



# Baureglement (BauR)

Stand: 09.11.2021, **Genehmigung**

**Impressum**

Gemeinde: Walterswil

Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, [info@georegio.ch](mailto:info@georegio.ch)

| Version | Datum      | Inhalt                               |
|---------|------------|--------------------------------------|
| 1.0     | 22.01.2019 | Exemplar für Vorprüfung              |
| 2.0     | 14.10.2019 | Exemplar für die öffentliche Auflage |
| 3.0     | 09.11.2021 | Exemplar für die Genehmigung         |

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Allgemeines .....                                                              | 1  |
| 1 Geltungsbereich .....                                                        | 3  |
| Art. 1 Geltungsbereich .....                                                   | 3  |
| Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen .....                                   | 3  |
| 2 Nutzungszonen .....                                                          | 3  |
| 2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen .....                                        | 3  |
| Art. 3 Art der Nutzung .....                                                   | 3  |
| Art. 4 Mass der Nutzung .....                                                  | 3  |
| Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse .....                                     | 4  |
| Art. 6 Grenzabstände.....                                                      | 7  |
| Art. 7 Gebäudeabstand .....                                                    | 8  |
| Art. 8 Näherbau .....                                                          | 8  |
| Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen .....                                 | 9  |
| 2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen ..... | 10 |
| Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....                            | 10 |
| 2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....                                      | 10 |
| Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ).....                                         | 10 |
| Art. 12 Intensivlandwirtschaftszone (ILZ).....                                 | 10 |
| 3 Besondere baurechtliche Ordnungen.....                                       | 12 |
| Art. 13 Zonen mit Planungspflicht ZPP .....                                    | 12 |
| Art. 14 Zone mit Planungspflicht Mühleweg .....                                | 12 |
| Art. 15 Zone mit Planungspflicht Löiehoger .....                               | 12 |
| 4 Qualität des Bauens und Nutzens .....                                        | 13 |
| Art. 16 Gestaltungsgrundsatz .....                                             | 13 |
| Art. 17 Beurteilungskriterien .....                                            | 13 |
| Art. 18 Bauweise, Stellung der Bauten .....                                    | 13 |
| Art. 19 Dachgestaltung .....                                                   | 13 |
| Art. 20 Terrainveränderungen.....                                              | 15 |
| Art. 21 Aussenraumgestaltung .....                                             | 15 |
| Art. 22 Gestaltungsspielraum .....                                             | 15 |
| Art. 23 Fachberatung .....                                                     | 16 |
| 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen .....                                        | 17 |
| Art. 24 Baudenkmäler .....                                                     | 17 |
| Art. 25 Ortsbildschutzgebiete.....                                             | 17 |
| Art. 26 Historische Verkehrswege.....                                          | 17 |
| Art. 27 Markante Einzelbäume .....                                             | 17 |
| Art. 28 Gewässerraum .....                                                     | 17 |
| Art. 29 Aussichtspunkte .....                                                  | 18 |
| Art. 30 Weiher, Teiche und Quellen .....                                       | 18 |
| Art. 31 Hecken, Feld- und Ufergehölze .....                                    | 19 |
| Art. 32 Bauen in Gefahrengebieten .....                                        | 19 |

|    |                                                                                           |    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6  | Straf- und Schlussbestimmungen .....                                                      | 19 |
|    | Art. 33 Widerhandlungen .....                                                             | 19 |
|    | Art. 34 Inkrafttreten.....                                                                | 19 |
|    | Art. 35 Aufhebung von Vorschriften .....                                                  | 19 |
|    | Genehmigungsvermerke .....                                                                | 20 |
|    | Anhang .....                                                                              | 22 |
| A1 | Gesetze .....                                                                             | 22 |
| A2 | Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen ..... | 23 |
| A3 | Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten in der Gemeinde Walterswil .....                 | 24 |
| A4 | Nützliche Web-Adressen .....                                                              | 1  |

## Allgemeines

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommentare /<br>Hinweise                                                 | Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind direkt bei den einzelnen Artikeln aufgeführt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Baurechtliche<br>Grundordnung                                            | Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Walterswil bildet zusammen mit Zonenplan, dem Schutzplan und dem Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zonenplan 1:2000                                                         | Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümergebündlich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Schutzplan und<br>Zonenplan<br>Gewässerräume und<br>Naturgefahren 1:5000 | Analog zum Zonenplan sind im Schutzplan und im Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümergebündlich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Übergeordnetes<br>Recht                                                  | <p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.</p> <p>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.<sup>1</sup></p> |
| Baubewilligung                                                           | <p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.<sup>2</sup></p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.<sup>3</sup></p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.<sup>4</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

<sup>1</sup> Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

<sup>2</sup> Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD

<sup>3</sup> Siehe Art. 7 BewD

<sup>4</sup> Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

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.<sup>1</sup>

**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.<sup>2</sup>

**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 Siedlungsqualität<sup>3</sup> und die architektonischen Werte<sup>4</sup> gewährleistet sind.

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

**Zuständigkeiten** Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht geregelt.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

<sup>2</sup> Siehe Art. 3 BauG

<sup>3</sup> Weil die Bedürfnisse an unser Umfeld sehr individuell sind, kann der Begriff "Siedlungsqualität" nicht eindeutig definiert werden. Eine Siedlung mit einer hohen Qualität zeichnet sich dadurch aus, dass es den Menschen in einer Siedlung wohl ist. Wohlbefinden wiederum hat mit Lebensqualität zu tun. Wichtige Bestandteile einer hohen Lebens- und Siedlungsqualität sind: kurze Wege, Versorgung und Mobilität, Möglichkeit zu Begegnung und Rückzug, Sicherheit, bauliche Ästhetik, Freiräume und Naherholung, gesunde Umwelt.

<sup>4</sup> Architektonische Werte sind Ausdruck der gesellschaftlichen Werte und damit auch nicht abschliessend definierbar. Qualitativ wertvolle Architektur zeichnet sich aus durch ein ausgewogenes Verhältnis von Nützlichkeit (Zweck), Festigkeit (Materialisierung) und Schönheit (Ästhetik). Schönheit wiederum ist abhängig von der Massstäblichkeit, der Harmonie und der materiellen Zusammensetzung eines Gebäudes.

Als Massstab zur Beurteilung dienen die Kriterien gemäss Art. 17 dieses Baureglements.

<sup>5</sup> Siehe Art. 66 BauG

## 1 Geltungsbereich

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht | <b>Art. 1 Geltungsbereich</b><br>1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.<br>2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.                                                                   |
| Mehrwertabgabe für öffentliche Zwecke      | <b>Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen</b><br>Grundeigentümer <sup>1</sup> , die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG eine Mehrwertabgabe. <sup>2</sup> |

## 2 Nutzungszonen

### 2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen

Art. 3 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):<sup>3</sup>

| Zone                    | Abk. | Nutzungsart                                                                                                                          | ES  |
|-------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Dorfzone 2 <sup>4</sup> | D2   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wohnen</li><li>▪ Klein- und Gastgewerbe</li><li>▪ Dienstleistungsbetriebe, Verkauf</li></ul> | III |

|                       |                                                                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baupolizeiliche Masse | <b>Art. 4 Mass der Nutzung</b><br>1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: <sup>5</sup> |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Zone       | Abk. | kA  | gA  | GL   | Fh t | Fh g | VG |
|------------|------|-----|-----|------|------|------|----|
|            |      | [m] | [m] | [m]  | [m]  | [m]  |    |
| Dorfzone 2 | D2   | 4.0 | 7.0 | 30.0 | 8.5  | 12.0 | 2  |

#### Abkürzungen

|      |   |                                            |
|------|---|--------------------------------------------|
| kA   | = | kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)        |
| gA   | = | grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)        |
| GL   | = | Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)                |
| Fh t | = | Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV)  |
| Fh g | = | Fassadenhöhe «giebelseitig» (Art. 15 BMBV) |
| VG   | = | Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)               |

<sup>1</sup> Mit dem Begriff Grundeigentümer sind sowohl Grundeigentümerinnen wie auch Grundeigentümer gemeint. Diese Handhabung gilt für alle männlichen Formen, die im Dokument vorkommen.

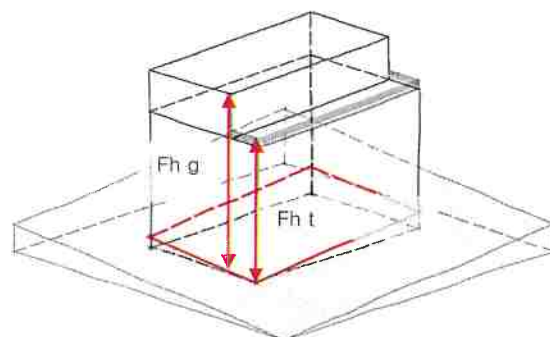
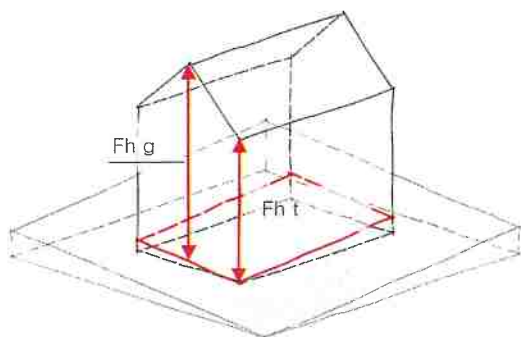
<sup>2</sup> Das in Art. 142 Abs. 4 BauG verlangte Reglement wird nach den Bestimmungen des Organisationreglements der Gemeinde Walterswil erlassen.

<sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

<sup>4</sup> Die Dorfzone umfasst die traditionellen Ortskerne der Gemeinde Walterswil. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 22 BauR.

2 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.5 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 10 % beträgt.



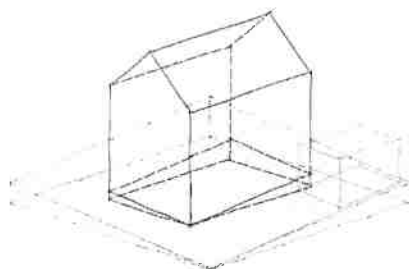
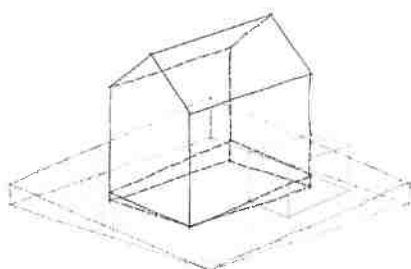
Fassadenhöhe trauf- und giebelseitig (Art. 15 BMBV)

Weitere bau-  
polizeiliche Masse

## Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse

### 1 An- und Kleinbauten

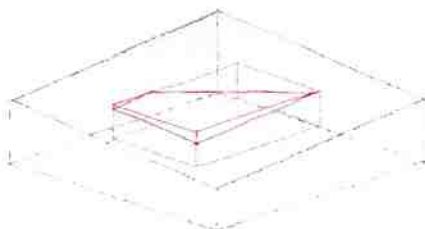
- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup>
- Fh t max. 4.5 m



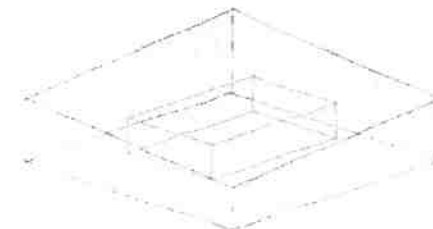
An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV): Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt.

### 2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

- Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
- Grenzabstand min. 1.0 m



Unterniveaubaute (Art. 6 BMBV)



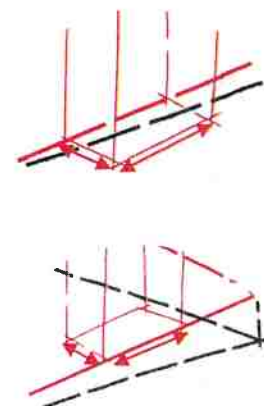
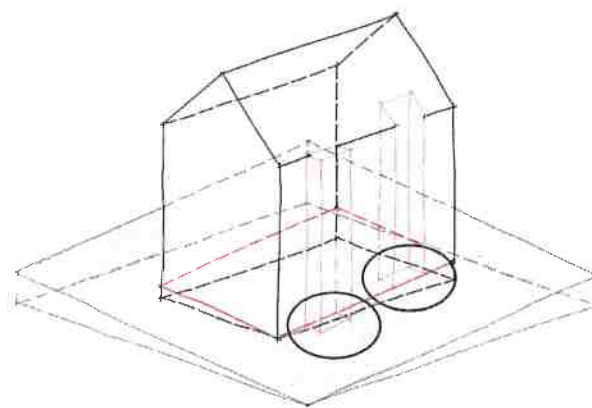
unterirdische Baute (Art. 5 BMBV)

## 3 vorspringende Gebäudeteile

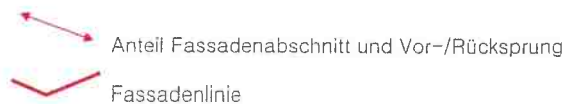
- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%.
- Dachvorsprünge: zulässige Ausladung max. 2.5 m. Die Dachvorsprünge der Schrägdächer bei Hauptgebäuden sollen den Haustypen entsprechen und den umgebenden Gebäuden angepasst sein, mindestens aber 70 cm betragen.

## 4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%



vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



Ragt der vor- resp. rückspringende Gebäudeteil mehr als das festgelegte Mass über die Fassadenflucht hinaus, verläuft die Fassadenlinie entlang dem vor- resp. rückspringenden Gebäudeteil.

5 gestaffelte Gebäude, Staffelung<sup>1</sup>

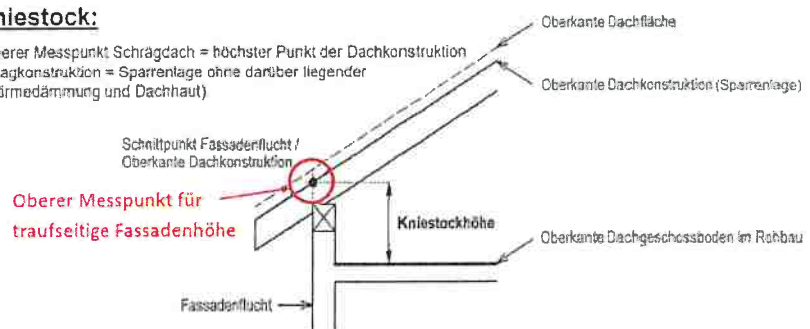
- in der Höhe: min. 1.5 m
- oder in der Situation: min. 3.0 m

## 6 Geschosse

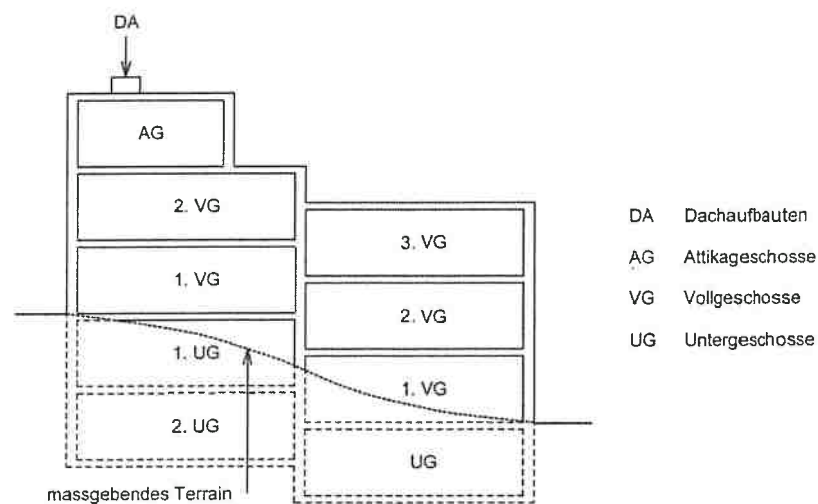
- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.5 m
- Attikageschoss:
  - Muss bei mindestens einer Längsfassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 4.0 m zurückversetzt sein.
  - Technisch bedingte Dachaufbauten bis zu 1.5 m Höhe bleiben bei der Fassadenhöhe giebelseitig von Gebäuden mit Attika oder bei Flachdachbauten unberücksichtigt.

**Kniestock:**

Oberer Messpunkt Schrägdach = höchster Punkt der Dachkonstruktion (Tragkonstruktion = Sparrenlage ohne darüber liegender Wärmedämmung und Dachhaut)



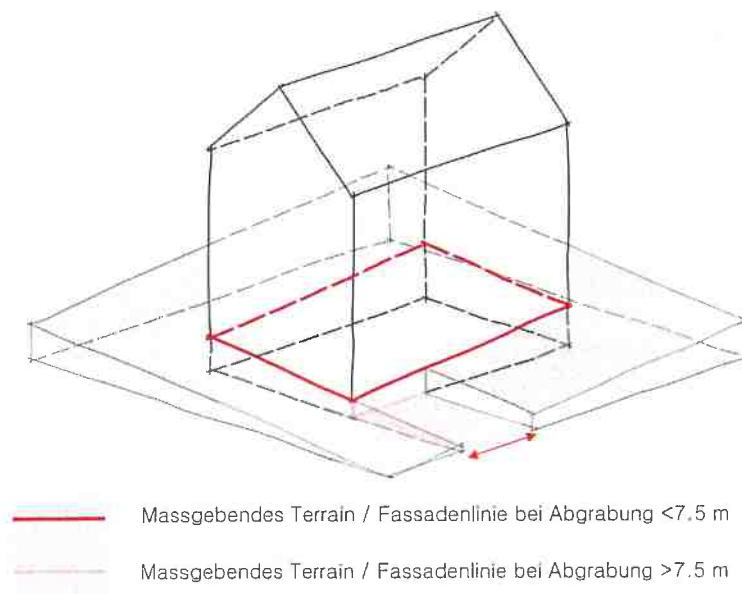
## Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



## Geschosse und Geschosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)

<sup>1</sup> Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

7 Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten, Verladerampen usw. werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Fh t angerechnet, sofern deren Gesamtlänge nicht mehr als 50% pro Fassadenseite und max. 7.5 m nicht überschreitet.



Grosser und kleiner  
Grenzabstand

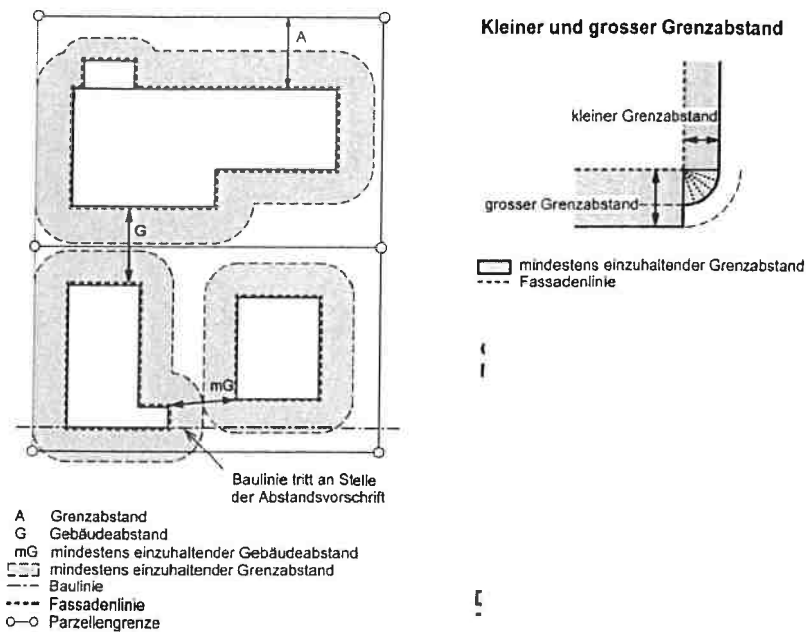
#### Art. 6 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 und Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2 Gebäude haben auf der besonnten Längsseite des Gebäudes einen grossen Grenzabstand (gA) einzuhalten. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Gemeinderat auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand (gA) gemessen wird.

Abstand von  
Zonengrenzen

3 Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die für das Baugrundstück geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.



Grenz- und Gebäudeabstand

## Gebäudeabstand

**Art. 7 Gebäudeabstand**

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohngygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird.

2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch aus wohngygienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.

## Näherbau

**Art. 8 Näherbau**

1 Grenzabstände dürfen ohne nachbarliche Zustimmung nur mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG unterschritten werden. Dabei ist der zivilrechtliche Abstand gemäss EGZGB zu wahren.

2 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 4 und Art. 5 untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

3 Sie können dabei den Gebäudeabstand auf der Seite des grossen Grenzabstand (gA) bis auf 9.0 m und auf der Seite des kleinen Grenzabstand (kA) bis auf 6.0 m reduzieren.

4 Sie können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge für Gebäude bzw. die zulässige anrechenbare Gebäudefläche für An- und Kleinbauten eingehalten wird.

Abstand von  
Kantons- und  
Gemeindestrassen

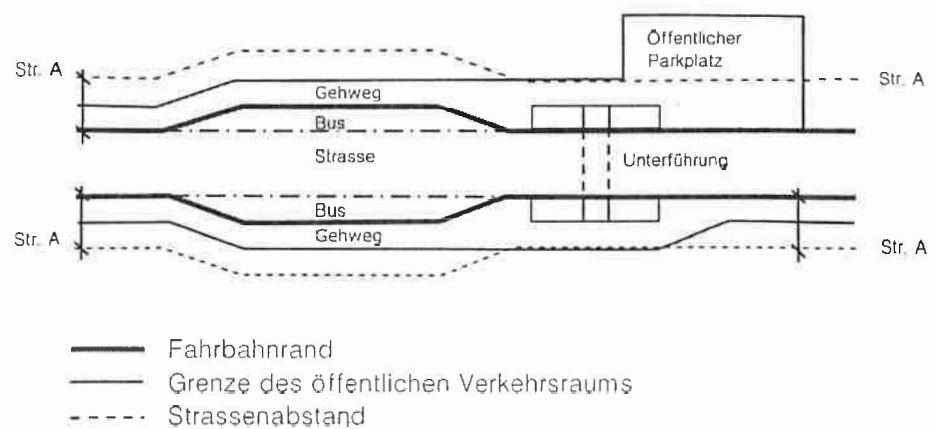
## Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen

1 Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassen-gesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.<sup>1</sup>

Vom Fahrbahnrand sind die folgenden minimalen Bauabstände einzuhalten:

- gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m;
- gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen mindestens 3.6 m.

2 In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten (vorab in der Dorfzone), kann bei Neubauten die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.



Strassenabstand

<sup>1</sup> vgl. Art. 80 SG vom 04.06.2008

## 2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

### Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:<sup>1</sup>

| Bezeichnung       | Abk.  | Zweckbestimmung                                                                                                                                                                                          | Grundzüge Überbauung und Gestaltung                                                                                       | ES  |
|-------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1 Kirche          | ZöN 1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kirche</li> <li>▪ Pfarrhaus</li> <li>▪ Pfarrhaus Stöckli</li> <li>▪ Öffentliche Parkplätze</li> </ul>                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realisiert</li> <li>▪ Erweiterungen und Ergänzung gemäss Abs. 2 und 3</li> </ul> | III |
| 2 Friedhof        | ZöN 2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Friedhof</li> </ul>                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realisiert</li> </ul>                                                            | III |
| 3 Schulhaus       | ZöN 3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schulgebäude mit Aussenanlagen</li> <li>▪ Öffentliche Parkplätze</li> </ul>                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realisiert</li> <li>▪ Erweiterungen und Ergänzung gemäss Abs. 2 und 3</li> </ul> | III |
| 4 Mehrzweckanlage | ZöN 4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mehrzweckanlage</li> <li>▪ Zivilschutzanlage</li> <li>▪ Turnhalle</li> <li>▪ Sportanlage</li> <li>▪ Öffentliche Parkplätze</li> <li>▪ Velounterstand</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realisiert</li> <li>▪ Erweiterungen und Ergänzung gemäss Abs. 2 und 3</li> </ul> | III |

2 Erweiterungen und Ergänzungen orientieren sich an den baupolizeilichen Massen der Dorfzone, wobei die Fh t max. 10.5 m beträgt.

3 Gegenüber den angrenzenden Grundstücken ist ein Grenzabstand von der Hälfte der Fassadenhöhe traufseitig, mind. aber 4.0 m, einzuhalten.

## 2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugelände

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone

### Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ)

1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.<sup>2</sup>

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Intensivlandwirtschaftszone

### Art. 12 Intensivlandwirtschaftszone (ILZ)

Die Intensivlandwirtschaftszone gilt der überwiegenden bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Tierhaltung. In der Intensivlandwirtschaftszone gelten die baurechtlichen Bestimmungen (insbesondere die Masse) der Landwirtschaftszone. Bauten und Anlagen können über die innere Aufstockung nach RPG Art. 16a Abs. 3 RPG hinauswachsen. Das zulässige

<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

<sup>2</sup> Siehe 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 (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Mass der Nutzung legt die Baubewilligungsbehörde fest. Die zuständigen Fachstellen bestimmen im Baubewilligungsverfahren auch, welche Nachweise zu den Emissionen (insbesondere zu Art. 3 und 4 LRV) zu erbringen sind.

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

#### Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht Art. 13 Zonen mit Planungspflicht ZPP

1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.<sup>1</sup>

2 Im Rahmen der Planungs- oder Realisierungsarbeiten ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden und der Energie, auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie auf konzentrierte Erschliessungsanlagen zu achten.

3 Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen zieht der Gemeinderat die jeweiligen Grundeigentümer bei. Die Festlegung der Grundeigentümerbeiträge an die Erschliessung erfolgt im Verfahren nach Art. 112ff BauG.

#### ZPP 1 «Mühleweg» Art. 14 Zone mit Planungspflicht Mühleweg

Planungszweck 1 Die ZPP 1 Mühleweg bezweckt die Überbauung mit (Doppel-)Einfamilienhäusern.

Art und Mass der Nutzung 2 Die Überbauung richtet sich nach den allgemein gültigen Vorschriften der Dorfzone D2.

Gestaltungsgrundsätze 3. Sofern in der ZPP Überbauungsarten ohne Mehrfamilienhäuser gewählt werden, kann der Inhalt der UeO auf die Lage und Dimensionierung der Erschliessung (Wohnstrassen mit grosszügigen Wende- und Aufenthaltsflächen sowie begleiteter Begrünung / Entsorgung / Möblierung / Besucherparkplätzen) beschränkt werden.

4 Für die ZPP 1 «Mühleweg» besteht bereits eine aktuell gültige Überbauungsordnung genehmigt am 01.09.2010.

#### ZPP 2 «Löiehoger» Art. 15 Zone mit Planungspflicht Löiehoger

1 Für die Zone mit Planungspflicht «Löiehoger» gilt die genehmigte Überbauungsordnung. Die Zone mit Planungspflicht "Löiehoger" bezweckte eine dichte Überbauung mit gemischter Nutzung, wobei die Lagen entlang der Kantonsstrasse tendenziell für Gewerbe, die Lagen am Hang tendenziell für Wohnen vorgesehen sind. Die Erschliessung soll möglichst ab der Rossbachstrasse erfolgen. Die Überbauung richtet sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften.

<sup>1</sup> Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens<sup>1</sup>

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

### Art. 16 Gestaltungsgrundsatz

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die haushälterische Nutzung des Bodens, eine ökologische Bauweise unter Verwendung erneuerbarer Energien und gemeinsamer Anlagen der Energieerzeugung ist wünschenswert.<sup>2</sup>

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

### Art. 17 Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:<sup>3</sup>

- 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.

offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten

### Art. 18 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 6 bis Art. 9 BauR einzuhalten.

2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen. An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung

### Art. 19 Dachgestaltung

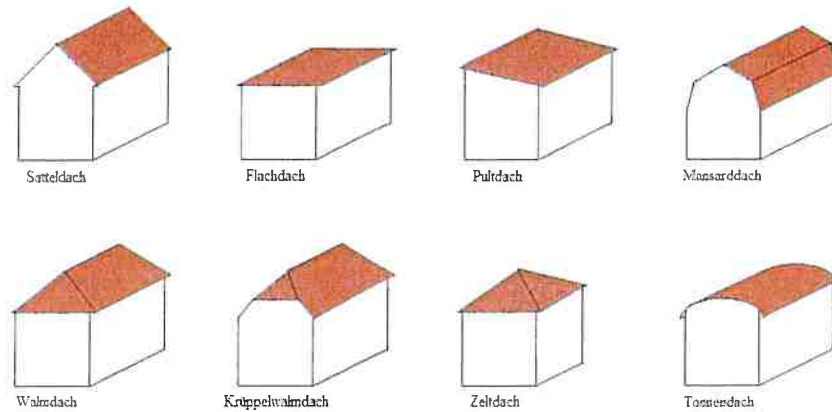
1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Auf die traditionellen Ortsteile ist besonders Rücksicht zu nehmen.

<sup>1</sup> Diese Bestimmungen gelten ausschliesslich für das Baugebiet und nicht für die Landwirtschaftszone.

<sup>2</sup> Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 17 bis Art. 21 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

<sup>3</sup> Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. (Siehe auch Art. 15ff. BewD).

2 Für Haupt-, An- und Kleinbauten sind alle Schräg-, Pult- und Flachdächer erlaubt.

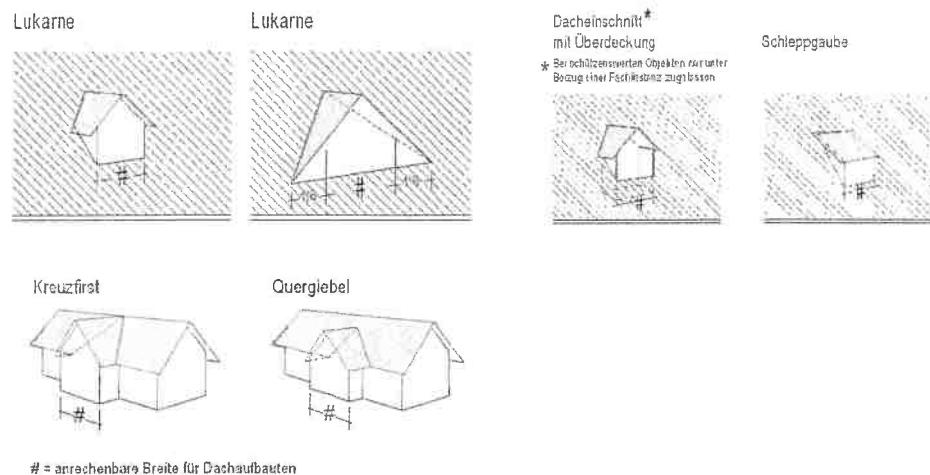


Mögliche Dachformen

3 Die Dachneigung muss im folgenden Wertebereich liegen:

- Satteldach: zwischen  $27^\circ$  und  $45^\circ$
- Pultdach: zwischen  $11^\circ$  und  $21^\circ$

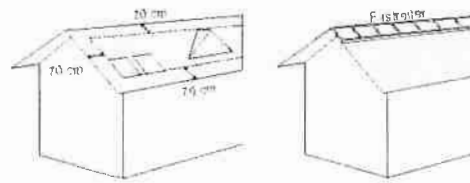
4 Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen. (Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel, Kreuzfirst sind von dieser Regelung ausgenommen). Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster und Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter zugelassen.



Mögliche Dachaufbauten

5 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster beträgt maximal 66% der Gebäudelänge des obersten Geschosses. Der Abstand zu First, Ort und Traufe beträgt mind. je 70 cm. In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dachaufbauten auf gut einsehbaren und für die Gebäudeansicht wichtigen Dachflächen von schützenswerten Bauten sind

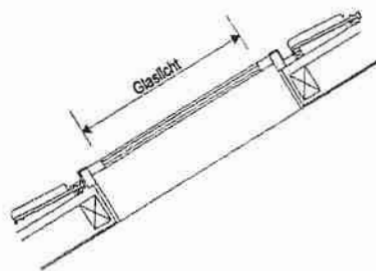
untersagt.



Abstand zu First, Ort und Traufe

6 Dacheinschnitte sind bei K-Objekten<sup>1</sup> nicht zulässig.

7 Für Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze und dgl. gilt eine Maximalgrösse von 1,25 m<sup>2</sup> (im Glaslicht) pro Fläche.



8 Die Dachflächenfenster haben eine hocheckige Form aufzuweisen.

Grundsätze für  
Terrainveränderungen

## Art. 20 Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen sind zurückhaltend auszuführen. Zu beachten sind insbesondere Übergänge zu Nachbargrundstücken und die Umgebung.

Grundsätze für die  
Aussenraum-  
gestaltung

## Art. 21 Aussenraumgestaltung

1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.

3 Bei der Bepflanzung sind möglichst einheimische Baumarten zu wählen. Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.<sup>2</sup>

Gestaltungsspielraum  
der Baubewilligungs-  
behörde

## Art. 22 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung gemäss Art.

<sup>1</sup> K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen

<sup>2</sup> Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.

21 von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 18 bis Art. 21 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Fachberatung für  
das Orts- und  
Landschaftsbild,  
spezielle  
Gestaltungsfragen,  
Aussenraum

#### Art. 23 Fachberatung

1 Die Baubewilligungsbehörde zieht ausgewiesene Fachleute bei, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen.

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:<sup>1</sup>

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmälern;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

---

<sup>1</sup> Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 16 BauR entsprechen.

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baudenkmäler<br>gemäss Bauinventar              | <p><b>Art. 24 Baudenkmäler</b></p> <p>1 Die Klassifizierung der im Bauinventar, Anhang des Baureglementes sowie im Zonenplan und Schutzplan aufgeführten schützenswerten und erhaltenswerten Objekte der Siedlung sowie der Baugruppen ist grundeigentümergebunden.</p> <p>2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.<sup>1</sup></p>                                                                                                                                                    |
| Ortsbildschutz-<br>gebiete                      | <p><b>Art. 25 Ortsbildschutzgebiete</b></p> <p>1 Ortsbildschutzgebiete (Baugruppen gemäss Zonenplan und Schutzplan) sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.</p> <p>2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</p>                                                                                                                                                                                                                 |
| Erhaltung von<br>historischen<br>Verkehrsweegen | <p><b>Art. 26 Historische Verkehrswege</b></p> <p>1 Die im Schutzplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit Substanz und viel Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.<sup>2</sup></p> <p>2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.<sup>3</sup></p> |
| Schutz von<br>markanten<br>Einzelbäumen         | <p><b>Art. 27 Markante Einzelbäume</b></p> <p>1 Die im Schutzplan bezeichneten markanten Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.</p> <p>2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.</p> <p>3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.</p>                                |
| Gewässerraum                                    | <p><b>Art. 28 Gewässerraum</b></p> <p>1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ die natürliche Funktion der Gewässer;</li><li>▪ Schutz vor Hochwasser;</li><li>▪ Gewässernutzung.</li></ul> <p>2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird als punktierte Überlagerung im</p>                                                                                                                                                                                                                                                      |

<sup>1</sup> Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

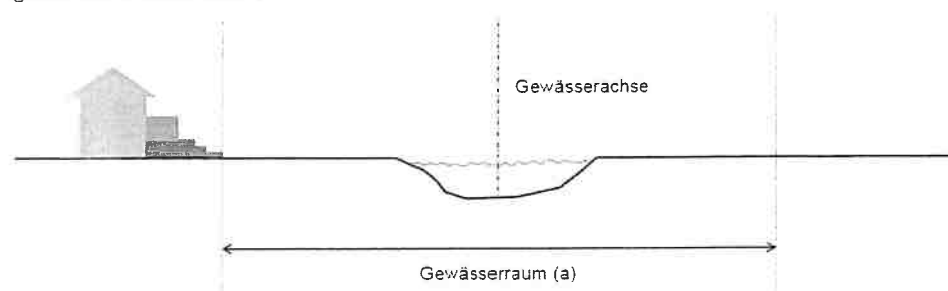
<sup>2</sup> Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt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

<sup>3</sup> Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV.

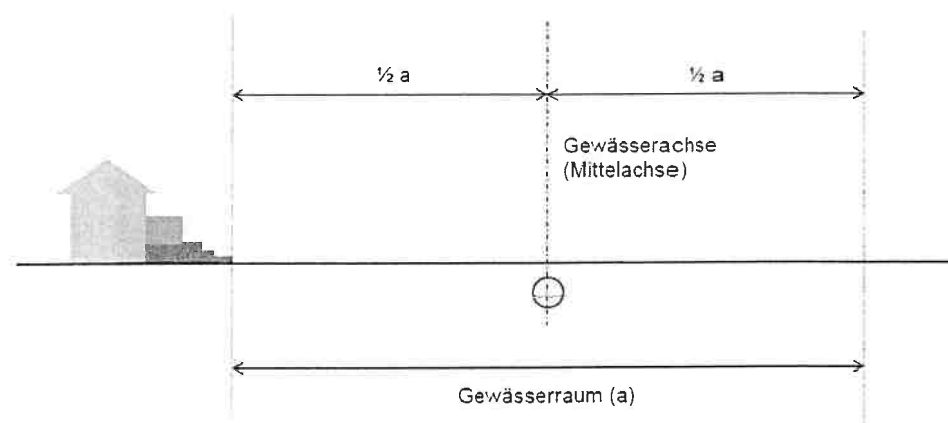
Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren festgelegt.<sup>1 2</sup>

3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.<sup>3</sup> In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.<sup>4</sup>

4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.



Gewässerraum offene Gewässer



Gewässerraum eingedolte Gewässer

#### Aussichtspunkte

#### Art. 29 Aussichtspunkte

Die im Schutzplan bezeichneten Aussichtspunkte sind zu erhalten. Der Erhaltung dienende Nutzungen und Massnahmen sind zulässig.

#### Weiherr, Teiche und Quellen

#### Art. 30 Weiherr, Teiche und Quellen

Die im Schutzplan bezeichneten Weiherr, Teiche und Quellen sind in ihrem Bestand zu erhalten. Der Erhaltung dienende Nutzungen und Massnahmen sind

<sup>1</sup> Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG.

<sup>2</sup> Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

<sup>3</sup> Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

<sup>4</sup> Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

zulässig.

Hecken, Feld- und  
Ufergehölze

#### Art. 31 Hecken, Feld- und Ufergehölze

- 1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.
- 2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.
- 3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

Grundsätze für das  
Bauen in Gefahren-  
gebieten

#### Art. 32 Bauen in Gefahrengebieten

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.<sup>1</sup>
- 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.<sup>2</sup>
- 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 wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

## 6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei  
Widerhandlungen

#### Art. 33 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.<sup>3</sup>

Inkrafttreten

#### Art. 34 Inkrafttreten

1 Die Teilrevision der Ortsplanung, bestehend aus dem Baureglement, dem Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren und der Zonenplanänderung, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. Weiterhin in Kraft bleiben der Zonenplan vom 13. Januar 2010 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen und der Schutzplan vom 11. Mai 2000.

Aufhebung von  
Vorschriften

#### Art. 35 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Das Baureglement der Gemeinde Walterswil vom 13.01.2010.

---

<sup>1</sup> Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

<sup>2</sup> Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

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

<sup>3</sup> Siehe Art. 50 BauG

## Genehmigungsvermerke

|                                   |                                        |
|-----------------------------------|----------------------------------------|
| Öffentliche Mitwirkung            | vom 11. Oktober bis 9. November 2018   |
| Kantonale Vorprüfung              | vom 23. August 2019                    |
| Publikation im Amtsblatt          | vom 13. November 2019                  |
| Publikation im amtlichen Anzeiger | vom 14. November 2019                  |
| Öffentliche Auflage               | vom 18. November bis 18. Dezember 2019 |

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Einspracheverhandlung am | –     |
| Erledigte Einsprachen    | 1     |
| Unerledigte Einsprachen  | keine |
| Rechtsverwahrungen       | keine |

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27. April 2020

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde  
(Urnenabstimmung) am 13. Dezember 2020

Namens der Einwohnergemeinde  
Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Walterswil, den 15.11.2021

Der Gemeindeverwalter:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

am 09. Dez. 2021




## Genehmigungsvermerke 2 (für 2. Öffentliche Auflage)

Publikation im Amtsblatt 11. August 2021

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 12. August 2021

Öffentliche Auflage vom 12. August 2021 bis am 12. September 2021

Einspracheverhandlung am –

Erledigte Einsprachen –

Unerledigte Einsprachen –

Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 04.10.2021

Die Präsidentin: .....

Der Gemeindeverwalter: .....

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 07.10.2021

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Walterswil, den 15.11.2021

Der Gemeindeverwalter: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

**09. Dez. 2021**



## Anhang

### A1 Gesetze

|      |                                                                             |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|
| BauG | Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985                                 |
| BauV | Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985                             |
| BewD | Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren |
| BMBV | Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011    |
| KEnG | Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011                                   |
| KLSV | Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009                         |
| KoG  | Koordinationsgesetz vom 21. März 1994                                       |
| LSV  | Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986                       |
| RPG  | Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979                         |
| SG   | Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008                            |
| SV   | Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008                    |
| FWG  | Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985                  |
| USG  | Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983                      |
| WBG  | Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989                       |
| ZGB  | Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907                       |

## A2 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Kantonsrecht: [https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts\\_of\\_law](https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law)

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften zu den folgenden Themen von Bedeutung:

- Erschliessung
- Fahrzeugabstellplätze
- Naturgefahren
- Bauabstände
- Belichtung
- Energie
- Lärmschutz
- Umweltschutz
- Landwirtschaft
- Schutzobjekte- und Schutzgebiete

### A3 Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten in der Gemeinde Walterswil

(Vg. Bauinventar der Gemeinde Walterswil)

- Wertvolle Baugruppen
  - A: Dorf
  - B: Schmidigen
  - C: Mühleweg
  - D: Widisberg

#### Begriff Baugruppen

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

#### Begriff schützenswert

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen, und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

#### Begriff erhaltenswert

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

| Strasse oder Ort  | Haus-Nr. | Baugattung           | Bewertung     | K-Objekt |
|-------------------|----------|----------------------|---------------|----------|
| Brünnliacher      | 9        | Bauernhaus           | erhaltenswert |          |
| Egg               | 102      | Bauernhaus           | erhaltenswert |          |
| Egg               | 102 A    | Speicher             | erhaltenswert |          |
| Gassen            | 18 A     | Speicher             | schützenswert | K        |
| Gassen            | 110      | Speicher             | schützenswert | K        |
| Gründen           | 47       | Bauernhaus           | schützenswert | K        |
| Gründen           | 47 A     | Stöckli              | erhaltenswert |          |
| Gründen           | 49       | Bauernhaus           | erhaltenswert |          |
| Höchi             | 65 A     | Bauernhaus           | schützenswert | K        |
| Höchi (Hasennest) | 64 A     | Speicher             | erhaltenswert |          |
| Hübeli            | 96       | Bauernhaus           | erhaltenswert |          |
| Mühleweg          | 5 A      | Wohnhaus mit Gewerbe | erhaltenswert | K        |
| Mühleweg          | 6        | Gastgewerbe          | erhaltenswert | K        |
| Mühleweg          | 6 B      | Bauernhaus           | erhaltenswert | K        |
| Mussachen         | 27       | Bauernhaus           | erhaltenswert |          |
| Neuweid           | 50       | Bauernhaus           | erhaltenswert |          |
| Neuweid           | 51       | Speicher             | schützenswert | K        |
| Schmidigen        | 2        | Bauernhaus           | erhaltenswert | K        |
| Schmidigen        | 3        | Bauernhaus           | erhaltenswert | K        |
| Schmidigen        | 3 A      | Stöckli              | erhaltenswert | K        |
| Schmidigen        | 3 B      | Speicher             | schützenswert | K        |
| Schmidigen        | 3 C      | Bauernhaus           | erhaltenswert | K        |
| Schmidigen        | 3 E      | Bauernhaus           | schützenswert | K        |

| Strasse oder Ort       | Haus-Nr. | Baugattung                 | Bewertung     | K-Objekt |
|------------------------|----------|----------------------------|---------------|----------|
| Schmidigen             | 4        | Bauernhaus mit Gastgewerbe | erhaltenswert | K        |
| Schmidigen             | 4 A      | Speicher                   | erhaltenswert | K        |
| Studer                 | 39       | Bauernhaus                 | erhaltenswert |          |
| Walterswil (Dorf)      | 71       | Kirche                     | schützenswert | K        |
| Walterswil (Dorf)      | 72       | Pfarrhaus                  | schützenswert | K        |
| Walterswil (Dorf)      | 72 B     | Ofenhaus                   | erhaltenswert | K        |
| Walterswil (Dorf)      | 76 A     | Wohnhaus mit Gewerbe       | erhaltenswert | K        |
| Walterswil (Gerbe)     | 73       | Bauernhaus mit Gewerbe     | erhaltenswert | K        |
| Walterswil (Gerbe)     | 73 A     | Wohnhaus mit Gewerbe       | erhaltenswert | K        |
| Walterswil (Gerbe)     | 73 B     | Wohnhaus mit Gewerbe       | erhaltenswert | K        |
| Walterswil (Hämmenhof) | 77       | Bauernhaus                 | erhaltenswert |          |
| Walterswil (Hesshaus)  | 68       | Bauernhaus                 | erhaltenswert | K        |
| Walterswil (Hesshaus)  | 68 A     | Stöckli                    | erhaltenswert | K        |
| Walterswil (Stampfi)   | 89       | Wohnhaus mit Gewerbe       | erhaltenswert |          |
| Wickete                | 90       | Bauernhaus                 | erhaltenswert |          |
| Widisberg              | 21       | Bauernhaus                 | schützenswert | K        |
| Widisberg              | 22       | Bauernhaus                 | erhaltenswert | K        |
| Widisberg              | 25       | Bauernhaus                 | erhaltenswert | K        |

## A4 Nützliche Web-Adressen

### Kanton Bern

- Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR..... [www.jgk.be.ch/agr](http://www.jgk.be.ch/agr)
- Amt für Wasser und Abfall..... [www.bve.be.ch/awa](http://www.bve.be.ch/awa)
- Amt für Wald KAWA..... [www.vol.be.ch/kawa](http://www.vol.be.ch/kawa)
- beco 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)
- Amt für Umweltkoordination und Energie ..... [www.bve.be.ch/aue](http://www.bve.be.ch/aue)
- Tiefbauamt ..... [www.bve.be.ch/tba](http://www.bve.be.ch/tba)
- Bernische Systematische Gesetzessammlung ..... [www.sta.be.ch/belex/d/](http://www.sta.be.ch/belex/d/)

### Bund/weitere Stellen

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE ..... [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)
- Bundesamt für Umwelt BAFU ..... [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)
- Staatssekretariat für Wirtschaft SECO ..... [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.kpgbern.ch](http://www.kpgbern.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 Schweiz. Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen ..... [www.bsla.ch](http://www.bsla.ch)
- Systematische Sammlung des Bundesrechts  
Landes-, Regional- und Ortsplanung ..... [www.admin.ch/ch/d/sr](http://www.admin.ch/ch/d/sr)