landschaftsschutzgebiete	29
Art. 20 Landschaftsschongebiete	31
Art. 21 Einzelbäume, Baumreihen	31



Art. 22 Hochstammobstgärten	33
Art. 23 Kommunale Feuchtgebiete	33
Art. 24 Trockenstandorte	33
Art. 25 Hecken, Feldgehölze und Ufergehölz	35
Art. 26 Historische Verkehrswege	35
Art. 27 Fuss- und Wanderwege	35
Art. 28 Fördermassnahmen	35
Art. 29 Bauen in Gefahrengebieten	37

## **C Masse und Messweisen**

Art. 30 Kleiner Grenzabstand kGa	39
Art. 31 Grosser Grenzabstand gGa	39
Art. 32 Gebäudeabstand	39
Art. 33 Näherbaurecht	39
Art. 34 Abstand gegenüber Zonengrenze	39
Art. 35 Gesamthöhe	41
Art. 36 Gestaffelte Gebäuden	43
Art. 37 Geschosse	43
Art. 38 Gebäudelänge	45
Art. 39 Bauabstand von Gewässern	45
Art. 40 Bauabstand von öffentlichen Strassen	47
Art. 41 Bauabstand vom Wald	47

## **D Schlussbestimmungen**

Art. 42 Mehrwertabschöpfung	49
Art. 43 Widerhandlungen	49
Art. 44 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen	49
Art. 45 Aufhebung von Vorschriften	51

### **Genehmigungsvermerke**

### **Abkürzungen**

### **Geschützte Einzelbäume**

---

*Das neue Baureglement lässt grössere Spielräume bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu. Daher ist es umso wichtiger, die Behörden frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und in das Verfahren einzubeziehen.*

*Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Planers hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitativvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, die Ziele der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.*

*Durch den frühzeitigen Einbezug der Behörden kann sowohl der Verfahrensablauf vereinfacht wie auch das Resultat verbessert werden. Die Gemeinde steht bei Fragen gerne zur Verfügung:  
Telefon 031 701 00 22  
E-Mail: [gemeinde@walkringen.ch](mailto:gemeinde@walkringen.ch)*

*Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.*

# Zum Einstieg

## Lesehilfe

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

## Nicht alles ist regelbar:

### a. Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

«Offene und freie Meinungsäußerung, Akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Menschen, Tieren und Pflanzen.»

### b. 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.

### c. Voranfrage

Den Bauwilligen wird empfohlen, bei der Gemeinde eine Voranfrage einzureichen. Damit kann frühzeitig geprüft werden, ob die Bauabsichten den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

## Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement:

### d. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement, der Zonenplan Siedlung und Landschaft und der Zonenplan Naturgefahren bilden zusammen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

---

*Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung. Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art.67 BauV.*

*Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein. Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:*

*Telefon 031 701 00 22*

*E-Mail: [gemeinde@walkringen.ch](mailto:gemeinde@walkringen.ch)*

*siehe Art. 82 BauG*

*Des Weiteren gilt das Hofstattrecht gemäss Art. 79d EGzGB: «Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden».*



### **e. Übergeordnetes Recht**

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons und des Bundes.

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.

### **f. Baubewilligung**

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

### **g. Besitzstandsgarantie**

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und - soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird - auch umgebaut oder erweitert werden.

### **h. Zuständigkeiten**

Die Zuständigkeiten sind in der aktuell gültigen Gemeindeordnung der Gemeinde Walkringen geregelt.

---

*In den Wohnzonen sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen) nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich stille Kleingewerbe (Coiffeur, Künstleratelier, Arztpraxis, Büros und dgl.) gestattet (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV). Stilles Gewerbe wirkt in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend.*

*Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe. Sie dürfen das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.*

# A Nutzungszonen

## Art.1 Art der Nutzung

Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W2, W3	Wohnen, stilles Gewerbe	II / III*
Mischzone**	M	Wohnen sowie stilles bis mässig störendes Gewerbe  Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe jeglicher Art	III***
Ortskernschutzzone	K	<p>Ortskerne, die in ihrer Gesamterscheinung, ihren traditionellen Elementen und charakteristischen Einzelheiten sowie in ihren Strassenraum- und Platzverhältnissen weitgehend zu erhalten sind. Einzelne Ergänzungen von Gebäuden und Gebäudegruppen sind möglich.</p> <p>Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe. Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe sind im Rahmen der Lärmschutzverordnung zugelassen.</p> <p>Anbauten, Kleinbauten und Neubauten können nur bewilligt werden, wenn sie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) den Schutzzweck der gesamten Kernzone und der einzelnen Objekte nicht beeinträchtigen;</li> <li>b) das einheitliche Strassen- und Platzbild sinnvoll ergänzen;</li> <li>c) sich gut in das Ortsbild integrieren</li> </ul> <p>Für Bauvorhaben ist die Bauvoranfrage bei der Gemeinde empfohlen. Für die Beurteilung von Bauvorhaben kann die Gemeinde zu Lasten des Baugesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beiziehen.</p>	III

---

*Niederhecken setzen sich vorwiegend aus niedrigen Sträuchern zusammen, die etwa eine Höhe von zwei bis drei Metern erreichen. Dazu sind einheimische, standortgerechte Sträucher zu verwenden.*

*Die Einhaltung dieser Vorschrift ist bei der Überbauung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen. Mögliche planerische, bauliche und gestalterische Massnahmen sind im Bericht «Weiler Furth, Walkringen - Lärmuntersuchung (G + P AG, A4092)» vom 20.8.2013 aufgezeigt.*

<i>kGA</i>	<i>=</i>	<i>minimaler kleiner Grenzabstand</i>
<i>gGA</i>	<i>=</i>	<i>minimaler grosser Grenzabstand</i>
<i>GH</i>	<i>=</i>	<i>Gesamthöhe, siehe auch Art. 35 GBR (Messweise der GH)</i>
<i>G</i>	<i>=</i>	<i>Geschosszahl</i>
<i>GL</i>	<i>=</i>	<i>maximale Gebäudelänge</i>

*Der minimale Bauabstand von öffentlichen Strassen (siehe Art. 40 GBR), Gewässern (siehe Art. 39 GBR) und dem Wald (siehe Art. 41 GBR) ist einzuhalten.*

Arbeitszone	A	Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.  Entlang der Zonengrenze sind bei Neu- oder Umbauten Niederhecken zur Abschirmung der Überbauung zu erstellen. Diese Niederhecken sind im Umgebungsgestaltungsplan des Baugesuchs auszuweisen.	III
Sonderzonen	siehe Art. 3-8		

\* Entlang der Kantonsstrasse gelten in den schraffierten Gebieten (20m ab Strassenrand) die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

\*\* Die Parzelle Nr. 1225 (Metzgerhüsi) ist der Parkierung des angrenzenden Restaurants vorbehalten. Hoch- und Tiefbauten sind nicht gestattet. Die Parzelle darf ebenfalls nicht als Lager-, Abstell- oder Depotplatz für Fahrzeuge oder Fahrzeugteile oder als Abstellplatz für die Dauerparkierung genutzt werden.

\*\*\* Für die Parzelle Nr. 136 Furth gilt die ES III. Bei Gebäuden mit Wohnnutzung muss zwischen der Kantonsstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mind. 16 dBA eingehalten werden.

## Art.2 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone.	kGA	gGA	GH	G	GL
	in m	in m	in m		in m
W2	4.00	9.00	11.00	2	30.00
W3	6.00	12.00	14.00	3	35.00
M2	4.00	8.00	12.00	2	40.00
K	5.00	9.00	12.00	2	35.00
A	1/2 GH*	1/2 GH*	14.00	-	-

\* mind. 5.00m

<sup>2</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für

- a. Kleinbauten:
- Grenzabstand min. 2,0 m
- Gebäudefläche max. 60 m<sup>2</sup>
- Gesamthöhe max. 6,0 m

---

*ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.*

*Der minimale Bauabstand von Gewässern (siehe Art. 40 GBR),  
öffentlichen Strassen (siehe Art. 41 GBR) und dem Wald (siehe Art.  
42 GBR) ist einzuhalten.*

- b. Anbauten
  - Grenzabstand min. 2.0 m
  - Gebäudefläche max. 60 m<sup>2</sup>
  - Gesamthöhe max. 6.0 m
  
- c. Unterniveaubauten:
  - über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m
  - Grenzabstand min. 1.0 m
  
- d. Unterirdische Bauten:
  - Grenzabstand mind. 1.0 m
  
- e. Vorspringende Gebäudeteile:
  - zulässige Tiefe max. 1.80 m
  - zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40%
  - Grenzabstand mind. 3.0 m
  
- f. Rückspringende Gebäudeteile
  - zulässige Tiefe max. 1.80 m
  - zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40%
  - Grenzabstand mind. 3.0 m
  
- g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
  - in der Höhe: min. 2,5 m
  - in der Situation: min. 2,5 m
  
- h. Geschosse:
  - Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,20 m über <sup>gewachsenem</sup> ~~fertigem~~ Terrain
  - Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1,20 m
  - Attikageschoss: muss bei mind. einer ganzen Längsfassade gegen über dem darunter liegenden Geschoss um 4 m zurückversetzt sein

### **Art.3 Zonen für öffentliche Nutzungen**

<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Nutzungen sind für im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen anderer Nutzung dürfen nur zeitgemäss unterhalten werden.

---



<sup>2</sup> In den Zonen für öffentliche Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung / Zweck	Mass der Nutzung, Grundzüge der Gestaltung	ES
A) Primarschule, Kindergarten, Turnhalle mit Aussen-sportanlagen Walkringen	An- und Nebenbauten sowie Neubauten gemäss den baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A.	II
B) Zentrale Dienste, Wehrdienste, Gemeindemagazin	An- und Nebenbauten sowie Neubauten gemäss den baupolizeilichen Masse der Mischzone M2. Gebäudehöhe im Rahmen der bestehenden Gebäude.	III
C) Kirche, Pfarrhaus Walkringen	Bestehend, keine neuen Hauptgebäude, Entwicklung unter Berücksichtigung der schützenswerten und erhaltenswerten Gebäude	II / III*
D) Friedhof, Aufbahnhalle	Bestehend, keine neuen Gebäude	II / III*
E) Gemeindemagazin, öffentliche Schutzräume	An- und Nebenbauten sowie Neubauten gemäss den baupolizeilichen Masse der Mischzone M2.	III
F) Anlehrwerkstätte und Wohnheim Friederika-Stiftung	Bauvorhaben im Rahmen des jeweiligen Stiftungszwecks. Die baupolizeilichen Masse sind mit der notwendigen Überbauungsordnung festzulegen. Entwicklung unter Berücksichtigung der schützenswerten und erhaltenswerten Gebäude	II / III*
G) Heim Sunnegg für Nicht-Bildungsfähige	Bauvorhaben im Rahmen des jeweiligen Stiftungszwecks. Die baupolizeilichen Masse sind mit der notwendigen Überbauungsordnung festzulegen. Entwicklung unter Berücksichtigung der schützenswerten und erhaltenswerten Gebäude	II / III*
H) Primarschule mit Aussenanlagen Wikartswil	Bestehend, Erneuerungen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen.	II

---

I) Primarschule Bigenthal	An- und Nebenbauten sowie Neubauten gemäss den baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A.	II
J) Wehrdienstmagazin Bigenthal	An- und Nebenbauten sowie Neubauten gemäss den baupolizeilichen Masse der Mischzone M2.	III

\* Entlang der Kantonsstrasse gelten in den schraffierten Gebieten (20m ab Strassenrand) die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

#### **Art. 4 Gewerbezone Eyboden/Minzlimenh**

<sup>1</sup> In der Gewerbezone Eyboden/Minzlimenh dürfen nur Gewerbe- und Bürobauden erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal können zugelassen werden. Durch geeignete Vorkehren ist für wohngyienisch tragbare Verhältnisse zu sorgen.

Attikageschosse für das Wohnen sind vom Hauptvolumen um mindestens 2.00 m zurückzusetzen.

<sup>2</sup> Gebäudestellung, Firstrichtung

Die Gebäude sind parallel zum Hang zu stellen.

<sup>3</sup> Erschliessung

Die Haupteerschliessung der Gebäude (Zu- und Wegfahrt) hat ab dem Eybodenweg zu erfolgen.

<sup>4</sup> Gestaltung

Die Bauten und Anlagen müssen architektonisch gut gestaltet werden. Der Hangsituation ist besonders Rechnung zu tragen. Die Bauten sind so zu konzipieren, dass Abgrabungen vermieden werden können. Flachdächer auf Hauptbaukörper sind zu begrünen.

<sup>5</sup> Baupolizeiliche Masse

gGA 1/2 GH, jedoch mind. 5.00 Meter

kGA 1/2 GH, jedoch mind. 5.00 Meter

Gesamthöhe 14.00 Meter

Gebäudebreite Die Breite des Hauptbaukörpers darf 20.00 Meter nicht überschreiten

Gebäuelänge 40.00 Meter

Geschosszahl frei

Dachneigung 0 bis 26 Grad

---

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

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

#### <sup>6</sup> Strassenabstand

Entlang dem Eybodenweg ist ein Strassenabstand von 5.00 Meter und entlang den Hoferschliessungsstrassen ein Abstand von 3.60 Metern einzuhalten.

#### <sup>7</sup> Umgebung

Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Gegenüber der Landwirtschaftszone ist im Grenzabstand der Gewerbezone eine Mischung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

#### <sup>8</sup> Stützmauern

Innerhalb der Gewerbezone Eyboden/Minzlimex dürfen Stützmauern die Höhe von 2.50 Metern nicht überschreiten.

#### <sup>9</sup> Lärm

Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.

### **Art.5 Grünzone**

<sup>1</sup> Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

<sup>2</sup> Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

<sup>3</sup> Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

### **Art.6 Weilerzone**

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

<sup>2</sup> Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

<sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.

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

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

---

*Landwirtschaftszone: vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG*

*Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Für die bodenunabhängige Produktion in der Tierhaltung und im Pflanzenbau sind Art. 36 und 37 RPV zu beachten (siehe auch AHOP Intensivlandwirtschaftszone des AGR).*

<sup>6</sup> Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

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

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

<sup>9</sup> Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

## **Art.7 Landwirtschaftszone**

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

<sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.

## **Art.8 Rechtsgültige Überbauungsordnungen**

Für die nachstehend aufgeführten Gebiete gelten die jeweils genehmigten Überbauungsordnungen:

- UeO Friedbergstrasse vom 15. November 1995
- UeO Hofmatte vom 22. Mai 1995
- UeO Rüttihubelbad vom 31. August 1989
- UeO Grindlachen vom 23. November 2013

---

*Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.*

*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-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (siehe auch Art. 15ff. BewD), sowie die Gestaltung der Aussenräume mit Darstellung der Geländeänderungen und der Gestaltungselementen.*

*Als Neophyten werden Pflanzen bezeichnet, die seit der Entdeckung Amerikas eingeführt wurden und sich seither erfolgreich in der heimischen Flora etabliert haben. In der Schweiz sind dies rund 300 Arten (z.B. Goldrute, Sommerflieder), welche vor allem als Zier- und Gartenpflanzen verbreitet sind. Eine kleine Gruppe dieser Pflanzen hat jedoch nicht nur den Sprung über den Gartenzaun erfolgreich gemeistert, sondern ist dank effizienten Verbreitungsstrategien auch in starker Ausbreitung begriffen. Diese so genannt „invasiven“ Arten stellen nur geringe Ansprüche an den Standort, verfügen über eine hohe Regenerationsfähigkeit und sind sehr konkurrenzstark. Diese Eigenschaften ermöglichen es ihnen, eine dominante Stellung innerhalb der heimischen Pflanzenwelt einzunehmen. Für weitere Informationen: <http://www.vol.be.ch/site/merkblatt-neophyten.pdf>*



# B Qualität des Bauens und Nutzens

## Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

### Art.9 Grundsatz

<sup>1</sup> Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Innerhalb der zulässigen Gesamtlänge ist der Zusammenbau gestattet.

<sup>2</sup> Mit Ausnahme der Ortskernschutzzone ist die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG anwendbar.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>3</sup> 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,
- Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

### Art.10 Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden. Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten.

<sup>2</sup> Auf die vorhandenen Bäume und Sträucher ist bei Überbauungen besondere Rücksicht zu nehmen. Bei deren Beseitigung sind Ersatzpflanzungen an geeigneten Standorten vorzunehmen.

---

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

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

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

<sup>3</sup> Vorplätze, Parkplätze und Zugangswege sollen nach Möglichkeit mit sickerfähigem Material ausgebildet werden.

<sup>4</sup> Bei Bauvorhaben, die den Umgebungsbereich betreffen, ist mit dem ordentlichen Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

## **Art.11 Fachberatung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.

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

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung,
- Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzperimeter,
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung,
- Bauten und Anlagen in Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebieten.

## **Art.12 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> In den Bauzonen sind Steil- und Flachdächer auf Haupt- sowie auf An- und Kleinbauten gestattet. Bei Flachdächern ist ein Attikageschoss zulässig.

<sup>2</sup> Für Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind gleichgeneigte Hauptdachflächen vorzusehen. Der Firstwinkel, welcher durch die beiden Hauptdachflächen gebildet wird, muss mind. 20° und höchstens 90° betragen.

<sup>3</sup> Bei Hauptgebäuden innerhalb der Ortsbildschutzgebiete beträgt die minimale Dachneigung 30°.

<sup>4</sup> Dachaufbauten sind zugelassen, sofern sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Als Dachaufbauten sind Lukarnen, Dachschräpper, Giebelaufbauten und Dachflächenfenster zugelassen. Sonnenkollektoren gelten nicht als Dachaufbauten. Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.

---

*Begrenzung nach Art. 42 Abs. 2 KEnG, max. 80% nicht erneuerbare Energie. Nach Art. 13 Abs. 1 Bst. b KEnG können die Gemeinden den Höchstanteil an nicht erneuerbarer Energie weiter begrenzen.*

*Nach Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG können Gemeinden die Verpflichtung einführen, bei Gebäuden, die neu erstellt, umgebaut oder umgenutzt werden, einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen oder das Gebäude an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz anzuschliessen.*

*Bei der Gestaltung der Bauten der passiven Energienutzung durch Sonnenstrahlung Rechnung tragen, Nutzung Solarenergie etc.*

*Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.*

## **Art. 13 Energienutzung**

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

<sup>2</sup> Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

<sup>3</sup> Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser ist, soweit möglich, Solarenergie zu nutzen.

## **Art. 14 Gemeinsames Heizkraftwerk**

<sup>1</sup> Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt oder befindet sich das Gebiet in einer Zone mit Planungspflicht ZPP, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz.

<sup>3</sup> Keine gemeinsame Anlage 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;

- in Gebäuden, die bereits an ein Fernwärmenetz angeschlossen sind

- in Gebäuden, die ein MINERGIE-P-Label oder gleichwertig besitzen.

<sup>4</sup> Bei Umzonungen und Neueinzonungen werden im Rahmen von Infrastrukturverträgen auch der Einsatz von erneuerbarer Energie sowie die Erstellung von gemeinsamen Heiz- oder Heizkraftwerken in Abweichung von Abs. 1 und 3 vornach geregelt.

## **Art. 15 Reklamen und Plakatierung**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Fremdreklamen sind ausschliesslich entlang der Kantonsstrasse innerhalb der Bauzonen - mit Ausnahme der Ortskernschutzzone - gestattet.

<sup>3</sup> Reklamen auf Dächern sind untersagt.

<sup>4</sup> Leuchtreklamen sind untersagt. Ausgenommen sind Leuchtreklamen für Restaurants und Einkaufsläden sowie in den Arbeitszonen.

---

*Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Walkringen. Das Bauinventar ist behördenverbindlich.*

*siehe Art. 10a - 10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG*

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

*Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).*

## **Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden**

### **Art. 16 Baudenkmäler**

<sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

### **Art. 17 Ortsbildschutzperimeter**

<sup>1</sup> Ortsbildschutzperimeter sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.

<sup>2</sup> Die Objekte, welche sich innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Ortsbildschutzperimeter befinden, sind wegen ihrer kulturhistorischen, architektonischen oder für das Ortsbild charakteristischen Bedeutung zu erhalten.

<sup>3</sup> Die Bebauung innerhalb der Ortsbildschutzperimeter ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Bauvorhaben in und im Umfeld von Ortsbildschutzperimetern sind zulässig, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und sich gut in das Ortsbild einordnen.

<sup>4</sup> Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

<sup>5</sup> Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer Bauinventar-Baugruppe oder in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

### **Art. 18 Archäologische Schutzgebiete**

<sup>1</sup> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

<sup>2</sup> Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

### **Art. 19 Landschaftsschutzgebiete**

<sup>1</sup> Die drei Landschaftsschutzgebiete (A Schlössli, B Golpisberg, C Wikartswilmoos) bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung des bestehenden Landschaftsbildes in seiner Gesamtheit und seinen vielfältigen räumlichen Elementen sowie von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und sie dienen dem ökologischen Ausgleich.

---

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

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

*Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich. Bei Bäumen mit Standortschutz ist der Standort zu sichern und bei Abgang der Baum möglichst am selben Ort zu ersetzen. Bäume mit Baumschutz sind zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang in der nahen Umgebung mit demselben Baumart zu ersetzen. Die Details können aus der Tabelle im Anhang zum Baureglement entnommen werden.*



<sup>2</sup> Die Landschaftsschutzgebiete dürfen landwirtschaftlich genutzt werden. Neu-, Um- und Anbauten, die standortgebunden der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung der Schutzgebiete dienen, sind gestattet. Nicht zulässig sind Aufforstungen, Baumschulen und Bauten nach Art. 24 RPG mit Ausnahme von Quellfassungen u.ä.

<sup>3</sup> Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

<sup>4</sup> Baugesuche sind einer neutralen Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

## **Art.20 Landschaftsschongebiete**

<sup>1</sup> Das im Zonenplan bezeichnete Landschaftsschongebiet „Wikartswil“ (a) bezweckt die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

<sup>2</sup> Das im Zonenplan bezeichnete Landschaftsschongebiet „Hänge des Bigenthals“ (b) zwischen Walkringen und Obergomerkinden bezweckt die Erhaltung der ökologisch wertvollen vernetzten Landschaftskammern zwischen dem Talboden und den Waldrändern.

<sup>3</sup> Das im Zonenplan bezeichnete Landschaftsschongebiet «Vorderschwändi - Jegerlee - Chueberg» (c) bezweckt die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert.

<sup>4</sup> Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind in allen Landschaftsschongebieten zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.

<sup>5</sup> Baugesuche sind einer neutralen Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

## **Art.21 Einzelbäume, Baumreihen**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan eingetragenen Einzelbäume und Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

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

<sup>3</sup> Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

---

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

*Hinweis: Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.*

## **Art.22 Hochstammobstgärten**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan eingetragenen Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen zu erhalten.

<sup>2</sup> Gefällte Hochstammobstbäume oder natürliche Abgänge sind durch gleichwertige Arten zu ersetzen.

## **Art.23 Kommunale Feuchtgebiete**

<sup>1</sup> Das Öschemoosweidli (1) ist ein Brut- und Nahrungsbiotop für verschiedenste Tierarten und ein Refugium für vielfältige und seltene Pflanzenarten. In diesen Waldlichtungen von regionaler Bedeutung und dessen Umgebung sind alle baulichen Massnahmen und Nutzungen, die das Biotop gefährden oder beeinträchtigen, untersagt.

<sup>2</sup> Jegliches Sammeln, Aus- und Abreisesen von Pflanzen, das Stören oder Vernichten von Tieren ist verboten. Das Öschemoosweidli darf landwirtschaftlich genutzt und bewirtschaftet (naturnahe Waldbewirtschaftung), aber in seiner Kulturvielfalt und dem Wasserhaushalt nicht verändert werden.

<sup>3</sup> Das kommunale Feuchtgebiet / Nassstandort «Chüemoos» (2) ist ein Lebensraum für schutzwürdige Tiere und Pflanzen. Hier gilt ein absolutes Bauverbot. Der Wasserhaushalt darf nicht verändert werden, insbesondere darf kein Drainagewasser eingeleitet und abgeleitet werden. Jegliche Düngung sowie die Anwendung von Pestiziden sind untersagt. Notwendige Pflegemassnahmen werden von der Gemeinde koordiniert.

## **Art.24 Trockenstandorte**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten regionalen Trockenstandorte sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tierarten auf trockenem Untergrund.

<sup>2</sup> Es ist eine extensive Bewirtschaftung mit Mähnutzung, in der Regel nach dem 1. Juli, und Abführen des Mähgutes vorzusehen.

Untersagt sind:

- das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger,
- das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen,
- die Beweidung und das Abbrennen der Trockenstandorte.

---

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

*siehe Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG, Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG*

*Für die Erteilung von Bewilligungen ist das ANF zuständig.*

*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.*

*Das Tiefbauamt ist kantonale Fachstelle für den Schutz historischer Verkehrswege (SV, Art. 12).*

*Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern Vgl. Art. 44 Strassengesetz (SG; BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV; BSG 732.111.1).*

*Mit diesen Fördermassnahmen können die Ziele aus dem Leitbild der Gemeinde (2011) und des räumlichen Entwicklungskonzeptes (2012) wirkungsvoll verfolgt werden.*

## **Art.25 Hecken, Feldgehölze und Ufergehölz**

- <sup>1</sup> Hecken, Feldgehölze und Ufergehölze sind in ihrem Bestand geschützt.
- <sup>2</sup> Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten.
- <sup>3</sup> Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 Meter einzuhalten.

## **Art.26 Historische Verkehrswege**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan 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.
- <sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

## **Art.27 Fuss- und Wanderwege**

Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

## **Art.28 Fördermassnahmen**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).
- <sup>2</sup> An die Kosten der Pflege- und anderer Schutzmassnahmen kann die Gemeinde von Fall zu Fall angemessene Beiträge leisten. Die Gemeinde sichert im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu diesem Zweck über den jährlichen Voranschlag einen Entschädigungsbetrag.

---

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

*Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.*

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

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

## **Art.29 Bauen in Gefahrengebieten**

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

---

### Kleiner und grosser Grenzabstand



### Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



*Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.*



# C Masse und Messweisen

## **Art.30 Kleiner Grenzabstand kGa**

<sup>1</sup> Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

<sup>2</sup> Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

## **Art.31 Grosser Grenzabstand gGa**

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

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

## **Art.32 Gebäudeabstand**

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

## **Art.33 Näherbaurecht**

Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

## **Art.34 Abstand gegenüber Zonengrenze**

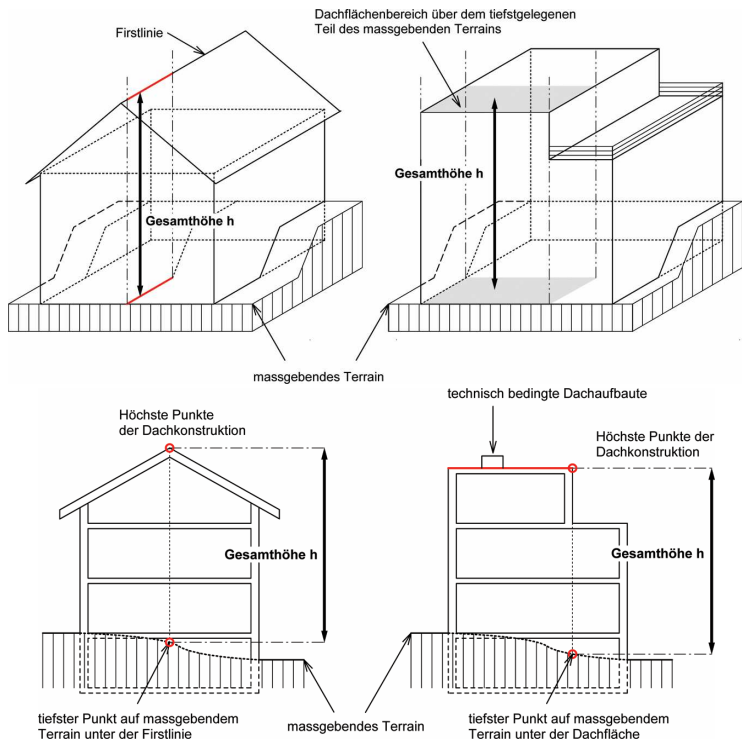
Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

---

Skizzen zur Definition der Gesamthöhe gemäss BMBV vom 1. Juni 2011

Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebelhäusern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen.



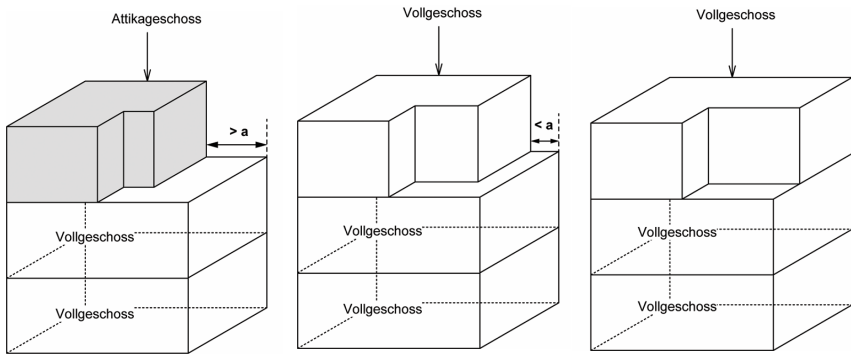
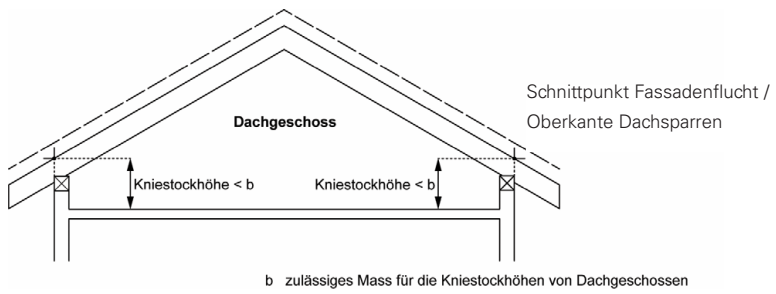
## **Art.35 Gesamthöhe**

<sup>1</sup> Die zulässige Gesamthöhe richtet sich nach Art. 2.

<sup>2</sup> Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

<sup>3</sup> Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet.

<sup>4</sup> Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welches in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.



## **Art.36 Gestaffelte Gebäuden**

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

## **Art.37 Geschosse**

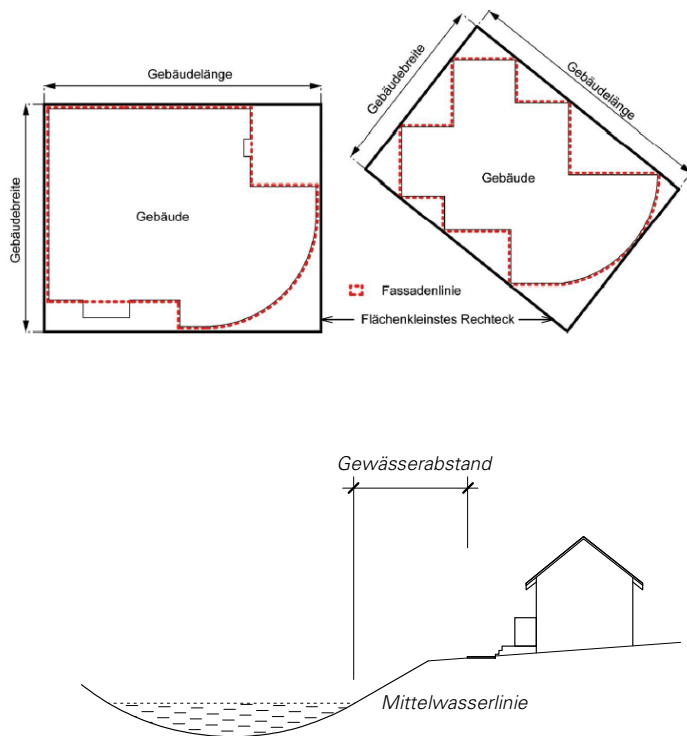
<sup>1</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschoss.

<sup>2</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

<sup>3</sup> Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.

<sup>4</sup> Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn der Kniestock, gemessen im Rohbau, bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens mehr als 1.20 m misst.

<sup>5</sup> Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.



Vgl. AHOP «Raumbedarf Fließgewässer», 2010.

Für Bauten an Gewässern gilt Art. 4a und 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), Art. 2b der Wasserbauverordnung (WBV) sowie Art. 38 des Gewässer-schutzgesetzes (GSchG).

Zum geschützten Uferbereich vgl. Art. 4a WBG

Begriffe, Messweisen und Berechnungsbeispiele finden sich im Anhang der Wasserbauverordnung WBV.

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

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.

## Art.38 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

## Art.39 Bauabstand von Gewässern

<sup>1</sup> Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie - Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:

	innerhalb der Bauzone	ausserhalb der Bauzone
Biglebach	8.50 m	15.0 m
Erligraben, Widimattgrabe		9.0 m
alle übrigen und eingedolten Fliessgewässer	5.50 m	5.50 m

<sup>2</sup> In einem Abstand von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.

<sup>3</sup> Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

<sup>4</sup> Innerhalb des Bauabstands ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

---

*Art. 25 Kantonales Waldgesetz (KWaG), Art. 34 Kantonale Waldverordnung (KWaV)*



## **Art. 40 Bauabstand von öffentlichen Strassen**

Für Abstände zu öffentlichen Strassen und Wegen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes und der Strassenverordnung.

## **Art. 41 Bauabstand vom Wald**

<sup>1</sup> Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt bei oberirdischen Bauten grundsätzlich mindestens 30 m .

<sup>2</sup> Für Bauten, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Lagergebäude und ähnliche Anlagen sowie unterirdische Bauten muss ein minimaler Waldabstand von 15 m eingehalten werden, sofern die Zustimmung der betroffenen Waldeigentümerin oder des Waldeigentümers vorliegt.

<sup>3</sup> Die zuständige Waldabteilung kann bei besonderen Verhältnissen Ausnahmen in Baubewilligungsverfahren erteilen.

---

*Art. 50 BauG*

# D Schlussbestimmungen

## **Art.42 Mehrwertabschöpfung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat verpflichtet sich, mit Grundeigentümern und -eigentümerinnen, denen durch Planungsmaßnahmen Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen. Ein Reglement oder eine Verordnung stellt die Gleichbehandlung aller Betroffenen sicher.

<sup>2</sup> Verträge sind vor der Beschlussfassung über die Planungsmaßnahme zu unterzeichnen.

## **Art.43 Widerhandlungen**

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

## **Art.44 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen**

<sup>1</sup> Die Grundordnung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung und Landschaft, Zonenplan Naturgefahren sowie dem Baureglement tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 45 GV).

<sup>2</sup> Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 37 BauG sowie der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im Übrigen gilt Art. 36 BauG.

---

## **Art. 45 Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Richtplan vom 11. Dezember 1992
- Gemeindebaureglement von 23. Juni 2004 mit allen Änderungen
- Zonenplan vom 23. Juni 2004 mit allen Änderungen

---

## **Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung	7.1.2013 bis 1.2.2013
Vorprüfung	vom 6.8.2013
Publikation im amtlichen Anzeiger	Auflage 1: 22.8.2013 und 29.8.2013 Auflage 2: 12.12.2013 und 19.12.2013
Publikation im Amtsblatt	Auflage 1: 21.8.2013 Auflage 2: 11.12.2013
Öffentliche Auflage 1	vom 26.8.2013 bis 24.9.2013
Öffentliche Auflage 2	vom 13.12.2013 bis 13.1.2014
Unerledigte Einsprachen	Auflage 1: 2                      Auflage 2: 1
Erledigte Einsprachen	Auflage 1: 0                      Auflage 2: 1
Rechtsverwahrungen	Auflage 1: 2                      Auflage 2: 1
Einspracheverhandlungen	am 1.11.2013
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 5.11.2013 und 12.12.2013
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 25.11.2013
Namens der Gemeinde:	
Der Präsident	Peter Stucki
Die Sekretärin a.i.	Jolanda Thierstein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Walkringen                      17. Februar 2014

Die Gemeindeschreiberin a.i. Jolanda Thierstein

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung  
des Kantons Bern                      am    22. April 2014

---

## Abkürzungen

A	=	Arbeitszone
AGR	=	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AHOP	=	Arbeitshilfe für die Ortsplanung
BauG	=	kantonales Baugesetz
BauV	=	kantonale Bauverordnung
BewD	=	kantonales Dekret über das Baubewilligungsverfahren
DZV	=	Direktzahlungsverordnung
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
FiG	=	kantonales Fischereigesetz
G	=	Geschosszahl
GBR	=	Gemeindebaureglement
GFZ	=	Geschossflächenziffer
gGA	=	grosser Grenzabstand
GH	=	Gebäudehöhe
GL	=	Gebäudelänge
GSchG	=	kantonales Gewässerschutzgesetz
IVS	=	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
K	=	Ortskernschutzzone
KEnG	=	kantonales Energiegesetz
kGA	=	kleiner Grenzabstand
LSV	=	Lärmschutzverordnung
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
NHG	=	eidgenössisches Natur- und Heimatschutzgesetz
NSchG	=	kantonales Naturschutzgesetz
RPG	=	eidgenössisches Raumplanungsgesetz
RPV	=	eidgenössische Raumplanungsverordnung
UeO	=	Ueberbauungsordnung
USG	=	kantonales Uferschutzgesetz
W	=	Wohnzone
WEZV	=	Weilerzone Vorderschwändi
WGB	=	kantonales Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht



## Geschützte Einzelbäume

Nr.	Flurname	Parz.Nr.	Art(en)
1	Zweieche	599	Linde
2	Zweieche	948.3	Linde mit Sitzbank
8	Gibel	702	Linde
13	Hushostert	693	Linde
16	Rubeweid	943	Buche
40	Hoschbach	1513	Linde
49	Kirche Walkringen	1	Linde
50	Bahnhof Walkringen	1520	15 Linden (Baumreihe)
59	Moos	43.04	Linde
62	Rüttihubelbad	771	Linde mit Sitzbank
66	Wikartswil Dorf	362	Linde
68	Wikartswil Dorf	282	Linde

---

## Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Stand Juli 2012

### Walkringen

Gemeinde [www.walkringen.ch](http://www.walkringen.ch)

### Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung [www.be.ch/agr](http://www.be.ch/agr)  
Amt für Wasser und Abfall [www.be.ch/awa](http://www.be.ch/awa)  
Amt für Wald [www.vol.be.ch/kawa](http://www.vol.be.ch/kawa)  
Berner Wirtschaft [www.vol.be.ch/beco](http://www.vol.be.ch/beco)  
Kantonale Denkmalpflege [www.erz.be.ch/kultur](http://www.erz.be.ch/kultur)  
Koordinationsstelle Umweltschutz [www.bve.ch/aue](http://www.bve.ch/aue)  
Tiefbauamt [www.bve.be.ch/tba](http://www.bve.be.ch/tba)  
Amt für öffentlichen Verkehr [www.bve.be.ch/aoev](http://www.bve.be.ch/aoev)  
Bernische Systematische Gesetzessammlung [www.sta.be.ch/belex/d/](http://www.sta.be.ch/belex/d/)

### Bund/weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)  
Bundesamt für Umwelt [www.umwelt-schweiz.ch](http://www.umwelt-schweiz.ch)  
Staatssekretariat für Wirtschaft [www.seco.admin.ch](http://www.seco.admin.ch)  
Fachverband Schweizer RaumplanerInnen [www.f-s-u.ch](http://www.f-s-u.ch)  
Kantonale Planungsgruppe Bern [www.planning.ch](http://www.planning.ch)  
Schweiz.Ingenieur- und Architektenverein [www.sia.ch](http://www.sia.ch)  
Schweiz. Vereinigung für Landesplanung [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)  
Schweiz. Verband der Umweltfachleute [www.svu-asep.ch](http://www.svu-asep.ch)  
Bund Schweizerischer Landschaftsarchitekten  
und Landschaftsarchitektinnen [www.bsla.ch](http://www.bsla.ch)  
Systematische Sammlung des Bundesrechts  
Landes-, Regional- und Ortsplanung [www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#70](http://www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#70)

## Vorschriften gemäss Baureglement 2004

Art. 41 Wohnzonen W1, W2, W3:

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W1, W2, W3 sind der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind kleine gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Be-

---

stimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV). Entlang der Kantonsstrasse gelten in den schraffierten Gebieten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art.43 LSV).

<sup>3</sup> Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 50 BR.

Kernzone K2:

<sup>1</sup> Die Kernzone K2 umfasst den Kern des Dorfes, welcher in seiner Gesamterscheinung, seinen traditionellen Elementen und charakteristischen Einzelheiten sowie in seinen Strassenraum- und Platzverhältnissen weitgehend zu erhalten ist.

<sup>2</sup> Die Kernzone K2 ist bestimmt für Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe. Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe sind im Rahmen der Lärmschutzverordnung zugelassen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

<sup>3</sup> Die Hauptgebäude, insbesondere ihre bauliche Substanz, sind als solche zu bewahren. Beim Wiederaufbau sind in der Regel das Volumen, die Abmessungen sowie die Stellung des abgebrochenen oder abgebrannten Gebäudes zu übernehmen.

<sup>4</sup> Bei Umbauten und Erneuerung bestehender Gebäude ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung (Dachform und Dachneigung) sowie Form-, Farb- und Materialwahl anzuwenden. Dabei sind schützenswerte Bauteile zu belassen und störende Elemente zu ersetzen. Traditionelle Dächer müssen in ihrem ursprünglichen Dachmaterial erhalten bleiben (z. B. Biberschwanz). Neue Dächer müssen mit naturrohen Ziegel erstellt werden.

<sup>5</sup> An-, Neben- und Neubauten können nur bewilligt werden, wenn sie:

a) den Schutzzweck der gesamten Kernzone und der einzelnen Objekte nicht beeinträchtigen;

b) das einheitliche Strassen- und Platzbild sinnvoll ergänzen;

c) sich in ihrer architektonischen Gestaltung der bestehenden Bausubstanz anpassen.

<sup>6</sup> Für Bauvorhaben ist die Bauvoranfrage bei der Gemeinde empfohlen. Für die Beurteilung von Bauvorhaben kann die Gemeinde zu Lasten des Baugehaltstellers eine neutrale Fachinstanz beiziehen (Art. 28, 51 BewD).

---

Art. 50 Baupolizeiliche Masse

Zone	kGA	gGA	GH	G	GL	AZ
Wohnzone W1	4	7	5.5	1	25	-
Wohnzone W2	4	9	7.0	2	30	0.4
Wohnzone W3	6	12	10.0	3	35	0.55
Wohn-/Gewerbe WG2	5	10	7.5	2	35	0.5
Kernzone K2	5	9	7.5	2	35	0.65
Gewerbezone G	*1/2 GH	*1/2 GH	12.0	-	-	-
Weilerzone WZ	4	8	7.0	2	25	-

\* mind. 5.0 m

