

EINWOHNERGEMEINDE  
MÜNCHENBUCHSEE



# Baureglement (BR)

Fassung vom 7. März 1993  
letztmals aktualisiert im September 2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....</b>	<b>1</b>
Geltungsbereich .....	1
Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts .....	1
Verhältnis zum Privatrecht .....	1
Besitzstandsgarantie .....	1
<b>B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG .....</b>	<b>1</b>
<i>BAUBEWILLIGUNGSPFLICHT, BAUENTSCHEID</i> .....	1
Baubewilligungspflicht, Baubeginn .....	1
Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung .....	1
<i>ERSCHLIESSUNG</i> .....	2
Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung .....	2
Gestaltung .....	2
Unterhalt, Grundsatz .....	2
Unterhaltungspflicht .....	2
Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen .....	2
<i>UMGEBUNGSGESTALTUNG</i> .....	2
Grundsatz .....	2
Grünflächenziffer .....	3
Terrainveränderungen .....	3
<i>NEBEN- UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN</i> .....	3
Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereiche .....	3
Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder, Erstellungspflicht .....	3
Ausnahmen von der Erstellungspflicht .....	3
Gestaltung der Abstellplätze .....	4
Ersatzabgabe .....	4
Anpassung der erforderlichen Abstellplätze .....	4
Kehrichtbeseitigung .....	4
Antennen, Parabolspiegel .....	4
<b>C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>5</b>
<i>BAUWEISE</i> .....	5
Offene Bauweise .....	5
Gestaltungsfreiheit .....	5
<i>MASS DER NUTZUNG, BESTIMMUNGSWEISE</i> .....	6
Ausnützungsziffer .....	6
<i>BAUABSTÄNDE</i> .....	6
Allgemeines, Verhältnis zu Baulinien .....	6
Bauabstand von öffentlichen Strassen .....	6
Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen .....	6
Verhältnis zwischen Strassenbaulinien und Gebäudeabstand .....	6

Bauten an Gewässern.....	6
Bauabstände vom Wald und von Hecken .....	7
Bauabstand von Zonengrenzen .....	7
Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund.....	7
Bauabstände für An- und Nebenbauten.....	8
Bauabstände für unterirdische Bauten .....	8
Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen .....	8
Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund .....	8
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand.....	8
Gebäudeabstand .....	8
<b>BAUGESTALTUNG.....</b>	<b>9</b>
Grundsatz .....	9
Bauliche Vorkehren zugunsten Behinderter .....	9
Gebäuelänge .....	9
Gebäudetiefe .....	9
Gebäudehöhe .....	9
Gestaffelte Gebäude .....	10
Firsthöhe .....	10
Attikageschosse in Arbeitszonen .....	10
Geschosse .....	10
Gebäudestellung, Firstrichtung .....	10
Dachausbau.....	10
Dachgestaltung Steildächer .....	11
Dachgestaltung Flachdächer .....	11
Dachgestaltung, andere Dachformen.....	11
<b>GESUNDHEIT.....</b>	<b>11</b>
Besonnung, Belichtung .....	11
Lärmschutz .....	11
<b>ENERGIE.....</b>	<b>12</b>
Energie.....	12
<b>D. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>12</b>
<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>12</b>
Bedeutung.....	12
<b>BAUZONEN .....</b>	<b>12</b>
Wohnzonen a) Nutzung .....	12
Wohnzonen b) Bauformen .....	13
Wohn- und Gewerbezone WG 3 .....	13
Kernzonen.....	13
Arbeitszonen .....	14
Nutzungsbeschränkungen bzw. -erweiterungen .....	14
Zonen mit Planungspflicht.....	14
Vereinbarungen .....	14
Energiekonzept .....	14
Zuständigkeit.....	14
ZPP Nr. 1 "Buechlimatt" .....	14
Planungszweck .....	14
Art und Mass der Nutzung .....	15
Gestaltungsgrundsätze .....	15

Erschliessung.....	15
Realisierung .....	15
ZPP Nr. 2 "Bielstrasse - Säge" .....	15
ZPP Nr. 3 "Bielstrasse-Süd" .....	15
Planungszweck .....	15
Art und Mass der Nutzung .....	15
Grundsätze .....	16
Erschliessung.....	16
Realisierung .....	16
ZPP Nr. 4 "Mühlematte" .....	16
Planungszweck .....	16
Art und Mass der Nutzung .....	16
Grundsätze .....	16
Erschliessung.....	16
Realisierung .....	16
ZPP Nr. 5 "Oberdorfstrasse" .....	16
Planungszweck .....	16
Art und Mass der Nutzung .....	16
Gestaltungsgrundsätze .....	17
Erschliessung.....	17
ZPP Nr. 6 "Höheweg-Ost" .....	17
Planungszweck .....	17
Art und Mass der Nutzung .....	17
Grundsätze .....	17
Dachform .....	17
Erschliessung.....	17
Realisierung .....	17
ZPP Nr. 7 "Bahnhofstrasse" .....	17
ZPP Nr. 8 "Sonnenweg" .....	17
Planungszweck .....	17
Art und Mass der Nutzung .....	18
Grundsätze .....	18
Erschliessung.....	18
Realisierung, Etappierung.....	18
ZPP Nr. 9 "Ursprung" .....	18
Planungszweck .....	18
Art und Mass der Nutzung .....	19
Grundsätze .....	19
Erschliessung.....	19
Realisierung .....	19
ZPP Nr. 10 "Seedorfweg-Nord" .....	19
Planungszweck .....	19
Art und Mass der Nutzung .....	19
Grundsätze .....	19
Erschliessung.....	19
Realisierung .....	20
ZPP Nr. 11 "Seedorfweg-Süd" .....	20
Planungszweck .....	20
Art und Mass der Nutzung .....	20
Grundsätze .....	20
Erschliessung.....	20

Realisierung.....	20
ZPP Nr. 12 "Unterfeldweg" .....	20
Planungszweck .....	20
Art und Mass der Nutzung .....	20
Grundsätze .....	20
Erschliessung.....	21
Realisierung.....	21
ZPP Nr. 13 "Bahnhof Zollikofen" .....	21
Planungszweck .....	21
Art der Nutzung.....	21
Mass der Nutzung.....	21
Grundsätze .....	21
ZPP Nr. 14 "Golfpark Moossee" .....	21
Planungszweck .....	21
Art der Nutzung.....	21
Mass der Nutzung.....	22
Grundsätze .....	22
Erschliessung.....	22
Bau- und Betrieb .....	22
Zuständigkeiten.....	23
ZPP Nr. 15 "Talstrasse" .....	23
ZPP Nr. 16 "Schöneggweg" .....	23
Planungszweck .....	23
Art und Mass der Nutzung .....	23
Gestaltungsgrundsätze .....	23
Erschliessung.....	23
Energie fakultativ .....	23
Erhaltenszone für das Schloss Hofwil .....	24
ZPP Nr. 17 "Riedli" .....	24
Planungszweck .....	24
Art der Nutzung.....	24
Mass der Nutzung.....	24
Gestaltungsgrundsätze .....	24
Erschliessung, Parkierung .....	24
Energie.....	25
ZPP Nr. 18 "Egg" .....	25
Planungszweck .....	25
Art der Nutzung.....	25
Mass der Nutzung.....	25
Gestaltungsgrundsätze .....	25
Erschliessung, Parkierung .....	25
Realisierung.....	25
Energie.....	25
ZPP Nr. 19 "Strahmmatte" .....	25
Planungszweck .....	25
Art und Mass der Nutzung .....	26
Gestaltungsgrundsätze .....	26
Erschliessung, Parkierung .....	26
Realisierung.....	27
Energie.....	27
ZPP Nr. 20 „Bahnhof“ .....	27

Planungszweck .....	27
Art der Nutzung .....	27
Mass der Nutzung .....	27
Gestaltungsgrundsätze .....	27
Erschliessung, Verkehrslenkung, Parkierung.....	28
Energie.....	28
Teilüberbauungsordnungen und Realisierung .....	28
ZPP Nr. 21 „Bernstrasse - Allmend“ .....	28
Planungszweck .....	28
Art und Mass der Nutzung .....	28
Gestaltungsgrundsätze .....	28
Erschliessung.....	29
Zone für öffentliche Nutzungen .....	31
Zone für Sport- und Freizeitanlagen.....	35
Baupolizeiliche Masse.....	36
Erhaltenszone .....	36
Erhaltenszone Moosgasse.....	36
<b>GRÜNZONEN</b> .....	<b>37</b>
Grünzonen .....	37
<b>LANDWIRTSCHAFTSZONEN</b> .....	<b>37</b>
Landwirtschaftszone .....	37
Bauernhofzone.....	37
<b>SCHUTZGEBIETE/SCHUTZOBJEKTE</b> .....	<b>37</b>
Naturobjekte.....	38
Gewässerschutz .....	38
Abgeltungen für Naturobjekte .....	39
Beratung .....	39
Baudenkmäler und Ortsbildschutz .....	39
Historische Verkehrswege .....	40
Archäologische Fundgebiete.....	40
<b>E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>40</b>
<b>BAU- UND AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN</b> .....	<b>40</b>
Baueingabe, allgemeine Anforderungen .....	40
Baueingabe, besondere Anforderungen .....	40
Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde.....	41
Zuständigkeit Bauabteilung.....	41
Zuständigkeit Hochbaukommission .....	41
<b>PLANERLASSVERFAHREN</b> .....	<b>42</b>
Information und Mitwirkung, Allgemeines.....	42
Information und Mitwirkung, Überbauungsordnungen .....	42
Zuständigkeit Gemeinderat .....	42
Zuständigkeit Grosser Gemeinderat .....	42
Zuständigkeit Stimmbürger .....	42
<b>BAUPOLIZEI</b> .....	<b>42</b>
Zuständigkeit Baupolizeibehörde .....	42

<b>F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>43</b>
Widerhandlungen .....	43
Inkrafttreten .....	43
Aufhebung alter Ordnungen .....	43
Anhang 1; Artikelvergleich gemäss Genehmigungsverfügung .....	45
Artikelvergleich Baureglement Münchenbuchsee: .....	45
Konkordanztabelle, gemäss Genehmigungsverfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 04.Oktober 2013 betreffend Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee (3. Paket) .....	45
Anhang 2; Graphische Darstellung Messweisen .....	46
Anhang 3; Abkürzungen .....	58

## A. Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich	<p><b>Art. 1</b> <sup>1</sup> Das Baureglement - einschliesslich der graphischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang - gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 (Siedlung) und 2 (Landschaft / Bauinventar) die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.</p> <p><sup>2</sup> Soweit die Gemeinde eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.</p> <p><sup>3</sup> Beim Erlass von Überbauungsordnungen sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtlinien der Gemeinde enthaltenen Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.</p>
Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts	<p><b>Art. 2</b> Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes, des Koordinationsgesetzes und ihrer Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.</p>
Verhältnis zum Privatrecht	<p><b>Art. 3</b> Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten, insbesondere Art. 667 bis 712 ZGB und Art. 79i ff EGzZGB.</p>
Besitzstandsgarantie	<p><b>Art. 4</b> <sup>1</sup> Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG, Art. 84 Abs. 4 SG).</p> <p><sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die in den Zonen- und Gebietsvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte (Kapitel D, BR).</p>

## B. Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

### *Baubewilligungspflicht, Bauentscheid*

Baubewilligungspflicht, Baubeginn	<p><b>Art. 5</b> <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind. Die Änderung der Zweckbestimmung ist baubewilligungspflichtig.</p> <p><sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Baubewilligungserfordernis (Art. 1a + 1b BauG, Art. 5 BewD).</p>
Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung	<p><b>Art. 6</b> <sup>1</sup> Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.</p> <p><sup>2</sup> Insbesondere müssen sie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten,</li> <li>b) den Anforderungen der Energie- (EnG, KEnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen,</li> <li>c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9ff BauG, 12ff BauV),</li> <li>d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16ff BauG, 49ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere</li> </ul>

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614



Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 ff BauV) verfügen,  
e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

<sup>3</sup> Für die Voraussetzungen von Ausnahmegewilligungen ist das kantonale Recht massgebend.

### **Erschliessung**

Hinreichende Erschliessung,  
Abgrenzung Basis- und  
Detailerschliessung

**Art. 7** <sup>1</sup> Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserableitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.

<sup>2</sup> Die Anforderungen an eine genügende Erschliessung richten sich nach Art. 3ff BauV. Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.

Gestaltung

**Art. 8** Strassenplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs und der weiteren Nutzungen auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.

Unterhalt, Grundsatz

**Art. 9** <sup>1</sup> Öffentliche und private Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offenstehen, sind so zu unterhalten, dass sie sich nach Möglichkeit jederzeit in gutem Zustand befinden und einen sicheren Verkehr gewährleisten.

<sup>2</sup> Der Unterhalt umfasst die Reinigung, die Instandstellung sowie den Winterdienst.

<sup>3</sup> Die Verwendung von Unkrautvertilgungsmitteln ist auf öffentlichen oder mit Bundessubventionen errichteten privaten Strassen, Wegen und Plätzen untersagt.

Unterhaltungspflicht

**Art. 10** <sup>1</sup> Der Unterhalt der öffentlichen und privaten Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offenstehen sowie der Unterhalt der staatlichen Geh- und Radwege im Siedlungsgebiet ist Sache der Gemeinde.

<sup>2</sup> Der Unterhalt der übrigen Strassen ist Sache der Strasseneigentümer.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, den Winterdienst zugunsten des Umweltschutzes oder von Schlittenwegen einzuschränken. Der Verkehrsgefährdung ist durch flankierende Massnahmen zu begegnen und die Strassenbenützer sind auf die besonderen Verhältnisse aufmerksam zu machen.

Pflicht zum Erlass einer  
Überbauungsordnung für  
Detailerschliessungsanlagen

**Art. 11** <sup>1</sup> Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.

<sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

### **Umgebungsgestaltung**

Grundsatz

**Art. 12** <sup>1</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich die Gesamterscheinung gut in die Landschaft und Siedlung einordnet.

<sup>2</sup> Für alle Bauvorhaben kann ein Umgebungsgestaltungsplan verlangt werden.

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

<sup>3</sup> Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist besondere Rücksicht zu nehmen. Ist ihre Entfernung unvermeidlich, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Zonenplan 2: Landschaft und Ortsbild).

<sup>4</sup> Es sind zur Hauptsache heimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden zu verwenden. Wacholdersorten (*Juniperus spec.*), die Wirtspflanzen des Gitterrosts von Birnbäumen sind, dürfen nicht angepflanzt werden; befallene Wacholdersträucher sind zu entfernen.

Grünflächenziffer

**Art. 13** <sup>1</sup> Die Grünflächenziffer gibt an, wieviel der anrechenbaren Landfläche (gemäss Art. 93 Abs. 3 BauV) zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist.

<sup>2</sup> Das Mass der Grünflächenziffer richtet sich nach Art. 79 BR.

<sup>3</sup> Für die Berechnung der Grünflächenziffer werden begrünte, sickerfähige Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu 50 % angerechnet (z.B. Rasengittersteine).

<sup>4</sup> In der Kernzone dürfen sickerfähige Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Grünflächenziffer nicht angerechnet werden.

Terrainveränderungen

**Art. 14** Terrainveränderungen sind auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Sie sind unter Wahrung charakteristischer Geländeformationen so anzulegen, dass sie sich unauffällig in das Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

### ***Neben- und Gemeinschaftsanlagen***

Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche

**Art. 15** <sup>1</sup> Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende, zweckmässige Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche nach den Bestimmungen der Art. 42ff BauV zu erstellen. Als zweckmässig gelten insbesondere Spielplätze, die der bfu-Dokumentation "Spielräume" entsprechen.

<sup>2</sup> Bei den baulichen Erweiterungen und Umnutzungen kann der Eigentümer von bestehenden Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen zur Erstellung von Kinderspielplätzen und Aufenthaltsbereichen verpflichtet werden, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen und die Kosten zumutbar sind.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder, Erstellungspflicht

**Art. 16** <sup>1</sup> Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahräder zu errichten. Die Abstellplätze sind in der Regel nicht zu versiegeln.

<sup>2</sup> Beim Bau von Mehrfamilienhäusern oder Wohnsiedlungen ist mindestens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze zu überdecken.

<sup>3</sup> Die Anlage von Abstellflächen für das Parkieren von Fahrzeugen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

<sup>4</sup> Der Bestand von Abstellplätzen auf fremdem Boden ist mit einem Dienstbarkeitsvertrag mit Grundbucheintrag sicherzustellen.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleibt die in Überbauungsordnungen geregelte Pflicht, für bestimmte Gebiete Gemeinschaftsanlagen zu errichten.

Ausnahmen von der Erstellungspflicht

**Art. 17** Aus wichtigen Gründen, namentlich im Interesse der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes, der Verkehrsentlastung und der speziellen Bestimmungen für Massnahmenplangebiete nach Art. 31ff LRV kann der Gemeinderat die Erstellung von Abstellplätzen ganz oder teilweise untersagen und gemäss Art. 19 BR die Ersatzabgabe anordnen oder die Beteiligung an einer Gemeinschaftsparkierungsanlage vorschreiben.

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

## Gestaltung der Abstellplätze

**Art. 18** <sup>1</sup> Die Abstellplätze sind so anzuordnen, dass sie ohne Gefährdung, insbesondere ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, benützt werden können. Die Normen der VSS gelten darüber hinaus als Richtlinien.

<sup>2</sup> Die Garagenvorplätze müssen im Minimum 5.50 m Tiefe aufweisen.

<sup>3</sup> Für Garagenausfahrten und andere private Zufahrten wird auf Art. 85 des kantonalen Strassengesetzes verwiesen.

<sup>4</sup> Offene Abstellplätze dürfen in den Wohnzonen E2 und W2 nicht mehr als 10, in den übrigen Wohngebieten nicht mehr als 30 zusammenhängende Plätze aufweisen.

<sup>5</sup> Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, sind zusätzlich wenigstens 10 % der Abstellplätze oberirdisch für Kurzparkierer und Besucher anzulegen.

<sup>6</sup> Abluftkamine von Einstellhallen sind soweit möglich über das Dach des höchsten angrenzenden Gebäudes zu führen und soweit als möglich mit diesem zu kombinieren. Die Abgase der unterirdischen Fahrzeugeinstellhallen sind so abzuleiten, dass keine übermässigen Immissionen entstehen.

## Ersatzabgabe

**Art. 19** <sup>1</sup> Der Bauherr, der gemäss Art. 17 BR oder aufgrund einer Ausnahmebewilligung ganz oder teilweise von der Pflicht zur Bereitstellung von Abstellplätzen befreit worden ist, hat der Gemeinde als Ausgleich eine Ersatzabgabe im Sinne von Art. 18 BauG zu entrichten.

<sup>2</sup> Der Grundbetrag pro Abstellplatz beträgt Fr. 20'000.--. Sind die durchschnittlichen Erstellungskosten eines Abstellplatzes im betreffenden Gebiet nachweislich tiefer oder höher, so kann der Gemeinderat den Grundbetrag um höchstens 50 % herabsetzen bzw. um höchstens 50 % erhöhen. Die Anpassung des Grundbetrages an den Berner Baukostenindex erfolgt jährlich. Stichtag ist der 1.4.1992.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgaben sind gemäss Art. 56 BauV zu verwenden.

<sup>4</sup> Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Zahlung fällig.

<sup>5</sup> Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt dem Bauherrn kein Recht auf Zuteilung von reservierten Abstellplätzen.

## Anpassung der erforderlichen Abstellplätze

**Art. 20** <sup>1</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann den Normbedarf an Abstellplätzen gemäss Art. 53 BauV sowie Art. 16 und 17 BR angemessen reduzieren oder erhöhen.

<sup>2</sup> Zusätzlich sind für den Güterumschlag die erforderlichen Flächen freizuhalten.

## Kehrichtbeseitigung

**Art. 21** <sup>1</sup> Die Kehrichtbeseitigung ist im Abfallreglement der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee geregelt.

<sup>2</sup> Wo für Ein- und Mehrfamilienhäuser nur Container zugelassen sind, ist der Containerstandplatz für die Abfuhr im Baugesuch (Situations- und Umgebungsgestaltungsplan) nachzuweisen.

## Antennen, Parabolspiegel

**Art. 22** (\* ; **Artikel erst teilweise in Kraft, aufschiebende Wirkung aufgrund hängiger Beschwerde betr. gelb Markiertem**) <sup>1</sup> Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen. An der Errichtung von Antennenanlagen Interessierten wird die Einreichung einer Bauvoranfrage empfohlen.

<sup>2</sup> Unter Art. 22 Abs. 3 bis 8 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden oder in eigens dafür erstellten und optisch gut wahrnehmbaren Aufbauten angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten einseh-

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

bar sind.

<sup>3</sup> Antennen sind in erster Linie in Arbeitszonen zu erstellen. Bestehende bewilligte Standorte sowie in weiteren vom Gemeinderat in einem Richtplan noch zu bezeichnenden Standorte inner- und ausserhalb der Bauzonen sind vorzuziehen.

<sup>4</sup> Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn das Gebiet von keinem Standort gemäss Abs. 3 versorgt werden kann. In diesen Fällen ist ein Bedarfsnachweis zu erbringen und eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am Standort der bestehenden Anlage zu erstellen.

<sup>5</sup> In Wohnzonen gestützt auf Abs. 3 und 4 sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten.

<sup>6</sup> Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen sowie die Vorschriften des Gemeindebaureglements über die Schutzgebiete und Schutzobjekte bleiben vorbehalten.

<sup>7</sup> Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

<sup>8</sup> Für Radio- und Fernsehantennen gelten ergänzend die Vorschriften des jeweils gültigen Reglements über Bau-, Betrieb und Unterhalt der Gemeinschaftsantennenanlagen der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee.

Antennen in Schutzgebieten und bei Schutzobjekten

**Art. 22a (\*)** In Ortsbildschutzgebieten, in Gebieten mit schützenswerten Baugruppen, erhaltens- und schützenswerten Bauten sowie in den Grünzonen sind Antennen nach Art. 22 nicht zulässig. Der Gemeinderat kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit oder des bundesrechtlich vorgeschriebenen fernmelderechtlichen Versorgungsauftrags unabdingbar und in das Orts- und Landschaftsbild integriert sind.

Richtlinien zur Umsetzung

**Art. 22b (\*)** Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Umsetzung des Art. 22 a, insbesondere zu den Planungsschritten und zur Zusammenarbeit mit den Anlagebetreibern von Antennenanlagen.

## C. Baupolizeiliche Vorschriften

### **Bauweise**

Offene Bauweise

**Art. 23** <sup>1</sup> Im ganzen Gemeindegebiet gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten (Art. 79 BR). Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG.

<sup>2</sup> Die Gesamtlänge und die Tiefe der Gebäude oder Gebäudegruppen ist auf die in Art. 79 BR genannten Masse beschränkt.

<sup>3</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung von Brandmauern ist nicht erlaubt.

Gestaltungsfreiheit

**Art. 24** Soweit in den Zonen- und Gebietsvorschriften (Kapitel D) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG. Bei Anwendung dieses Artikels in den Zonen ohne Ausnützungszif-

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

fer hat der Bauherr ein Vergleichsprojekt zu erarbeiten, das den baupolizeilichen Vorschriften der Zone entspricht. Die im Vergleichsprojekt mögliche Bruttogeschossfläche darf bei Anwendung der Gestaltungsfreiheit nicht überschritten werden.

### **Mass der Nutzung, Bestimmungsweise**

Ausnützungsziffer

**Art. 25** <sup>1</sup> Für den Begriff der Ausnützungsziffer gelten die Bestimmungen in Art. 93 BauV.

<sup>2</sup> Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 79 BR.

### **Bauabstände**

Allgemeines, Verhältnis zu Baulinien

**Art. 26** <sup>1</sup> Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.

<sup>2</sup> Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

Bauabstand von öffentlichen Strassen

**Art. 27** <sup>1</sup> Unter Vorbehalt von Absatz 2 ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von 5.00 m, von solchen der Detailerschliessung ein Abstand von 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen (Anhang 1).

<sup>2</sup> Für bewilligungsfreie Bauten gilt ein Strassenabstand von 3.00 m.

Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen

**Art. 28** <sup>1</sup> Von selbständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für Hauptgebäude ein Abstand von 3.00 m einzuhalten.

<sup>2</sup> Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten genügt ein Abstand von 2.00 m.

<sup>3</sup> In dem sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebenden Bauverbotsstreifen dürfen unterirdische Bauten und Bauteile, Stütz- und Futtermauern derart hineinragen, dass ein Abstand von 0.50 m vom Wegrand frei bleibt. Freitragende Gebäudeteile und offene Terrassen dürfen in einer Höhe von wenigstens 3.00 m über der Fahrbahn ebenfalls bis auf 0.50 m an diese heranreichen.

<sup>4</sup> Bepflanzungen sind so anzulegen und zu unterhalten, dass keine Äste in den Bereich des Weges hineinragen. Soweit nötig, ist das Hineinragen jederzeit durch frühzeitiges Zurückschneiden zu verhindern.

Verhältnis zwischen Strassenbaulinien und Gebäudeabstand

**Art. 29** Wird ein Neubau mit seiner besonnten Längsseite parallel zu einer Strasse erstellt, kann er bis auf den Strassenbauabstand an den Verkehrsraum herangebaut werden, sofern der reglementarische Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Nachbarbauten oder der Strassenbauabstandslinie auf der Gegenseite eingehalten ist.

Bauten an Gewässern

**Art. 30** (\*) <sup>1</sup> Entlang der im Zonenplan 2 ausgewiesenen Fliessgewässerabschnitte gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktion der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen folgende gesetzliche Bauabstände:

Urtenen (G1, Kat.2): beidseits je 10m; Dorf- und Wiesenbäche, Entwässerungsgräben und -kanäle (Kat.3): beidseits je 5 m

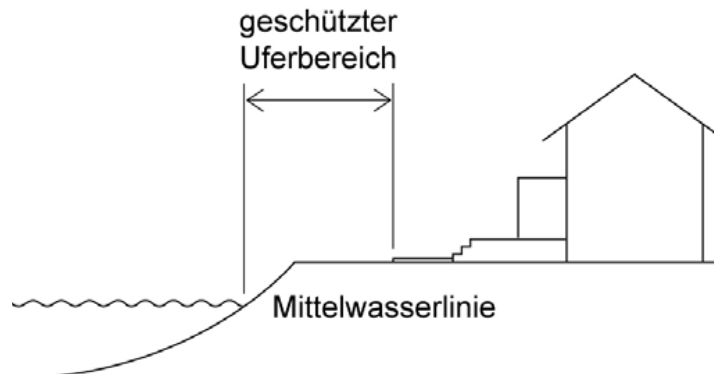
\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

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

<sup>3</sup> Für standortgebundene Bauten, an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen

<sup>4</sup> Der Bauabstand von Fließgewässern wird, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



Bauabstände vom Wald und von Hecken

**Art. 31** (\*) <sup>1</sup> Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt 30.00 m.

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

<sup>3</sup> Bei Hecken gelten die Bauabstände gemäss kantonalen Gesetzgebung: Für Hochbauten sind mindestens 6 m einzuhalten, für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) mindestens 3 m.

Bauabstand von Zonengrenzen

**Art. 32** <sup>1</sup> Von Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken.

<sup>2</sup> Bei der Überbauung der Zone für öffentliche Nutzung ist gegenüber benachbarten Grundstücken anderer Zonen der Grenzabstand der angrenzenden Zone einzuhalten.

Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

**Art. 33** <sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 79 BR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10 % länger als die anderen und bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

<sup>4</sup> Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen und dgl. ist

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50 % einer Fassade bedecken (Anhang 1).

Bauabstände für An- und Nebenbauten

**Art. 34** <sup>1</sup> Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dergleichen, deren mittlere Gebäudehöhe 3.00 m, Firsthöhe 4.50 m und Grundfläche 40.00 m<sup>2</sup> nicht übersteigen, genügt allseitig ein Grenzabstand von 5.00 m.

<sup>2</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie Nebenanlagen dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3.00 m, Firsthöhe 4.50 m und ihre Grundfläche 40.00 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

<sup>3</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Bauabstände für unterirdische Bauten

**Art. 35** <sup>1</sup> Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen.

Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen

**Art. 36** <sup>1</sup> Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und der gleichen haben einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benutzung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

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

<sup>3</sup> Die gemeinsame Erstellung von Erschliessungsanlagen gemäss Art. 7 Abs. 4 BauG bleibt vorbehalten.

<sup>4</sup> Für Erdsonden, Erdregister und ähnliche Einrichtungen, die dem Erdwärmeentzug dienen, ist ein Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten.

Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

**Art. 37** <sup>1</sup> Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmegenehmigung nach Art. 26 BauG oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Mittels Ausnahmegenehmigung darf in der Regel der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79ff EGzZGB) nicht unterschritten werden.

<sup>2</sup> Näherbaugenehmigungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

**Art. 38** Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen höchstens 2.00 m in den Grenzabstand hineinragen (Anhang 1).

Gebäudeabstand

**Art. 39** <sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

<sup>2</sup> Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand nicht unter 6.00 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 12.00 m.

<sup>3</sup> Für bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten beträgt der Gebäudeabstand mind. 6.00 m. Ausgenommen sind An- und Nebenbauten nach

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

Art. 34 Abs. 2 BR.

<sup>4</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen oder aufgrund einer unbedingten Ausnahmegewilligung ohne Mehrwert- oder Beseitigungsrevers den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

<sup>6</sup> Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzung richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.

### **Baugestaltung**

Grundsatz

**Art. 40** Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Bauliche Vorkehrungen zugunsten Behinderter

**Art. 41** Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr (Verwaltungsgebäude, Geschäftshäuser, Heime, Gaststätten, Sportanlagen und dergleichen), bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sowie bei Verkehrsanlagen muss den Bedürfnissen der Behinderten Rechnung getragen werden.

Gebäuelänge

**Art. 42** <sup>1</sup> Die Gesamtlänge der Gebäude- oder Gebäudegruppen ist auf die in Art. 79 BR genannten Masse beschränkt, wobei unbewohnte An- und Nebenbauten nicht berücksichtigt werden (Anhang 1).

<sup>2</sup> Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (Anhang 1).

Gebäudetiefe

**Art. 43** <sup>1</sup> Die Gesamttiefe der Gebäude- oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die in Art. 79 BR genannten Masse beschränkt (Anhang 1).

<sup>2</sup> Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamttiefe am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (Anhang 1).

<sup>3</sup> Bei Rückstaffelungen, die grösser als 2.00 m sind, wird die massgebliche Gebäudetiefe am gestaffelten Bauteil - ohne Berücksichtigung des kleinsten umschriebenen Rechteckes - gemessen (Anhang 1).

Gebäudehöhe

**Art. 44** <sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkante offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite beträgt, sowie Giebelfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 79 BR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 8 % beträgt (Anhang 1).

<sup>3</sup> Bei Bauten in annähernd geschlossener Bauweise längs Strassen wird die Gebäudehöhe aller Gebäudeseiten vom Strassen- bzw. Gehwegniveau ge-

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614



messen. Der Zuschlag gemäss Abs. 2 entfällt.

<sup>4</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Gestaffelte Gebäude

**Art. 45** <sup>1</sup> Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen (Anhang 1).

<sup>2</sup> Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2.00 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt (Anhang 1).

Firsthöhe

**Art. 46** Die Firsthöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur höchsten Erhebung der Dachsparren (Anhang 1). Bei Sonderdachformen darf kein Dachteil höher als die maximal zulässige Firsthöhe sein.

Attikageschosse in Arbeitszonen

**Art. 47** In den Arbeitszonen A1, A2 und A3 dürfen über den in Art. 79 BR festgelegten Firsthöhen keine Attikageschosse erstellt werden. Technische Aufbauten wie Kamine und Liftaufbauten etc., welche die höchste Gebäudeerhebung übersteigen, sind in der Höhe und der Anzahl auf das Notwendigste zu beschränken.

Geschosse

**Art. 48** <sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

<sup>2</sup> Das Untergeschoss zählt als Geschoss, wenn:

- a die Nettowohnfläche oder die gewerblich genutzte Fläche grösser als 50 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ist,
- b es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt.

Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

<sup>3</sup> Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.20 m überschreitet.

Gebäudestellung, Firstrichtung

**Art. 49** <sup>1</sup> Neubauten sind längs Strassen wie folgt zu stellen:

- a Bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Strasse.
- b Bei annähernd geschlossener Bauweise in den Kernzonen an die Baulinie, bei deren Fehlen an die Linie der strassenseitigen Gebäudeflucht bzw. an die Strassenabstandslinie, wenn noch keine bestimmte Gebäudeflucht erkennbar ist.

<sup>2</sup> An Hängen sind die Gebäude bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

<sup>3</sup> Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

<sup>4</sup> Wo es architektonisch oder städtebaulich begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.

Dachausbau

**Art. 50** <sup>1</sup> Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoss auf einer Nutzungsebene ist zulässig.

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

<sup>2</sup> Die hauptsächlichen Tagesaufenthaltsräume (Art. 64 BauV) dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet werden.

Dachgestaltung Steildächer

**Art. 51** <sup>1</sup> Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder anderer auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

<sup>2</sup> Die minimale Dachneigung beträgt 18 Grad (alte Teilung/360°).

<sup>3</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zugelassen. Sie müssen mit dem Gebäude einen guten Gesamteindruck ergeben. Dachflächenfenster und Dachverglasungen gelten als Dachaufbauten. Für Aufbauten gelten folgende Vorschriften:

- Die Länge der Aufbauten und Einschnitte darf (einzelne zusammerechnet) in den Kernzonen nicht mehr als 50 %, in den übrigen Zonen nicht mehr als 40 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.
- Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein, bei Dachschleppern muss die Dachneigung mindestens 10 Grad (alte Teilung/360°) betragen.
- Sämtliche Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nicht näher als 0.80 m an die First-, Grat- oder Kehllinien herangebaut werden.
- Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.
- Giebelaufbauten dürfen die First- oder Gratlinie nicht überragen. Firstfenster (Zenitalfenster) sind zugelassen. Ihre maximale Länge beträgt 25 % der Fassadenlänge des darunterliegenden Geschosses.
- Dienen Dachflächenfenster nur der Belichtung von Estrich- und Abstellräumen, darf ihre Gesamtfläche nicht mehr als 3 % der Bodenfläche betragen.
- Sonnenkollektoren sind zusätzlich zugelassen.

Dachgestaltung Flachdächer

**Art. 52** <sup>1</sup> Auf Flachdachbauten kann unter Vorbehalt von Art. 47 BR ein Attikageschoss erstellt werden.

<sup>2</sup> Das Attikageschoss ist - das Treppenhaus ausgenommen - allseitig um wenigstens 2.00 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen. In diesem Bereich dürfen keine vorspringenden Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen.

<sup>3</sup> Das Attikageschoss darf nicht mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.

<sup>4</sup> Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 79 BR) nicht mitgezählt.

<sup>5</sup> Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4.00 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant des Liftaufbaus, sind zugelassen.

Dachgestaltung, andere Dachformen

**Art. 53** Andere Dachformen können ausserhalb der Kernzone zugelassen werden. Vorbehalten bleibt Art. 40 BR über die Grundsätze der Baugestaltung.

### **Gesundheit**

Besonnung, Belichtung

**Art. 54** Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gilt Art. 64 BauV.

Lärmschutz

**Art. 55** <sup>1</sup> Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

<sup>2</sup> Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES I-IV) gemäss Art. 43 LSV ist Art. 79 BR und dem Zonenplan 1 (Siedlung) zu entnehmen.

## **Energie**

Energie

**Art. 56** <sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf rationelle und umweltschonende Anwendung von Energie zu achten. Die Verwendung erneuerbarer Energien wie Sonne, Biomasse (Holz) und Umgebungswärme (Erdreich, Grundwasser) ist anzustreben. Frühzeitig vor jedem Um- oder Neubau ist der kostenlose Energieberatungsdienst der Gemeinde zu beanspruchen.

<sup>2</sup> Soweit ein Anschluss möglich, zweckmässig und zumutbar ist, sind Neubauten an das Gas- oder Fernwärmenetz anzuschliessen.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen an das Gas- oder Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern nicht wesentlich höhere Umstellungs-, Erneuerungs- und Betriebskosten zu erwarten sind als bei einer netzunabhängigen Anlage.

<sup>4</sup> Nicht an das Gas- oder Fernwärmenetz anschliessen müssen Gebäude, welche

- a) höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken,
- b) ein MINERGIE-Standard Label tragen.

<sup>5</sup> Bis zu einer um 10 % höheren Nutzung berechtigt sind (AZ-Bonus von max. 0,05):

- a) Gebäude, bei denen höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser (gemäss KEnV) mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Strom für den Antrieb von Wärmepumpen fällt nicht unter diese Begrenzung.
- b) Gebäude, die ein MINERGIE-Standard Label besitzen. <sup>1</sup>

## **D. Zonen- und Gebietsvorschriften**

### **Allgemeines**

Bedeutung

**Art. 57** <sup>1</sup> Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen.

<sup>2</sup> Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.

### **Bauzonen**

Wohnzonen  
a) Nutzung

**Art. 58** <sup>1</sup> Die Wohnzonen E2, E2<sup>EFH</sup>, W2 und W3 sind der Wohnnutzung vorbehalten. <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

<sup>3</sup> In den Wohnzonen sind gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestim-

<sup>1</sup> genehmigt am 22.09.08

<sup>2</sup> genehmigt am 07.05.09

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

mungen gemäss Art. 90 BauV zugelassen. In der Zone E2 und E2<sup>EFH</sup> darf der Anteil der gewerblich nutzbaren Flächen maximal 20 %, höchstens aber 40.00 m<sup>2</sup> der Bruttogeschossfläche betragen. <sup>3</sup>

Wohnzonen  
b) Bauformen

**Art. 59** <sup>1</sup> Die Wohnzone E2 ist bestimmt für Ein- und Zweifamilienhäuser und bis maximal vier vertikal organisierte Reihenhäuser.

<sup>2</sup> Die Wohnzone E2<sup>EFH</sup> ist bestimmt für Einzeleinfamilienhäuser. Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist ausgeschlossen. <sup>4</sup>

<sup>3</sup> Die Wohnzone W2 ist bestimmt für Reihen- und Mehrfamilienhäuser, d.h. für verdichtete Bauweisen. Werden vertikal organisierte Reihenhäuser erstellt, kann die Gebäudelänge auf 30.00 m erweitert werden. Wird diese Bestimmung angewendet, reduziert sich die zulässige Gebäudetiefe auf 12.00 m.

<sup>4</sup> Die Wohnzone W3 ist bestimmt für Mehrfamilienhäuser und andere verdichtete Bauweisen.

Wohn- und Gewerbezone WG 3

**Art. 60** <sup>1</sup> In der Wohn- und Gewerbezone WG3 sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

<sup>3</sup> Die Nachbarschaft darf durch Erschütterungen, Rauch, Russ, Staub, Abgase, Gerüche oder auf andere Weise nicht beeinträchtigt werden.

<sup>4</sup> Ausgeschlossen sind neue Landwirtschaftsbetriebe jeder Art sowie gewerbliche Nutzungen, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

Kernzonen

**Art. 61** (\*) <sup>1</sup> Die Kernzonen sind bestimmt für Gebiete im Dorfkern, in denen die Erhaltung des Orts- oder Quartierbildes Priorität hat. Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen sind untersagt.

<sup>2</sup> Die Kernzone K3A ist bestimmt für gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen. Industriebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe sind untersagt. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gem. Art. 43 LSV.

<sup>3</sup> Die Kernzone K3B ist bestimmt für das Wohnen sowie für Geschäfts- und Büronutzungen, welche die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gem. Art. 43 LSV einhalten.

<sup>4</sup> Innerhalb der Kernzone K3A und K3B sind für Hauptgebäude nur symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer von 30 – 50 Grad (alte Teilung/360°) Neigung gestattet. Die Dachneigung von An- und Nebengebäuden ist an diejenige des Hauptgebäudes anzupassen, insbesondere ist ein einseitiges Anheben des Daches oberhalb des Kehlgebälkes nicht gestattet. In dieser Zone sind die Dächer mit natürlich getönten Ziegeln, dunklem Eternitschiefer oder ähnlich wirkendem Material einzudecken. Wenn die zulässige Firsthöhe aufgrund der Gebäudetiefe überschritten würde, darf die Dachausbildung gemäss Skizze im Anhang 1 ausgeführt werden.

<sup>5</sup> Die Kernzone K4 ist bestimmt für gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen. Die Dachgestaltung richtet sich nach Art. 51 bzw. Art. 52 dieses Reglements. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gem. Art. 43 LS.

<sup>6</sup> Für Um- und Neubauvorhaben in den Kernzonen wird eine Voranfrage an die Bauabteilung der Gemeinde empfohlen.

<sup>3</sup> genehmigt am 07.05.09

<sup>4</sup> genehmigt am 07.05.09

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

Arbeitszonen	<p><b>Art. 62</b> <sup>1</sup> Die Arbeitszonen A1, A2 und A3 sind Arbeitsaktivitäten vorbehalten. An Werkstätte oder ähnliche Bearbeitungsnutzungen gebundene kleinere Laden- oder Ausstellungsräume sind im Erdgeschoss gestattet. Übrige Verkaufsnutzungen und Freizeitnutzungen sind nur in Gebieten mit Nutzungserweiterungen (Art. 62 a) gestattet.</p> <p><sup>2</sup> Für aus betrieblichen Gründen an den Standort gebundenes Personal sind höchstens zwei Wohnungen zugelassen, sofern für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist.</p> <p><sup>3</sup> Die im Zonenplan festgelegten Nutzungsbeschränkungen bzw. -erweiterungen sind vorbehalten.</p> <p><sup>4</sup> Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 79 dieses Reglements. <sup>5</sup></p>
Nutzungsbeschränkungen bzw. -erweiterungen	<p><b>Art. 62 a</b> Im Zonenplan können mit einem Perimeter folgende Nutzungsbeschränkungen bzw. -erweiterungen festgelegt werden:</p> <p><b>Vplus:</b> Zulassung von Verkaufsnutzungen im Erdgeschoss (Geschosse mit ebenerdigem Zugang)</p> <p><b>Fplus:</b> Zulassung von Freizeitnutzungen</p> <p><b>Lminus:</b> Ausschluss von Lagerbetrieben, Verteilzentren, Werkhöfen und dergleichen</p> <p><b>Bminus:</b> Ausschluss von arbeitsplatzintensiven Bürobauten</p> <p><b>ES III:</b> Reduktion der Empfindlichkeitsstufe von IV auf III gem. Art. 43 LSV <sup>6</sup></p>
Zonen mit Planungspflicht	<p><b>Art. 63</b> <sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.</p>
Vereinbarungen	<p><sup>2</sup> Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern aller Zonen mit Planungspflicht können Erschliessungs- und Infrastrukturverträge über die teilweise Abschöpfung von Planungsvorteilen abgeschlossen werden. Diese Verträge sind vor Genehmigung der jeweiligen Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.</p>
Energiekonzept	<p><sup>3</sup> Die Art der Heizung und der Energieversorgung wird in der Überbauungsordnung geregelt. Gemeinschaftliche Systeme mit erneuerbaren oder alternativen Energien sind zu fördern.</p>
Zuständigkeit	<p><sup>4</sup> Für Zonen mit Planungspflicht nach Art. 93/94 BauG liegt die Zuständigkeit zur Beschlussfassung über die Überbauungsordnung beim Gemeinderat.</p> <p><sup>5</sup> Mit der Realisierung der ZPP Nrn. 3, 4 und 6 darf nicht vor dem 1.1.2000 begonnen werden. Der Gemeinderat kann diesen Termin auf Grund geänderter Verhältnisse drei Jahre vorverlegen.</p> <p><sup>6</sup> Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.</p>
ZPP Nr. 1 "Buechlimatt"	<p><b>Art. 64</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Buechlimatt" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.</p>
Planungszweck	<p><sup>2</sup> Sie bezweckt eine gut gestaltete Bebauung für Arbeitsaktivitäten mit geringer Arbeitsplatzdichte. Die Überbauung hat neben den Forderungen des Immissionsschutzes den Anliegen des Ortsbildschutzes und des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Moosrain-Lochstieg“ Rechnung zu tragen. Sie gewährleistet ferner einen gut gestalteten Ortseingang und Siedlungsrand sowie eine zweckmässige Anordnung von Grünflächen.</p>

<sup>5</sup> genehmigt am 22.09.08

<sup>6</sup> genehmigt am 22.09.08

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

Art und Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> Art und Mass der Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Arbeitszone A1. Es sind folgende bauliche Nutzungen zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überbauungsziffer minimal 20 %</li> <li>• Grünflächenziffer minimal 10 %</li> </ul> <p>Zugelassen sind Bauten für Arbeitsaktivitäten. Nicht zugelassen sind Hotels, Sport- und Freizeitanlagen. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Artikel 43 LSV. Auf der Parzelle 2361 dürfen innerhalb der ersten 18 m ab Strassenrand der Bielstrasse keine Bauten mit lärmempfindlicher Nutzung (Art. 2 Abs. 6 und Art. 42 Abs. 1+2 LSV vom 15. Dezember 1986) erstellt werden.</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p><sup>4</sup> Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestalterische Aufwertung des Strassenraumes Bielstrasse durch prägende Gebäudestellungen und Baumpflanzungen.</li> <li>- Anpflanzung eines Hochstammbaumes pro 300 m<sup>2</sup> versiegelter und überbauter Fläche.</li> <li>- Begrünung des Areals gegenüber dem angrenzenden Landwirtschaftsgebiet mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten.</li> <li>- Firmenbeschriftungen haben sich der Gesamtgestaltung der Bauten unterzuordnen.</li> </ul>
Erschliessung	<p><sup>5</sup> Die Erschliessung kann über höchstens zwei Anschlüsse an die Bielstrasse erfolgen. Haltestellen und allfällig nötige Wendeschleifen für den öffentlichen Verkehr sind zu berücksichtigen. Ebenerdige, offene Abstellplätze für Personewagen sind mit sickerfähigen Belägen zu gestalten, soweit Gewässerschutzauflagen nicht entgegenstehen. Im Hinblick auf die Realisierung einer Pfortneranlage ist an der Bielstrasse Raum für eine zusätzliche Busspur sicherzustellen. <sup>7</sup></p> <p><sup>6</sup> .....<sup>8</sup></p>
Realisierung	
ZPP Nr. 2 "Bielstrasse - Säge"	<p><b>Art. 65</b> .....<sup>9</sup></p>
ZPP Nr. 3 "Bielstrasse-Süd"	<p><b>Art. 66</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Bielstrasse-Süd" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.</p>
Planungszweck	<p><sup>2</sup> Sie bezweckt eine geordnete, gut gestaltete Gewerbeüberbauung mit mittlerer Arbeitsplatzdichte. Gebäude und Erschliessungsanlagen sollen einander optimal zugeordnet und auf die ZPP Nr. 2 "Bielstrasse-Säge" abgestimmt werden.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Arbeitszone A1. Es werden folgende bauliche Nutzungen zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überbauungsziffer minimal 20 %, maximal 50 %;</li> <li>- Grünflächenziffer minimal 15 %,</li> </ul> <p>Die Gebäude dürfen das SBB-Gleisniveau um maximal 8.00 m überragen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.</p>

<sup>7</sup> genehmigt am 22.09.08

<sup>8</sup> aufgehoben am 22.09.00

<sup>9</sup> aufgehoben am 22.09.08

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

Grundsätze	<p><sup>4</sup> Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausrichtung der Gebäudedimensionen auf jene der ZPP Nr. 2 "Bielstrasse-Säge".</li> <li>- Gestalterische Aufwertung des Strassenraumes Bielstrasse durch prägende Gebäudestellungen und Baumpflanzungen.</li> <li>- Erhaltung resp. Wiederherstellung von Hecken zwischen dem Bahndamm und der Bielstrasse.</li> <li>- Anpflanzung eines Hochstammbaumes pro 300 m<sup>2</sup> versiegelter und überbauter Fläche.</li> <li>- Gestaltung eines Übergangsbereiches zur ZPP Nr.2 "Bielstrasse-Säge".</li> </ul>
Erschliessung	<p><sup>5</sup> Die Erschliessung kann über höchstens einen Anschluss an die Bielstrasse erfolgen. Haltestellen für den öffentlichen Verkehr sind zu berücksichtigen. Ebenerdige, offene Abstellplätze für Personenwagen sind mit sickerfähigen Belägen zu gestalten, soweit Gewässerschutzauflagen nicht entgegenstehen. Entlang der Bielstrasse ist ein Trottoir sicherzustellen.</p>
Realisierung	<p><sup>6</sup> Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.</p>
ZPP Nr. 4 "Mühlematte"	<p><b>Art. 67</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Mühlematte" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.</p>
Planungszweck	<p><sup>2</sup> Sie bezweckt eine geordnete, verdichtete Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Zone W2. Es gilt eine Ausnützungsziffer von minimal 0.4 und maximal 0.6.</p>
Grundsätze	<p><sup>4</sup> Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Überbauung folgt einem einheitlichen, architektonischen Konzept mit breitem Wohnungsangebot.</li> <li>- Die zoneninternen Gebäudeabstände sind unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen (Art. 22 BauV) frei. Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.</li> <li>- Dem Siedlungsrand und Ortseingang ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. <sup>10</sup></li> </ul>
Erschliessung	<p><sup>5</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Fahrverkehr erfolgt von der Hofwilstrasse. Zwischen der Hofwilstrasse und dem Fussweg zur Mühlestrasse sowie zum Dammweg sind durchgehende öffentliche Fusswegverbindungen zu schaffen und in die Überbauung zu integrieren. Entlang der Hofwilstrasse ist bis zur Bauzonengrenze ein Trottoir sicherzustellen.</p>
Realisierung	<p><sup>6</sup> Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.</p>
ZPP Nr. 5 "Oberdorfstrasse"	<p><b>Art. 68</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Oberdorfstrasse" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.</p>
Planungszweck	<p><sup>2</sup> Sie bezweckt die Sicherstellung einer Überbauung mit Einkaufszentrum und gemischter Wohn- und Gewerbenutzung von hoher Qualität. Die Überbauung hat neben betrieblichen Anforderungen den Anliegen des Immissionsschutzes und der Integration in ein Wohngebiet optimal Rechnung zu tragen.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> Die Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG3. Die Bruttogeschossfläche beträgt max. 3'700 m<sup>2</sup>, davon</p>

<sup>10</sup> Fassung vom 11.09.02

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

	mind. 2'000 m <sup>2</sup> für Wohnnutzung. Die Verkaufsfläche des Hauptgeschäftes darf höchstens 1'200 m <sup>2</sup> BGF betragen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.
Gestaltungsgrundsätze	<sup>4</sup> Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Dach- und Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Der Strassenraum Oberdorfstrasse ist gestalterisch aufzuwerten. Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Kinderspielplätze und Parkieranlagen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Die Art der Heizung und der Energieversorgung wird in der Überbauungsordnung geregelt. Gemeinschaftliche Systeme mit erneuerbarer Energie sind zu fördern.
Erschliessung	<sup>5</sup> Die Erschliessung erfolgt von der Oberdorfstrasse. Die Zu- und Ausfahrten sind gebündelt anzuordnen und dürfen die bestehenden Fusswegverbindungen nicht beeinträchtigen. Die zwischen der Oberdorfstrasse und dem Bodenackerweg bestehende Fusswegverbindung ist sicherzustellen und aufzuwerten.
ZPP Nr. 6 "Höheweg-Ost"	<b>Art. 69</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Höheweg-Ost" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.
Planungszweck	<sup>2</sup> Sie bezweckt die Sicherstellung einer dichten Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität. Die Überbauung hat den Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung zu tragen. Der Höheweg soll mit der Überbauung gestalterisch und in der Funktion als Quartiersammelstrasse aufgewertet werden.
Art und Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 mit einer Ausnützungsziffer von maximal 0.875. Im nördlichsten Gebäude ist ein mässig störender Gewerbeanteil (Läden, Praxen, Büros) zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II Art. 43 LSV. <sup>11</sup>
Grundsätze	<sup>4</sup> Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Überbauung hat einem architektonischen Konzept zu folgen, welches einen massstäblich proportionierten Übergang zwischen den bestehenden umgebenden Bauten und den Neubauten vorsieht.</li> <li>- Die Hauptgebäude haben bezüglich Stellung klaren Bezug zum Höheweg herzustellen. Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Kinderspielplätze und Parkieranlagen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.</li> </ul> Zur Aussenraumgestaltung gehört die Neupflanzung hochstämmiger Bäume.
Dachform	<sup>5</sup> Neben Flachdächern sind nur flachgeneigte Dächer mit einer max. Neigung von 4° a. T. zugelassen.
Erschliessung	<sup>6</sup> Die Erschliessung erfolgt via Höheweg über die Schmiedegasse. Ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen, soweit Gewässerschutzauflagen nicht entgegenstehen. Zwischen dem Höheweg und der Kirchgasse ist die bestehende, direkte und verkehrsfreie öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen.
Realisierung	<sup>7</sup> Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.
ZPP Nr. 7 "Bahnhofstrasse"	<b>Art. 70</b> ..... <sup>12</sup>
ZPP Nr. 8 "Sonnenweg"	<b>Art. 71</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Sonnenweg" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.
Planungszweck	<sup>2</sup> Sie bezweckt: <ul style="list-style-type: none"> <li>a die Erstellung resp. Erhaltung von Bauten und Anlagen im öffentlichen und privaten Interesse, wie</li> </ul>

<sup>11</sup> Fassung vom 24.05.04<sup>12</sup> aufgehoben am 05.06.09

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614



Art und Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klinikbauten und Pflegeheim mit parkähnlicher Umgebungsgestaltung,</li> <li>- therapeutische Werkstattnutzung,</li> <li>- Schulungsgebäude,</li> <li>- Verwaltungsbauten,</li> <li>- Personalbauten,</li> <li>- weitere Infrastruktur- und Annexbauten,</li> <li>- unterirdische Zivilschutzanlage,</li> <li>- das ehemalige Bauernhaus.</li> </ul> <p>b eine Wohnnutzung von hoher Siedlungsqualität.</p> <p>c die Ausscheidung des Erholungsgebiets "Üedeli", südlich des Üedeliwegs, das öffentlich zugänglich sein muss. Dasselbst sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiergehege,</li> <li>- Kleinbauten bis max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und 2.50 m Höhe,</li> <li>- eine der Erholung dienende Aussenraumgestaltung (z.B. Sitzbänke).</li> </ul> <p><sup>3</sup> Für die klinikunabhängigen Wohnbauten richtet sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Zone W2, bei einer maximalen Nutzung von 11'100 m<sup>2</sup> <sup>13</sup> BGF. Davon dürfen höchstens 10 % für Gastwirtschaftsbetrieb, Ateliers, Büros und stilles Gewerbe verwendet werden.</p> <p>Für die übrige Nutzung sind die baupolizeilichen Masse der Zone WG3 anwendbar. Das Nutzungskonzept vom 5.3.1992 ist wegleitend. Das Gebiet "Üedeli" darf nicht zur Nutzung angerechnet werden.</p>
Grundsätze	<p><sup>4</sup> Für Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einerseits eine dichte Überbauung nach einheitlichem Konzept und andererseits Freihaltung eines mindestens 10'000 m<sup>2</sup> grossen Parkgeländes nördlich des Üedeliwegs.</li> <li>- Klare Bezugnahme der Hauptgebäude in Stellung und Firstrichtung zum Sonnen- und Höheweg.</li> <li>- Gestalterische Aufwertung dieser Strassenräume.</li> <li>- Zusammenfassung der Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Parkierung zu Gemeinschaftsanlagen.</li> <li>- Freie zoneninterne Gebäudeabstände unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen (Art. 22 BauV).</li> <li>- Gute Gestaltung der Siedlungsränder und des Ortseinganges Höheweg.</li> <li>- Neupflanzung hochstämmiger Bäume.</li> <li>- Gestaltung ungedeckter Abstellplätze für Personenwagen mit sickerfähigen Belägen, soweit Gewässerschutzauflagen nicht entgegenstehen.</li> </ul>
Erschliessung	<p><sup>5</sup> Die Erschliessung des Gebietes erfolgt über die Fellenbergstrasse und den Höheweg. Die arealinternen Zufahrtsstrassen sind verkehrsberuhigend zu konzipieren. Vom Sonnenweg zum sogenannten "Üedeli" ist eine öffentliche Fusswegverbindung vorzusehen. Die Fuss- und Veloverbindung zwischen Höheweg und Fellenbergstrasse über den Sonnenweg bleibt bestehen.</p>
Realisierung, Etappierung	<p><sup>6</sup> Die klinikunabhängige Nutzung ist etappenweise von Norden nach Süden zu realisieren. Bauten einer zweiten und allfälliger weiterer Etappen dürfen erst ausgeführt werden, wenn der Um- oder Neubau eines angemessenen Teils der für den Klinikbetrieb vorgesehenen Gebäude gewährleistet ist. Die Regelung wird in der Überbauungsordnung festgelegt.</p>
ZPP Nr. 9 "Ursprung"	<p><b>Art. 72</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Ursprung" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.</p>
Planungszweck	<p><sup>2</sup> Sie bezweckt eine geordnete, nach einem architektonischen Gesamtkonzept gestaltete, dem Ortsbild angemessene Überbauung. Als Grundlage dient die Projektstudie vom März 1992.</p>

<sup>13</sup> genehmigt am 28.11.06

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

Art und Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> Sektor A: Art der Nutzung gemäss Kernzone K3 mit maximal 10 % Gewerbenutzung.</p> <p>Sektor B: Dienstleistungs- und Gewerbenutzung nach den Massen der Arbeitszone A1. Die Bruttogeschossfläche beträgt für beide Sektoren maximal 21'000 m<sup>2</sup>, davon 7'800 m<sup>2</sup> für Wohnnutzung im Sektor A. Für die gesamte ZPP gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.</p>
Grundsätze	<p><sup>4</sup> Die zoneninternen Gebäudeabstände sind unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen (Art. 22 BauV) frei. Aufenthaltsbereiche und Parkierungsanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Der Strassenraum Bahnhofstrasse ist durch Neuanpflanzung hochstämmiger Bäume aufzuwerten. Pro 300 m<sup>2</sup> versiegelter und überbauter Fläche ist ein Hochstammbaum anzupflanzen.</p>
Erschliessung	<p><sup>5</sup> Die Überbauung wird durch die verlegte Bahnhof- und neue Erschliessungsstrasse erschlossen. Die Anlieferungsbereiche sind so anzuordnen, dass die Wohnüberbauung nicht gestört wird. Ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen sind mit sickerfähigen Belägen zu gestalten, soweit Gewässerschutzauflagen nicht entgegenstehen. Zum Bahnhof Münchenbuchsee und zum Seedorfweg sind direkte öffentliche Fusswegverbindungen sicherzustellen.</p>
Realisierung	<p><sup>6</sup> Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen. Mit Realisierung der ersten Etappe ist die Strassenerschliessung bis zur ZPP Nr. 10 "Seedorfweg-Nord" sicherzustellen.</p>
ZPP Nr. 10 "Seedorfweg-Nord"	<p><b>Art. 73</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Seedorfweg-Nord" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.</p>
Planungszweck	<p><sup>2</sup> Sie bezweckt eine Wohnüberbauung sowie eine Dienstleistungs- und Gewerbenutzung. Die Überbauung hat neben den Forderungen des Immissionsschutzes den Anliegen des Ortsbildes nach massstäblicher Proportionierung und differenzierter Ausprägung Rechnung zu tragen. Als Grundlage dient die Projektstudie vom März 1992.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> Sektor A: Dienstleistungs- und Gewerbenutzung nach den Massen der Arbeitszone A1. Entlang der Bahnlinie sind stark störende Betriebe zulässig. Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III, entlang der Bahnlinie die der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.</p> <p>Sektor B: Art der Nutzung gemäss Wohnzone W3. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV, unter Vorbehalt von dessen Abs. 2. Die Abgrenzung der Sektoren A und B kann im Rahmen der Überbauungsordnung um jeweils 10 m gegen die Bahnlinie oder gegen den Seedorfweg verschoben werden. Die Bruttogeschossfläche beträgt für beide Sektoren maximal 23'000 m<sup>2</sup>, davon höchstens 8'000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzung.</p>
Grundsätze	<p><sup>4</sup> Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:</p> <p>Entlang des Seedorfweges ist Wohnnutzung vorzusehen. Es ist ein gut gestalteter Übergang zwischen den bestehenden umgebenden Bauten und den Neubauten vorzusehen. Der immissionsträchtige Bereich entlang der Bahnlinie ist baulich gegenüber den angrenzenden Wohngebieten abzuschirmen. Die zoneninternen Gebäudeabstände sind unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen (Art. 22 BauV) frei. Der öffentliche Aussenraum zwischen den Gewerbe- und Wohnbauten ist gestalterisch aufzuwerten. Pro 300 m<sup>2</sup> versiegelter und überbauter Fläche ist ein Hochstammbaum anzupflanzen.</p>
Erschliessung	<p><sup>5</sup> Das vorhandene Industriegleis ist integrierender Bestandteil der bahnseitigen Erschliessung. Das Gebiet wird durch eine neue Erschliessungsstrasse gemäss Art. 72 Abs. 5 BR erschlossen, die im Westen in die verlegte Bahnhofstrasse mündet, aber keine Verbindung mit dem Seedorfweg aufweist. Der östliche Teil</p>

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

	<p>der Wohnnutzung wird vom Seedorfweg erschlossen. Ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten, soweit Gewässerschutzauflagen nicht entgegenstehen. Der Seedorfweg ist als attraktive Fuss- und Radwegverbindung zu gestalten. Zwischen der neuen Erschliessungsstrasse und dem Seedorfweg ist eine direkte Fuss- und Radwegverbindung sicherzustellen.</p>
Realisierung	<p><sup>6</sup> Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.</p>
ZPP Nr. 11 "Seedorfweg-Süd"	<p><b>Art. 74</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Seedorfweg-Süd" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.</p>
Planungszweck	<p><sup>2</sup> Sie bezweckt eine geordnete, verdichtete Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Zone W3. Eine gemischte Bewohnerstruktur wird durch Klein- und Grosswohnungen und differenzierte Eigentumsformen ermöglicht und gefördert. Es gilt eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.75.</p>
Grundsätze	<p><sup>4</sup> Die Überbauung folgt einem einheitlichen, architektonischen Konzept. Die Strassenräume Seedorfweg und Ursprungstrasse sind durch prägende Gebäudestellungen und Baumpflanzungen gestalterisch aufzuwerten. Die zoneninternen Gebäudeabstände sind unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen (Art. 22 BauV) frei. Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Kinderspielplätze und Parkieranlagen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Pro 300 m<sup>2</sup> versiegelter und überbauter Fläche ist ein Hochstammbaum anzupflanzen.</p>
Erschliessung	<p><sup>5</sup> Die Wohnüberbauung wird hauptsächlich über die Ursprungstrasse und sekundär über den Seedorfweg erschlossen. Ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen sind mit sickerfähigen Belägen zu gestalten, soweit Gewässerschutzauflagen nicht entgegenstehen. Der Seedorfweg ist als attraktive Fuss- und Radwegverbindung zu gestalten. Zwischen dem Seedorfweg, der</p> <p>Simon- und der Ursprungstrasse sind direkte öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen sicherzustellen.</p>
Realisierung	<p><sup>6</sup> Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.</p>
ZPP Nr. 12 "Unterfeldweg"	<p><b>Art. 75</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Unterfeldweg" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.</p>
Planungszweck	<p><sup>2</sup> Sie bezweckt eine geordnete, verdichtete Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen. Im südwestlichen Teil sind maximal zweigeschossige, im nördlichen Teil maximal dreigeschossige Bauten möglich. Es gilt eine Ausnutzungsziffer von minimal 0.5 und maximal 0.62.</p>
Grundsätze	<p><sup>4</sup> Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:</p> <p>Die Überbauung folgt einem einheitlichen, architektonischen Konzept mit breitem Wohnungsangebot. Die zoneninternen Gebäudeabstände sind unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen (Art. 22 BauV) frei. Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Kinderspielplätze und Parkieranlagen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Der südliche Siedlungsrand ist mit einer Feldhecke zu versehen. Diese kann auch im Bereich der geschützten Stieleiche (Inventar B 248) angepflanzt werden. <sup>14</sup></p>

<sup>14</sup> Fassung vom 09.06.98

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

Erschliessung	<sup>5</sup> Die Erschliessung erfolgt als Stichstrasse über den Unterfeldweg. Eine öffentliche Fuss- und Velowegverbindung Unterfeldweg-Hirzenfeldweg durch die Überbauung ist sicherzustellen.
Realisierung	<sup>6</sup> Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.
ZPP Nr. 13 "Bahnhof Zollikofen"	<b>Art. 76</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Bahnhof Zollikofen" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG für bahnbetriebsfremde Bauten und Anlagen.
Planungszweck	<sup>2</sup> Sie bezweckt im Rahmen einer gemeindeübergreifenden Entwicklungsplanung einen geordneten, städtebaulich gut gestalteten Ausbau des Bahnhofes zu einem attraktiven Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs mit Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum und die Sicherstellung von attraktiven Fuss- und Radwegverbindungen.
Art der Nutzung	<sup>3</sup> Es sind alle Arbeitsaktivitäten zugelassen. Wohnungen sind nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zugelassen, sofern durch geeignete Standortwahl und technische Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist. Nicht zulässig sind stark störende Betriebe, Lagerbetriebe, Verteilzentren, Werkhöfe und dergleichen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.
Mass der Nutzung	<sup>4</sup> Das Mass der Nutzung für die gesamte ZPP beträgt maximal 15'000 m <sup>2</sup> BGF. Die Verteilung der möglichen Nutzung ist ein Ergebnis eines Wettbewerbes oder einer wettbewerbsähnlichen Projektierung.
Grundsätze	<sup>5</sup> Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:  Die Gestaltung der Bauten und Aussenräume ist ein Ergebnis eines Wettbewerbes oder einer wettbewerbsähnlichen Projektierung. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 18.00 m, ein Attikageschoss darüber ist ausgeschlossen. Der Strassenabstand wird in der Überbauungsordnung durch Baulinien festgelegt. Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Für einen Ausbau des regionalen Schienenverkehrs (RBS) sowie für die Zubringer- und Durchgangsbushaltestellen ist ausreichend Platz zu reservieren. Zu den östlich der SBB-Bahnanlagen gelegenen Arbeitszonen ist eine Fahrrad- und Fussgängerverbindung zu schaffen (Unterführung oder Passerelle). Eine genügend grosse Bike + Ride-Anlage ist zu integrieren. Der Bahnhofbereich ist gestalterisch aufzuwerten. Die Bahngleise können höchstens teilweise überbaut werden.
	<sup>6</sup> Von den umliegenden Arbeitszonen sind attraktive Fuss- und Radwege mit direktem Zugang zu den Stationen des öffentlichen Verkehrs sicherzustellen. Die Erschliessung für den Individual- und Zulieferverkehr erfolgt von der Bernstrasse und ist gemeindeübergreifend abzustimmen. Die Zahl der Parkplätze ist auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.
ZPP Nr. 14 "Golfpark Moossee"	<b>Art. 76 bis</b> <sup>1</sup> (= a*) Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Golfpark Moossee" ist eine Bauzone im Sinne von Art. 78 und 92 ff. BauG.
Planungszweck	<sup>2</sup> Die ZPP bezweckt das Erstellen einer öffentlichen Golfanlage, mit Spielbahnen und Übungsanlagen sowie den betriebsnotwendigen Infrastrukturanlagen. Für den Fall, dass die Golfanlage aufgegeben werden sollte, hat eine Rückführung in die Landwirtschaftszone und ein Rückbau der Golfanlage zu erfolgen. Die mit dem Golfpark angelegten Naturobjekte und Gewässerräume sind in ihrem ökologischen Wert zu erhalten. Falls dies an Ort und Stelle nicht möglich ist, sind geeignete Ersatzmassnahmen zu realisieren (neu).
Art der Nutzung	<sup>3</sup> Zulässig sind Golfspielanlagen mit dazugehörigen Grünräumen sowie Infrastruktur- und Nebenanlagen wie Be- und Entwässerung, Wege, Blitzschutzunterstände, Unterhaltsgebäude, Golfhaus mit Restaurant, Golf-Shop mit Golfarti-

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

	keln sowie öffentlich zugängliche Flächen.
Mass der Nutzung	<p><sup>4</sup> Für die betrieblich notwendigen Gebäude gelten die folgenden baupolizeilichen Vorschriften:</p> <p>Hauptgeb. (2-gesch.): GH max. 7.0 m; GL max. 50.0 m  Nebengeb. (1-gesch.): GH max. 5.0 m; GL max. 50.0 m  Blitzschutzunterstände: Grundfläche max. 10.0 m<sup>2</sup></p> <p>Die Baubereiche für Haupt- und Nebengebäude sind in der Überbauungsordnung festzulegen. Für die Anlage und Gestaltung der Spielflächen gelten die Richtlinien des Amtes für Gemeinden und Raumordnung „Grundlagen und Kriterien für die Realisierung von Golfplätzen im Kanton Bern“. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.</p>
Grundsätze	<p><sup>5</sup> Die Spielflächen und die Begrünungen haben sich am Charakter der offenen Landschaft und an den im Gebiet typischen Landschaftsformen zu orientieren. Es sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Topografische Geländeveränderungen und die Umschichtung des gewachsenen Bodens sind so klein als möglich zu halten. Es ist ein Massenausgleich anzustreben. Im Umfang von mindestens 1/3 der Gesamtfläche sind ökologische Ausgleichsflächen (extensiv genutzte Wiesen, bestockte Flächen, Oberflächengewässer, usw.) zu schaffen. Eingedolte Gewässer sind prinzipiell freizulegen.</p> <p>Die betriebsnotwendigen Bauten, Infrastrukturanlagen und Ausgleichsflächen sind in einer an die Umgebung angepassten Weise zu erstellen.</p> <p>An landschaftlich geeigneten Stellen sind im Überbauungsplan Aufenthaltsflächen mit Sitzbänken zu schaffen.</p> <p>Entlang der Urtenen sind mit dem Überbauungsplan Bereiche für die Umgestaltung des Kanals freizuhalten.</p>
Erschliessung	<p><sup>6</sup> Die Parkierung für Besucher erfolgt in einer zentralen Anlage mit max. 300 Abstellplätzen auf dem Gemeindegebiet von Wiggiswil. Die Zufahrt zum Golfpark soll für den motorisierten Individualverkehr vorwiegend über die Autobahnausfahrt A6/Schönbrunnen und die Weiterfahrt über die Lyssstrasse erfolgen. Die vorgesehene Verkehrsführung ist durch betriebliche Anordnungen und durch flankierende Massnahmen auf dem umliegenden Strassennetz zu unterstützen. Die Abstellplätze sind zu bewirtschaften.</p> <p>Sofern der Spielbetrieb und die Sicherheitsmassnahmen es erlauben, sind die bestehenden Fuss-, Rad- und Fahrwege beizubehalten, ansonsten sind neue, gleichwertige Verbindungen zu schaffen. Die Wegführung ist im Überbauungsplan festzulegen. Die Begehbarkeit der öffentlichen Fuss-, Rad- und Fahrwege ist durchgehend, auch während der Spielzeit, zu gewährleisten.</p> <p>Die Erschliessung mit elektrischer Energie und Trinkwasser sowie der Anschluss an die Kanalisation und die Kehrrichtentsorgung erfolgen grundsätzlich durch die Standortgemeinden.</p> <p>Der Wasserbezug für die Bewässerung erfolgt aus dem Grossen Moossee über eine neue Zubringerleitung. Die bestehenden Wasserbezüge der bisherigen Bezüger müssen gewährleistet bleiben. Im Golfpark sind genügend Speichermöglichkeiten vorzusehen. Das bestehende Drainagesystem ist möglichst zu erhalten.</p>
Bau- und Betrieb	<p><sup>7</sup> Beim Bau- und Betrieb der Golfanlagen ist auf die landschaftsökologischen Gegebenheiten, die Naherholungsfunktion des Gebietes und die angrenzenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen. Die Pflege und der Unterhalt sowie die Einsetzung einer Begleitkommission sind in einem Reglement festzulegen. Soweit notwendig ist die Umsetzung der Überbauungsordnung vertraglich sicherzustellen.</p>

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

Zuständigkeiten	<p><sup>8</sup> Die Zuständigkeiten in den Bereichen Strassensignalisation, Brandbekämpfung, Abfallentsorgung etc. werden durch die Gemeinderäte von Münchenbuchsee, Moosseedorf und Wiggiswil vertraglich geregelt. <sup>15</sup></p>
ZPP Nr. 15 "Talstrasse"	<p><b>Art. 76 b</b> .....<sup>16</sup></p>
ZPP Nr. 16 "Schöneggweg"	<p><b>Art. 76 c</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Schöneggweg" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.</p>
Planungszweck	<p><sup>2</sup> Sie bezweckt die Sicherstellung einer dichten Wohnüberbauung mit hoher Siedlungsqualität.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen (Art. 58, BR). Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 4'000 m<sup>2</sup>. Sie verteilt sich auf vier Gebäudeeinheiten. Zwei davon, im nördlichen unteren Teil des Grundstückes, sind dreigeschossig, die beiden anderen, im südlichen oberen Teil, sind viergeschossig. Attikageschosse sind keine gestattet. Die maximale Gebäudetiefe beträgt 18 m.</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p><sup>4</sup> Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Die wichtigsten Elemente dieser Einheit sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volumetrie der Bauten im Sinne einfacher Baukörper</li> <li>- Dach- und Fassadengestaltung sowie Farb- und Materialwahl</li> <li>- Durchgehend offene Gestaltung des Wohnumfeldes.</li> </ul> <p>Das Wohnumfeld ist als offene, unverbaute Fläche mit lockerer Bepflanzung durch einheimische Sträucher und Bäume zu gestalten. Die Bepflanzung orientiert sich an der ländlichen Hofstatt mit eingestreuten Obstbäumen. Der Übergang vom Wohnumfeld zur ZöN H "Schlittelhoger" ist möglichst weich und fließend zu gestalten. Eine Abgrenzung durch fixe Zäune oder bauliche Elemente ist nicht gestattet.</p> <p>Die nach BauV geforderten Spielplätze und Aufenthaltsbereiche sind in die Aussenraumgestaltung zu integrieren. Aussenplätze der Erdgeschosswohnungen dürfen nicht mit festen, baulichen Elementen räumlich begrenzt werden. Der schmale Grundstücksbereich westlich der Wohnanlage zwischen Grünzone und Einfamilienhausbebauung ist so zu gestalten, dass er über die öffentliche Fusswegverbindung innerhalb der Grünzone zugänglich ist (Sitzbänke, evtl. Kleinkinderspielplatz).</p> <p>Für Hauptbauten gelten folgende Grenzabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gegenüber der westlich angrenzenden Wohnzone: 10 m</li> <li>- Gegenüber der Grünzone entlang des Schöneggweges: 2 m bzw. 14 m gegenüber dem Schöneggweg.</li> <li>- Gegen die Paul Kleestrasse: 5 m</li> <li>- Gegen die Zone für öffentliche Nutzung "Schlittelhoger": 2 m</li> </ul> <p>Für die Projektierung ist die Projektstudie vom Architekturbüro S. &amp; K. Schenk, Variante 1: „Townhouses“ vom September 2001 wegleitend.</p>
Erschliessung	<p><sup>5</sup> Die Zufahrt für motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Schöneggweg über die angrenzende Grünzone und führt zwischen den beiden nördlichen Hauptbauten in eine Einstellhalle. Besucherparkplätze können auch von der Paul Klee-Strasse her erschlossen werden.</p> <p>Der Zutritt für Fussgänger vom Schöneggweg her erfolgt über einen öffentlichen Fussweg innerhalb der Grünzone zur Wohnüberbauung.</p>
Energie fakultativ	<p><sup>6</sup> Die Bauten müssen so gestaltet sein, dass ihre Energieversorgung möglichst sparsam und rationell ist. Erneuerbare Energien sind verstärkt zu nutzen. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, muss die Bauherrschaft ein Konzept mit Vari-</p>

<sup>15</sup> Eingefügt am 09.04.01

<sup>16</sup> aufgehoben am 05.06.09

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

Erhaltenszone für das Schloss Hofwil	<p>anten vorlegen (eine davon im MINERGIE-Standard), aus welchem hervorgeht, welche Massnahmen zur sparsamen und rationellen Energienutzung technisch und betrieblich möglich sind.</p> <p>Die Gemeinde entscheidet im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, nach Rücksprache mit dem Gesuchsteller, welche technische Lösung den Zielen der sparsamen und rationellen Energienutzung am nächsten kommt, betrieblich und wirtschaftlich zumutbar ist sowie in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten des Bauvorhabens steht. Ein Anspruch auf die Realisierung der kostengünstigsten Lösung besteht nicht. <sup>17</sup></p> <p><b>Art. 76 d</b> <sup>1</sup> Die Erhaltenszone bezweckt den Erhalt und die Erneuerung des Schlosses, seiner Annexbauten und der Aussenräume.</p> <p><sup>2</sup> Folgende Bauvorhaben und Nutzungsänderungen zur Anpassung an die Bedürfnisse des heutigen Lebens und Wohnens sind unter Berücksichtigung des Zwecks der Erhaltenszone zulässig:</p> <p>a unterirdische Neubauten für haustechnische Anlagen und Autoeinstellhallen</p> <p>b oberirdische Abgrenzungsmauern, Umzäunungen und Ausfahrten von 2m Höhe entlang der Hofwilstrasse in den im Zonenplan bezeichneten Bereich.</p> <p><sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde zieht zur Beurteilung von Bauvorhaben die zuständigen Fachstellen bei. <sup>18</sup></p>
ZPP Nr. 17 "Riedli"	<p><b>Art. 76 e</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) ‚Riedli‘ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.</p>
Planungszweck	<p><sup>2</sup> Sie bezweckt die Sicherstellung einer gesamthaft geplanten, in Etappen realisierbaren Wohnüberbauung mittlerer Dichte und hoher Siedlungsqualität. Ein zusammenhängendes Bebauungs- und Erschliessungskonzept ist Voraussetzung für das Ausarbeiten einer Überbauungsordnung.</p>
Art der Nutzung	<p><sup>3</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen (Art. 58, BR). Es sind Wohnnutzungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und -typen zu realisieren. Der Anteil Arbeitsaktivitäten beträgt maximal 20 % der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes. In die Wohnüberbauung ist mindestens ein oberirdischer Gemeinschaftsraum zu integrieren. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.</p>
Mass der Nutzung	<p><sup>4</sup> Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 12'600 m<sup>2</sup>. Vorbehalten ist Abs. 7, wonach bei einer Bauweise nach Minergiestandard die maximale BGF um 5 % erhöht werden kann. Es sind maximal zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss gestattet. Mindestens 35 % der gesamten Bruttogeschossfläche sind als Reihen oder Doppel Einfamilienhäuser zu realisieren.</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p><sup>5</sup> Die Überbauung der Zone ist hinsichtlich Baustruktur, Erschliessung, Aussenräumen und ökologisch wertvollen Grünbereichen als Gesamtheit zu planen. Bei der Anordnung der Bauten ist der besonderen Aussichtslage gegen Norden Beachtung zu schenken. In Abweichung von Art. 52 Abs. 2 BR müssen bei Flachdachbauten Attikageschosse mindestens auf der hauptbesonnten Seite rückversetzt werden. Das Attikageschoss darf nicht mehr als 70 % der Gebäudegrundfläche aufweisen. Die vorhandene Hecke an der Grenze des Schulareals Riedli ist gemäss Zonenplan Nr. 2 ‚Landschaft‘ geschützt. Sie ist auf der Seite der ZPP ‚Riedli‘ entsprechend mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten zu ergänzen. Die Aussenflächen innerhalb der ZPP sind mit Ausnahme der privaten Hausvorplätze allgemein zugänglich zu gestalten.</p>
Erschliessung, Parkierung	<p><sup>6</sup> Die Zufahrt zur ZPP erfolgt über den Hohlenweg. Die Möglichkeit einer allfälligen Ortsbusverbindung auf dem Riedliweg darf nicht verbaut werden.</p>

<sup>17</sup> Eingefügt am 17.03.05

<sup>18</sup> Eingefügt am 13.02.07

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

Energie	<sup>7</sup> Bei Bauweise nach Minergiestandard, sofern es sich dabei im Vergleich zur gesetzlichen Forderung um eine Mehrleistung handelt, wird ein Bonus von 3 % und bei Minergie-P ein solcher von 5 % auf die realisierbare Bruttogeschossfläche gewährt. <sup>19</sup>
ZPP Nr. 18 "Egg"	<b>Art. 76 f</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) „Egg“ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.
Planungszweck	<sup>2</sup> Sie bezweckt eine gesamthaft geplante Wohnüberbauung für unterschiedliche Formen individuellen Wohnens mit hoher Siedlungsqualität.
Art der Nutzung	<sup>3</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone E2 (Art. 58 und 59 Abs. 1 BR). Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.
Mass der Nutzung	<sup>4</sup> Es gilt eine maximale BGF von 6'030 m <sup>2</sup> .
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> Die Überbauung ist hinsichtlich der Anordnung der Bauten, Erschliessung, Aussenräume und ökologisch wertvollen Grünbereichen als Gesamtheit zu planen. Es gilt zweigeschossige Bauweise. Die Zufahrtsstrasse ist zusammen mit den Gemeinschaftsflächen so zu gestalten, dass sie die Qualität einer Spielstrasse hat. Der Übergangsbereich vom Siedlungs- zum Landwirtschaftsgebiet ist mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen.
Erschliessung, Parkierung	<sup>6</sup> Die Zufahrt erfolgt von Norden her via Amselweg über eine Stickerschliessung ohne Verbindung für den motorisierten Verkehr zur bestehenden Erschliessungsstrasse ‚auf der Egg‘. Die Bauten in einer Bautiefe im südlichen Teil können über die Erschliessungsstrasse ‚auf der Egg‘ erschlossen werden. Zwischen dem Amselweg und ‚auf der Egg‘ ist eine durchgehende Fuss- und Radwegverbindung zu erstellen.
Realisierung	<sup>7</sup> Die Realisierung der Überbauung darf nicht vor Ablauf einer Frist von 5 Jahren nach Inkrafttreten der ZPP erfolgen. Baugesuche dürfen erst nach Ablauf dieser Frist öffentlich aufgelegt werden. Wenn die Überbauung im Gebiet Riedli nicht kurzfristig realisiert wird, kann der Gemeinderat diese Frist verkürzen oder aufheben. Bauten in der ersten Bautiefe am Südrand des Areals, die von der Strasse ‚auf der Egg‘ her erschlossen sind, können unmittelbar nach in Kraft treten der Überbauungsordnung realisiert werden.
Energie	<sup>8</sup> Die Bauten müssen so gestaltet sein, dass ihre Energieversorgung möglichst sparsam und rationell ist. <sup>20</sup>
ZPP Nr. 19 "Strahmmatte"	<b>Art. 76 g</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 19 „Strahmmatte“ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.
Planungszweck	<sup>2</sup> Sie bezweckt - eine dichte, zentrumsbezogene Bebauung von hoher Qualität und mit folgenden Nutzungsschwerpunkten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Westlich Schöneggweg: Gesamthaft geplante Wohnüberbauung</li> <li>• östlich Schöneggweg: Gesamthaft geplante Zentrumsüberbauung bei gleichzeitiger Aufwertung des Oberdorfstrassenraumes und der angrenzenden privaten Vorplatzbereiche;</li> </ul> - eine Neuführung des Schöneggweges mit einer Einmündung in die Oberdorfstrasse zwischen den beiden bestehenden Gebäuden Oberdorfstrasse Nr. 32 (Parz. 116) und Nr. 32 (Parz. 550) und damit verbunden, die Festlegung von zwei Planungssektoren beidseits des Schöneggweges.
	<sup>3</sup> In den einzelnen Sektoren gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

<sup>19</sup> genehmigt am 07.05.09

<sup>20</sup> genehmigt am 07.05.09

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614



Art und Mass der Nutzung	<p><b>Sektor A:</b> Wohnnutzung, dreigeschossig. Im Umfang von maximal 20 % der realisierbaren Nutzung können öffentliche Bauten und Anlagen im Interesse der Gemeinde realisiert werden. AZ = 0.75. Empfindlichkeitsstufe II.</p> <p><b>Sektor B:</b> Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen sowie nicht wesentlich störende Arbeitsaktivitäten auf maximal drei Obergeschossen. Wohnnutzungen sind im Umfang von maximal 30 % der realisierbaren Nutzung zugelassen. Gewerbliche Nutzungen sind in den Untergeschossen zugelassen (UG ab Oberdorfstrasse). Im Umfang von maximal 20 % der realisierbaren Nutzung können öffentliche Bauten und Anlagen im Interesse der Gemeinde realisiert werden. AZ = 0.75; ohne Anrechnung gewerblicher Nutzungen im UG. Empfindlichkeitsstufe III.</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p><sup>4</sup> Innerhalb eines Sektors hat die Erschliessung, Bebauung und Gestaltung von Aussenräumen nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Teilüberbauungsordnungen müssen mindestens einen Sektor umfassen. Die Neuführung des Schöneggweges bis zur Einmündung in die Oberdorfstrasse ist zusammen mit der ersten Teilüberbauungsordnung festzulegen. Diese Teilüberbauungsordnung umfasst auch den verlegten Abschnitt des Schöneggweges, welcher so zu gestalten und die Geschwindigkeit für den motorisierten Verkehr so zu beschränken ist, dass ein ungefährdetes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer möglich ist. Die bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nr. 116 und 550 sind im Sinne von Art. 89 Abs. 3 BR erhaltenswert. Für die einzelnen Sektoren gelten zudem folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <p><b>Sektor A:</b> Dach- und Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Bei einer Neubebauung ist entlang des Schöneggweges bis zur Einmündung in die Oberdorfstrasse eine sichere Fusswegverbindung oder ein Trottoir zu erstellen. Die Aussenräume der Wohnüberbauung sind im Bereich gegen die Strasse in Verbindung mit der Fusswegverbindung teilweise als allgemein zugängliche Flächen zu gestalten und mit einem allfälligen Gestaltungskonzept für den Schöneggweg abzustimmen.</p> <p><b>Sektor B:</b> Stellung von Bauten, Lage und Gestaltung von Aufenthaltsbereichen, Spielplätzen und Parkieranlagen sind als Gesamtkonzept zu so zu planen, dass der Strassenraum der Oberdorfstrasse als Zentrumsbereich aufgewertet wird. Dabei ist die Parzelle 550 so mit einzubeziehen, dass sowohl der heutigen, wie einer zukünftig möglichen Nutzung Rechnung getragen wird. Bauten gegen die Oberdorfstrasse haben hinsichtlich Stellung, Massstäblichkeit und Dachformen dem Charakter der vorhandenen Bebauung entlang der Oberdorfstrasse zu entsprechen. Ein Nutzungs- und Bauungskonzept ist mit einem allfälligen Gestaltungskonzept für die angrenzenden Abschnitte der Oberdorfstrasse und des Schöneggweges zu koordinieren; insbesondere sind die Vorplätze zwischen Strasse und strassenseitiger Bebauung als allgemein zugängliche, attraktive Zentrumsbereiche zu gestalten.</p>
Erschliessung, Parkierung	<p><sup>5</sup> Die Zufahrt zum Sektor A erfolgt grundsätzlich über den Schöneggweg. Die Parkierung hat mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch zu erfolgen. Im Sektor B sind Zu- und Wegfahrten sowohl von der Oberdorfstrasse wie vom Schöneggweg her möglich. Sie sind auf allfällige Gestaltungskonzepte für die angrenzenden Strassenräume der Oberdorfstrasse und des Schöneggweges abzustimmen. Im Bereich der Oberdorfstrasse sind sie mit den zuständigen Stellen des kantonalen Tiefbauamtes frühzeitig abzusprechen. Besucherparkplätze sind vorwiegend unterirdisch anzuordnen, wovon ein Teil der Plätze auf Veranlassung der Gemeinde öffentlich bewirtschaftet werden kann. Die An-</p>

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

	zahl wird in der Überbauungsordnung festgelegt. Der auf Seite der Schulanlage nördlich des Sektor B bestehende Fussweg muss bis zum neu geführten Schönegweg verlängert werden.
Realisierung	<sup>6</sup> Erste Baugesuche dürfen nicht vor Ablauf einer Frist von 7 Jahren nach in Kraft treten der Zone mit Planungspflicht bewilligt werden. Der Gemeinderat kann im Sektor A die Frist um maximal 3 Jahre verkürzen, wenn sich abzeichnet, dass ein Grossteil der Riedli-Überbauung erst nach dieser im Sektor A überbaut wird. Ebenso kann er im Sektor B die Frist aufheben, wenn Projekte im Interesse einer attraktiven und lebendigen Dorfkern- und Zentrumsentwicklung kurzfristiger realisiert werden sollen.
Energie	<sup>7</sup> Bei Bauweise nach Minergiestandard, sofern es sich dabei im Vergleich zur gesetzlichen Forderung um eine Mehrleistung handelt, kann der Gemeinderat einen Bonus von höchstens 5 % und bei Minergie-P einen solchen von 8 % auf den in Abs. 3 genannten Ausnützungsziffern gewähren. <sup>21</sup>
ZPP Nr. 20 „Bahnhof“	<b>Art. 76 h</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 20 „Bahnhof“ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.
Planungszweck	<sup>2</sup> Zentrumsgerichte, dichte Überbauung mit Rücksichtnahme gegenüber den im Perimeter vorhandenen, schützenswerten Villen sowie deren Umfeld. Abstimmung der Neubebauung auf die vorhandene Quartierstruktur sowie auf die angrenzenden Verkehrsräume der Bahnhofstrasse und die neuen Fuss- und Radwegverbindungen zum Bahnhof.
Art der Nutzung	<sup>3</sup> Es sind Wohn- und nicht störende Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Entlang des öffentlichen Raumes (Fusswege, Plätze, Verkehrsflächen) sind publikumsorientierte Nutzungen wie Läden und Restaurants zugelassen. Im <b>Sektor A</b> ist mindestens die Hälfte der BGF von Neubauten dem Wohnen vorbehalten. Im <b>Sektor B</b> ist mindestens die Hälfte der BGF Arbeitsnutzungen vorbehalten. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.
Mass der Nutzung	<sup>4</sup> Es sind maximal 6 Geschosse zugelassen. Eine zusätzliche Attika ist nicht möglich. Im <b>Sektor A</b> beträgt die maximale oberirdische BGF für Neubauten 4'900 m <sup>2</sup> . Davon ausgenommen ist die Nutzung der beiden schützenswerten Villen Bahnhofstrasse Nr. 6 und 10. Sie können nur mit der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege nutzungsmässig und baulich verändert werden. Im <b>Sektor B</b> beträgt die maximale oberirdische BGF für Neubauten 2'500 m <sup>2</sup> . Davon ausgenommen sind die Villa Bernstrasse 21 und das bestehende Pikettmagazin der Feuerwehr. Letzteres kann innerhalb der heute überbauten Gebäudegrundfläche um ein Geschoss aufgestockt werden. Für die Villa Bernstrasse Nr. 21 gelten die gleichen Bestimmungen wie für die Villen im Sektor A.
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> <b>Neubauten</b> sind hinsichtlich Stellung, Bezug zum Aussenraum sowie deren wesentliche architektonischen Merkmale als Einheit auszubilden. Sie stehen in ihrer Längsrichtung rechtwinklig zur Bernstrasse und betonen so die eigenständige Stellung der bestehenden Villen und deren Umfeld. Bauten mit mehr als vier Geschossen sind architektonisch so zu gestalten, dass ihre Höhenentwicklung möglichst wenig dominant in Erscheinung tritt. Durch die Anordnung der Neubauten soll eine neue Langsamverkehrsachse aus der Richtung Talstrasse - Bahnhofstrasse hin zum Bahnhofplatz räumlich betont werden. Die Villen <b>Bahnhofstrasse Nr. 6, 10</b> und <b>Bernstrasse Nr. 21</b> sind im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege als schützenswert eingestuft und sind somit zu erhalten. Veränderungen sind möglich, sofern ihr denkmalpflegerischer und architektonischer Wert nicht geschmälert wird. Bei geplanten baulichen Verän-

<sup>21</sup> genehmigt am 07.05.09

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

	<p>derungen an den Gebäuden oder deren Umgebung ist eine frühzeitige Absprache mit den zuständigen Fachstellen erforderlich. Die Gebäude Bahnhofstrasse N. 8 und 8a können abgebrochen werden. <b>Das Umfeld der Neubauten im Sektor A</b> ist als gemeinschaftlich zugängliches Wohnumfeld zu gestalten. Die bestehende Torsituation gegen die Bahnhofstrasse mit den beiden markanten Bäumen ist soweit möglich und zweckmässig zu erhalten. Weitere, inventarisierte Bäume sind zu erhalten bzw. zu ersetzen.</p> <p>Im <b>Sektor B</b> hat die nördliche Vorplatzgestaltung eines Neubaus so zu erfolgen, dass, im Falle einer späteren Verlegung der Bahnhofstrasse auf das angrenzende Landiareal, eine zweckmässige Vorplatzerweiterung möglich ist.</p>
Erschliessung, Verkehrslenkung, Parkierung	<p><sup>6</sup> Der Übergang vom gemeinschaftlichen Wohnumfeld zum öffentlichen Strassenraum der Bahnhofstrasse ist so zu gestalten, dass die funktionalen Unterschiede der verschiedenen Bereiche deutlich erkennbar sind, trotzdem aber eine räumliche Transparenz besteht. Durch den Sektor A ist in der Verlängerung der Achse Talstrasse - Bahnhofstrasse eine <b>öffentliche Fuss- und Radwegverbindung</b> zu erstellen. Sie ist übersichtlich und gut beleuchtet zu gestalten. Der Übergang zum angrenzenden gemeinschaftlichen Wohnumfeld muss optisch gut erkennbar sein. Die Einmündung dieser Wegverbindung in die Bahnhofstrasse und deren Querung ist so zu gestalten, dass die Wegverbindung über die Strasse hinweg bis zum Bahnhofgebäude optisch erkennbar bleibt und übersichtlich ist.</p> <p>Die <b>Parkierung</b> für Neubauten ist grundsätzlich unterirdisch. Notwendige oberirdische Parkplätze werden in der Überbauungsordnung festgelegt. Die Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Einstellhalle im Sektor A erfolgt am südöstlichen Sektorrand und im Sektor B auf der nordöstlichen Seite eines Neubaus. Es besteht auch die Möglichkeiten, die Einstellhallen beider Sektoren über nur eine der beiden Zu- und Wegfahrten zu erschliessen. Eine solche Zu- und Wegfahrt ist im Sektor B anzustreben. Ein Teil der unterirdischen Parkplätze kann öffentlich bewirtschaftet werden. Ihre Anzahl ist in der Überbauungsordnung zu regeln. Die Parkierung für die vorhandenen Villen kann oberirdisch erfolgen. Ihre Zu- und Wegfahrt wird in der Überbauungsordnung geregelt.</p>
Energie	<p><sup>7</sup> Die Bauten müssen so gestaltet sein, dass ihre Energieversorgung möglichst sparsam und rationell ist. Bei einer Bauweise nach Minergiestandard kann ein Nutzungsbonus von maximal 3 % und bei einer Bauweise nach Minergie-P ein solcher von 5 % auf die realisierbare Bruttogeschossfläche gewährt werden.</p>
Teilüberbauungsordnungen und Realisierung	<p><sup>8</sup> Teilüberbauungsordnungen müssen mindestens einen Sektor umfassen. Die neue Fuss- und Radwegverbindung durch den Sektor A ist zusammen mit den Neubauten in diesem Sektor zu realisieren.</p>
ZPP Nr. 21 „Bernstrasse - Allmend“	<p><b>Art. 76 i</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) „Bernstrasse - Allmend“ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.</p>
Planungszweck	<p><sup>2</sup> Sie bezweckt eine städtebaulich gute, dichte Bebauung entlang der Bernstrasse auf der Parzelle 385 und einen unverbauten, begrünten rückwärtigen Bereich auf den Parzellen 509 und 71.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> Die Art der Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone. Im Erdgeschoss gegen die Bernstrasse sind Verkaufsnutzungen zugelassen. Das Mass der Nutzung wird bestimmt durch einen Gebäudekomplex entlang der Bernstrasse mit folgenden Dimensionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 Geschosse</li> <li>• max. Gebäudetiefe Obergeschosse: 13 m (Strassenabstand: 5.50m)</li> <li>• max. Gebäudetiefe Erdgeschoss: 13.80 m (Strassenabstand: 7.50m)</li> <li>• Für die Gebäudehöhe gilt eine maximale Höhenkote von 576.90 m.ü.M.*</li> </ul> <p>Oberhalb dieser Kote sind keine Attikageschosse gestattet.</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p><sup>4</sup> Ein Neubau auf Parzelle 385 kann südlich an die Grenze zu Parzelle 602 gestellt werden und ist auf einen allfälligen Neubau auf Parzelle 602 baulich abzustimmen. Es gilt die geschlossene Bauweise. Das rückwärtige Gebiet (Parzellen</p>

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

	509 und 71) ist als begrüntes Wohnumfeld mit allgemein zugänglichen Spielflächen zu gestalten. Die vorhandene Bestockung ist, sofern diese einer zweckmässigen Wohnumfeldgestaltung nicht hinderlich ist, zu erhalten. Der Vorplatz zwischen dem Strassenrand der Bernstrasse und der Hausfassade ist als allgemein zugänglicher Trottoirbereich zu gestalten.
Erschliessung	<sup>5</sup> Die Parkierung erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Die Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Einstellhalle erfolgt ab der Bernstrasse und wird in beiden Richtungen nur für Rechtsabbieger gestattet. Bei der Festlegung deren Lage und Gestaltung sind die, für die Gestaltung des Strassenraumes der Bernstrasse zuständigen Amtsstellen des kantonalen Tiefbauamtes frühzeitig zu konsultieren. <sup>22</sup>  * Niveau Bernstrasse im Bereich der ZPP: ca. 560 m.ü.M.
ZPP Nr. 22 „Löwenstrasse“	<b>Art. 76 k</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 22 „Löwenstrasse“ ist eine ZPP nach Art.92ff BauG.
Planungszweck	<sup>2</sup> Neugestaltung von Erschliessung, Überbauung und Aussenräumen mit dem Ziel der Bildung eines neuen Zentrumsschwerpunktes. Teilweise Neuüberbauung mit höherer Dichte und urbaner Qualität.
Art der Nutzung	<sup>3</sup> Verkaufs-, Arbeits- und Wohnnutzungen. Öffentliche Nutzungen und Freizeitnutzungen sind zugelassen, sofern sie den Zentrumscharakter des Gebietes stärken und die gute Erschließungslage nutzen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.
Mass der Nutzung	<sup>4</sup> Die oberirdische Geschossfläche für Neubauten darf 3'500 m <sup>2</sup> nicht überschreiten. Die bestehenden Gebäude Bernstrasse Nr. 16 und Fellnergstrasse Nr. 11 (Denner) sind hier nicht eingerechnet. Zugelassen sind 3 Geschosse bei einer max. Gebäudehöhe von 10.50 m. Bei Bauten, die mehr als 15 m Gebäudetiefe aufweisen, sind nur Flachdächer ohne Attika gestattet. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Überbauungsordnung, möglichst gestützt auf eine Bebauungs- und Erschliessungsstudie über die gesamte ZPP, für Gebäude mit mehr als 15 m Gebäude-tiefe Attikageschosse bewilligen, wenn die architektonische und städtebauliche Qualität sowie die Einordnung in die Umgebung der vorhandenen Bauten und das Ortsbild als gegeben erachtet werden.
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> Das bestehende Gebäude Bernstrasse Nr. 16 ist gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege erhaltenswert. Veränderungen sind möglich, sofern der denkmalpflegerische und architektonische Wert nicht geschmälert wird. Bei geplanten baulichen Veränderungen am Gebäuden oder des-sen Umgebung ist eine frühzeitige Absprache mit den zu-ständigen Fachstellen erforderlich. Innerhalb der ZPP haben Erschließung, Bebauung und Ges-taltung von Außenräu-men nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Ladenflächen sind räumlich so zu organisieren, dass deren Hauptzugang von der Löwenstrasse oder der Bernstrasse her erfolgt. Der bereits vorhandene direkte Zugang von der Bernstrasse zwischen den Gebäuden Bernstrasse Nr. 12 und 16 ist für den Langsamverkehr zu erhalten. Die Möglichkeit einer Fußwegverbindung westlich des Gebäudes Bernstrasse Nr. 16 auf die Parzelle des Gebäudes Nr. 12 darf nicht verbaut werden. Die freie, unverbaute Stellung des Gebäudes Nr. 16 darf nicht durch Neubauten gefährdet werden. Firmenanschriften und Reklametafeln sind mit Rücksicht auf das Ortsbild zu gestalten und in der Überbauungsordnung zu regeln.
Erschliessungsgrundsätze	<sup>6</sup> Die Löwenstrasse ist so zu gestalten und die Verkehrslenkung so zu organisieren, dass der Kundenverkehr zum neu gestalteten Zentrumsbereich, insbesondere der Zufahrt zu den Grossverteilern, die Wohnqualität der angrenzenden Wohnquartiere so wenig wie möglich beeinträchtigt.

<sup>22</sup> genehmigt am 22.09.08

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4.Oktober 2013; vgl.Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

Kundenparkplätze für Neubauten sind grundsätzlich in unter-irdischen Einstellhallen zu realisieren. Sie sind wenn möglich ausserhalb der Ladenöffnungszeiten der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. Bei allen Bauten sind die gesetzlichen Abstandsregelungen zu eingehalten oder oberirdischen Gewässern einzuhalten. Bei unterirdischen Bauten ist zudem der Beschaffenheit des Baugrundes (Grundwasser) Rechnung zu tragen. Das Objektblatt U.2 im Richtplandossier mit dem Teilrichtplan zu Fusswegführungen, Lage von Vorplätzen und Einstellhallenzufahrt ist wegleitend.

ZPP Nr. 23 „Schmiedegasse“

Planungszweck

**Art. 76 I (\*)** <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht Nr. 23 „Schmiedegasse“ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.

<sup>2</sup> Bildung eines gesamthaft geplanten Ortes der Begegnung, des Spiel und der Erholung in Verbindung mit Bauten für Wohnen und öffentliche Nutzungen.

Art der Nutzung

<sup>3</sup> Wohnen und öffentliche Nutzungen oder Nutzungen von öffentlichem Interesse. In allen Sektoren sind Arbeitsnutzungen im Umfang von max. 20% zugelassen.

Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Mass der Nutzung

<sup>4</sup> Es gilt eine maximale oberirdische Geschossfläche von 2'500 m<sup>2</sup>. Es sind maximal dreigeschossige Bauten zugelassen.

Gestaltungsgrundsätze

<sup>5</sup> Neubauten und deren Nutzung dürfen den öffentlichen Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigen. Im Einklang mit der Anordnung von Bauten ist im Bereich der Kreuzung Schmiedegasse – Kirchgasse westlich dieser Strassen eine allgemein zugängliche Fläche für Spiel und Erholung von mindestens der Größe der Parzelle 336 (bestehende Spielwiese) zu schaffen. Bei gestalterischer Integration der heutigen Strasse ist deren Fläche zusätzlich einzurechnen. Im Falle eines Abbruches des Gebäudes Kirchgasse Nr. 14 sind bei einer Neubebauung die raumbildenden Fassaden des Altbaus zur Kirchgasse hin gestalterisch mit einzubeziehen.

Gestaltung von Bauten und Außenräumen, inklusive der angrenzenden Strassenräume sind in einer Gesamtplanung im Rahmen eines qualitativen Verfahrens festzulegen.

Bei allen Bauten sind die gesetzlichen Abstandsregelungen zu eingehalten oder oberirdischen Gewässern einzuhalten. Der Brunnen auf Parzelle Nr. 140 im Bereich der Kreuzung Schmiedegasse – Kirchgasse ist erhaltenswert.

Der Richtplan ‚Zentrumsplanung‘ mit dem Objektblatt U3 ist wegleitend.

Erschliessungsgrundsätze

<sup>6</sup> Zufahrten ab der Schmiedegasse oder Kirchgasse sind so festzulegen, dass die Qualität der allgemein zugänglichen Spiel- und Erholungsbereiche nicht beeinträchtigt wird.

Der öffentliche Strassenbereich innerhalb der ZPP ist im Sinne einer Begegnungszone zu gestalten.

ZPP Nr. 24 „Sonnenweg-Fellenbergstrasse“

Planungszweck

**Art. 76 m (\*)** <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht Nr. 24 „Sonnenweg-Fellenbergstrasse“ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.

<sup>2</sup> Integration von Neu- und Ersatzbauten in die Umgebung mit schützens- und erhaltenswerten Gebäuden und Gebäudegruppen so, dass der Charakter des vorhandenen Quartierbildes mit der vorhandenen Bebauungsstruktur, der Massstäblichkeit der Bauten und den Aussenraumqualitäten nicht beeinträchtigt wird.

Art der Nutzung

<sup>3</sup> Wohnen, Betreuung, Pflege und stilles Gewerbe.

Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Mass der Nutzung

<sup>4</sup> Zusätzlich zu den bestehenden Gebäuden gegen die Fellenbergstrasse (Nr. 23, 25 und 27 inkl. Annexbau) können auf Parzelle Nr. 429 maximal 1'800 m<sup>2</sup> und auf Parzelle Nr. 217 maximal 500 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche<sup>1</sup> reali-

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

Gestaltungsgrundsätze	<p>siert werden. Auf der Grundlage eines Gesamtbebauungskonzeptes kann in der Überbauungsordnung die Geschossflächenverteilung auf die beiden Parzellen von diesen Zahlen abweichen, wobei die Gesamtgeschossfläche von 2'300 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf; in dieser Fläche sind die bestehenden Gebäude Fellenbergstrasse Nr. 23, 25 und 27 (inkl. Annexbau) nicht eingeschlossen und die bestehenden Gebäude Kreuzgasse Nr. 4 und Fellenbergstrasse Nr. 29 eingeschlossen.</p> <p>Die bestehenden Gebäude Fellenbergstrasse Nr. 23, 25 und 27 können innerhalb der vorhandenen Volumen umgebaut und zweckmässig erneuert werden. Für allfällige Ersatzbauten gelten die Gestaltungsgrundsätze in Absatz 5. Es sind maximal dreigeschossige Bauten zugelassen.</p> <p><sup>5</sup> Die vorhandene Gebäudegruppe (Fellenbergstrasse Nr. 23, 25 und 27) mit Aussenräumen und Baumbestand ist in ihrer heutigen Erscheinungsform möglichst zu erhalten. Für die Gebäude Fellenbergstrasse Nr. 23 und 27 gelten zudem die Vorschriften für erhaltenswerte Bauten gemäss Baugesetz (Art. 9 und 10a,b BauG).</p> <p>Falls die Erhaltung des Gebäudes Nr. 25 und der eingestufteten Bauobjekte Nr. 23 und 27 unverhältnismässig ist und demzufolge Ersatzbauten unumgänglich sind, haben diese die Gebäudestellung und die raumbildenden Fassaden der bestehenden Gebäude gegen die Fellenbergstrasse einzuhalten. Für Ersatzbauten gelten die Dachgestaltungsvorschriften der Kernzone.</p> <p>Darüber hinaus gelten für Neubauten folgende Grundsätze: Bei Neubauten mit 3 Vollgeschossen sind nur Flachdächer ohne zusätzliches Attika gestattet; bei Neubauten mit weniger als 3 Vollgeschossen sind Flachdächer mit Attika oder Steildächer zugelassen. Für Steildächer gelten die Dachgestaltungsvorschriften der Kernzone. In Abweichung von Art. 52 Abs. 2 BR müssen Flachdächer mindestens auf der hauptbesonnenen Seite rückversetzt werden; ihre Fläche darf nicht mehr als 70% der Gebäudegrundfläche aufweisen. Der Vorplatz vor dem Gebäude Fellenbergstrasse Nr. 25 ist, wenn möglich, mit dem vorhandenen Baumbestand zu erhalten. Der Teilrichtplan zu Objektblatt O.2 aus dem Richtplandossier der Zentrumsplanung gilt wegleitend.</p>						
Erschliessungsgrundsätze	<p><sup>6</sup> Zufahrten zur Parzelle Nr. 429 erfolgen ab der Fellenbergstrasse und zur Parzelle Nr. 217 ab der Kreuzgasse. Auf der Grundlage eines Bebauungs- und Nutzungskonzeptes für die gesamte ZPP können Zu- und Wegfahrten von diesen Grundsätzen abweichend geregelt werden.</p>						
Verfahren	<p><sup>7</sup> Als Grundlage zur Ausarbeitung einer Überbauungsordnung ist für die gesamte ZPP ein Konzept bezüglich Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung zu erarbeiten.</p>						
Zone für öffentliche Nutzungen	<p><b>Art. 77</b> <sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten werden.</p> <p><sup>2</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Bezeichnung-Zweckbestimmung</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">A Primarschule Riedli, Turnhalle mit Aussenanlagen</td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">Gemäss bestehender Bebauung, Erweiterung gemäss Wettbewerbsergebnis 1972 (III. Etappe). kGA: 5,00 m, GH: 10.00 m GL: 112 m, Umgebungsgestaltung mit Naturwiese</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">B Sonderschulheim Mätteli Aussenanlagen und Spielplatz</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">gemäss bestehender Bebauung und Erweiterung mit</td> </tr> </tbody> </table>	Bezeichnung-Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	A Primarschule Riedli, Turnhalle mit Aussenanlagen	Gemäss bestehender Bebauung, Erweiterung gemäss Wettbewerbsergebnis 1972 (III. Etappe). kGA: 5,00 m, GH: 10.00 m GL: 112 m, Umgebungsgestaltung mit Naturwiese	B Sonderschulheim Mätteli Aussenanlagen und Spielplatz	gemäss bestehender Bebauung und Erweiterung mit
Bezeichnung-Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung						
A Primarschule Riedli, Turnhalle mit Aussenanlagen	Gemäss bestehender Bebauung, Erweiterung gemäss Wettbewerbsergebnis 1972 (III. Etappe). kGA: 5,00 m, GH: 10.00 m GL: 112 m, Umgebungsgestaltung mit Naturwiese						
B Sonderschulheim Mätteli Aussenanlagen und Spielplatz	gemäss bestehender Bebauung und Erweiterung mit						

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

C	Robinsonspielplatz	bestehend, Erweiterung analog bestehender Bebauung, kGA: 5,00 m, GH: 5,00 m
<hr/>		
D	Sportanlagen Klostermatte <sup>23</sup>	<p><i>Zweck</i> Bauten und Anlagen für Sport. Rückbau der bestehenden Turnhalle. Bebauung mit Schwimmbad, Nebenbauten (Garderobe und Technik) und Allwetterspielplatz (Sprunggrube, Hartbelagplatz).</p> <p><i>Überbauung und Gestaltung</i> Die bestehenden Nebenbauten (Garderobe und Technik) und Anlagen dürfen erneuert oder durch Neubauten ersetzt werden. Neubauten und Erweiterungen unterstehen dem Bundesrecht bezüglich Abstand zum Gewässerraum (Art. 41a GSchV) und Nutzung (Art. 41c GSchV). Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind hinsichtlich Stellung und Bezug zum Aussenraum – insbesondere der umgebenden Grünzone – in angemessener Kubatur und zurückhaltender Art zu gestalten.</p> <p><i>Maximale Höhe der Bauten</i> Für Neubauten gilt eine maximale Höhe von 5.00 m, inkl. eventuell notwendiger Massnahmen für einen Hochwasserschutz.</p> <p><i>Aussenraum</i> Aussenräume und Uferbereiche zum Kilchmattbach sind möglichst naturnah zu gestalten.</p> <p><i>Naturgefahr</i> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.</p>
<hr/>		
E	Park am Mattenstutz und Parkanlage alte Bielstrasse	bestehend, bzw. geplant
<hr/>		
F	Weiersmatt	<p><i>Zweck:</i> Alters- und Pflegeheim „betreutes Wohnen“</p> <p><i>Überbauung und Gestaltung:</i> Alters- und Pflegeheim bestehend. Erweiterungsbauten für das Alters- und Pflegeheim dürfen die Gebäudehöhen der bestehenden, viergeschossigen Gebäudeteile nicht überschreiten. Über dem 4. Geschoss sind keine Attikas gestattet. Neubauten für „betreutes Wohnen“ dürfen 3 Geschosse und eine Gebäudehöhe von 10 m nicht überschreiten. Attikas können auf der Stirnseite der Bauten mit den darunterliegenden Fassaden bündig sein. Neubauten haben hinsichtlich ihrer Kubatur, Stellung und architektonischen Gestaltung auf die exponierte Hanglage und Siedlungsrandsituation Rücksicht zu nehmen. Gegenüber der Grünzone gilt für oberirdische</p>

<sup>23</sup> genehmigt am 12.08.16

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

Bauten ein Grenzabstand von 10 m.

Die bestehenden, nicht überbauten Aussenflächen beim Altersheim sind zu erhalten oder durch gleichwertige Grünflächen zu ersetzen. Sie dienen als Ruhe- und Aufenthaltsort, sind nach ökologischen Gesichtspunkten und, soweit möglich und aus Sicht des Altersheims zweckmässig, allgemein zugänglich zu gestalten.

Bauten für das Alters- und Pflegeheim sowie für „betreutes Wohnen“ sind als Gesamtprojekt im Rahmen eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens zu erarbeiten. Ein solches Gesamtprojekt umfasst die Bebauung, Erschliessung, Parkierung sowie die Gestaltung der Aussenräume über die gesamte Fläche der ZöN.

Die Hochwassergefährdung gemäss Zonenplan 3: Naturgefahren ist zu berücksichtigen. Massgeblich ist ein 300-jähriges Hochwasser.

---

G Friedhof mit Abdankungshalle

bestehend und nordwestliche Friedhoferweiterung inkl. notwendige Hochbauten, die ausschliesslich dem Betrieb der Friedhofanlage dienen.

---

H Schlittelhoger

bestehend

---

I Kindergarten Hübeli

bestehend

---

J Paul Klee Schulhaus  
Turnhalle und Aussenanlagen, Wehrdienste

gemäss bestehender Bebauung, Erweiterung Schulanlagen, Neubauten für Wehrdienste, kGA: 5,00 m, GH: 10,50 m

---

K Pädagogisches Zentrum für Hören und Sprache PZHSM, Kirche, Pfarr-, Kirchgemeindehaus und Dorfschulhaus<sup>24</sup>

*Überbauung und Gestaltung*

Einzelne Ergänzungsbauten für Nebennutzungen sind zurückhaltend und in Rücksichtnahme auf die bestehende historische Gebäudegruppe anzuordnen und zu gestalten

*Aussenraum*

Die Aussenraumgestaltung und die Parkierung ist auf die historische Gebäudegruppe abzustimmen. Die Parkierung ist konzentriert entlang der Erschliessungssachsen vorzusehen. Der Klosterhof darf lediglich für die Notzufahrt und Anlieferung befahren werden.

---

L Kindergarten

bestehend

---

<sup>24</sup> genehmigt am 12.08.16

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614



M	Seminar Hofwil, Turnhalle und Aussenanlagen	gemäss bestehender Bebauung
N	Sekundarschule Bodenacker, Sporthalle und Aussenanlagen, Kindergarten und Pumpstation	gemäss bestehender Bebauung und Aussenraumgestaltung
O	Saal- und Freizeitanlage <sup>25</sup>	Gemäss bestehender Bebauung und zweckmässiger Erweiterung, • Saal- und Freizeitanlage: Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. kGA: 5.00 m, GH: 7.00 m, Umgebungsgestaltung mit Naturwiese. Zonenfremde Zwischennutzungen sind zugelassen, sofern dadurch verbundene bauliche Veränderungen ohne grossen Aufwand reversibel sind. • Bestehende Wohnbauten: Erneuerung und bauliche Erweiterung im Umfang von max. 20 % der BGF pro Wohneinheit. Bei einer Gesamtlösung über alle Wohneinheiten kann eine Erweiterung von max. 30 % der BGF bewilligt werden.
P	Antennenanlage Laubberg und Park	bestehend, parkähnliche Gestaltung mit Naturwiese
Q	Sportzentrum Hirzenfeld  naturnahe Umgebungsgestaltung mit Biotop  von max. 100 m <sup>2</sup>	bestehend, Erweiterung mit Sportanlagen, kGA: 5,00 m, gute Einpassung ins Gelände,  (* ) Parzelle 428: Innerhalb bestehender Bauten sind Arbeitsaktivitäten und Wohnen gestattet; unbewohnte Nebenbauten sind im Umfang Gebäudegrundfläche möglich.
R	Primarschule Waldegg Turnhalle mit Aussenanlagen	bestehend
S	Primarschule Allmend	bestehend
T	Mormonentempel, Wohn- und Gemeindehaus, Infozentrum, Gärtnerei und Aussenanlagen	bestehend, Erweiterung mit diversen 2- und 3-geschossigen Bauten, kGA: 5,00 m, GH: 10.50 m, GL: 40 m, parkähnliche Umgebungsgestaltung
U	Informationszentrum Mormonen	kGA: 5,00 m, GH: 7,00 m
V	Hofwil Lager für Denkmalpflege	Nutzungen und Ausbau im Rahmen der best. Gebäudevolumen

<sup>25</sup> genehmigt am 22.09.08

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

W Neubau Pädagogisches Zentrum für Hören und Sprache PZHSM<sup>26</sup> *Zweck*  
Multifunktionale Sporthalle mit Räumen für die Angebote des PZHSM

*Überbauung und Gestaltung*

Zwei Bauten, verbunden mit einem tiefliegenden Zwischentrakt sind zurückhaltend in die Topographie einzubetten. Das Ensemble hat hinsichtlich Kubatur, Stellung und der architektonischen Gestaltung auf die unmittelbare Nähe zum geschützten historischen Gebäudekomplex Rücksicht zu nehmen.

In Nord-Süd Richtung muss eine angemessene Blickbeziehung über den tiefliegenden Zwischentrakt in die Grünzone sichergestellt werden. Die Bauten sollen eine auf wenige Materialien beschränkte Gestaltung aufweisen. Das Wettbewerbsprojekt „Esplanade“ dient als Basis für die Weiterbearbeitung des Ausführungsprojekts.

*Aussenraum*

Die Aussenbereiche sind naturnah zu gestalten, sie dienen als Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Mit der Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume ist eine gute Eingliederung in die umliegende Grünzone zu schaffen.

*Grenzabstand*

Gegenüber der Grünzone besteht kein Grenzabstand.

*Maximale Höhe der Bauten*

Trakt mit Räumen für die Angebote des PZHSM nahe der bestehen Klostermauer: zweigeschossig, max. Dachkote 557.15 m.ü.M. = 0.5 m über bestehender Klostermauer. Multifunktionale Sporthalle: eingeschossiger Hallentrakt, max. Höhe darf nur so hoch sein, wie es die Nutzung erfordert.

*Energie*

Für die Gebäude muss eine gemeinsame Heizanlage im Zusammenhang mit den Bauten des PZHSM auf der ZöN K erstellt werden, oder sie sind, wenn vorhanden, an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz anzuschliessen. Neubauten müssen so erstellt und ausgerüstet werden, dass höchstens 50% des nach den kantonalen Energievorschriften zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Unter anderem erfüllen Gebäude nach dem Standard Minergie-P-ECO diese Vorgabe.

<sup>3</sup> Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Zone für Sport- und Freizeitanlagen

**Art. 78** In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen gemäss Art. 78 BauG.

<sup>26</sup> genehmigt am 12.08.16

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

Baupolizeiliche Masse

**Art. 79** <sup>27</sup> (\*)

Zone	kGA	gGA	GH	FH	GZ	GL	GT	GFZ	AZ	ES
E2	5.0	10.0	6.5	9.0	2	25.0	12.0	40 %	-	II
E2 <sup>EFH</sup>	5.0	10.0	6.5	9.0	2	20.0	12.0	40 %	-	II
W2	5.0	10.0	7.0	10.0	2	25.0	15.0	40 %	0.55	II
W3	5.0	12.0	10.0	13.0	3	40.0	15.0	35 %	0.75	II
WG3	5.0	12.0	10.5	13.0	3	40.0	15.0 <sup>4</sup>	25 %	0.75	III
K3A	5.0	12.0	10.5	16.0	3	40.0	20.0 <sup>4</sup>	20 %	-	III
K3B	5.0	12.0	10.5	16.0	3	40.0	20.0 <sup>4</sup>	20 %	-	II
K4	5.0	12.0	13.0	16.0	4	40.0	20.0 <sup>4</sup>	20 %	-	III
A1	5 <sup>1</sup> /10 <sup>2</sup>	-	12.0	-	-	-	-	10 % <sup>3</sup>	-	IV
A2	5 <sup>1</sup> /10 <sup>2</sup>	-	15.0	-	-	-	-	10 % <sup>3</sup>	-	IV
A3	5 <sup>1</sup> /10 <sup>2</sup>	-	18.0	-	-	-	-	10 % <sup>3</sup>	-	IV

**Masse in Metern**

- 1 Zoneninterner Grenzabstand
- 2 Grenzabstand gegenüber den Zonen E2, W2, W3, WG3, K3, K4
- 3 Inklusive begrünte Dachflächen in %-Anteilen gem. Schweizer Norm SN 592 000 (Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung)
- 4 Im Erdgeschoss 20.00 m, für weitere Geschosse 15.00 m

**Legende**

kGA	kleiner Grenzabstand
gGA	grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
FH	Firsthöhe
GZ	Geschosszahl
GL	Gebäuelänge
GT	Gebäudetiefe
GFZ	Grünflächenziffer
AZ	Ausnützungsziffer
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung

Erhaltenszone

**Art. 79 a** (\*) <sup>1</sup> Die Erhaltenszone bezweckt die Erhaltung und Nutzung bestimmter Bauten und Aussenräume mit ihren wesentlichen Merkmalen.

<sup>2</sup> Bestehende im Zonenplan bezeichnete Gebäude können innerhalb der vorhandenen Kubatur zeitgemäß erneuert, um- und ausgebaut werden. Dabei sind die wesentlichen Merkmale von Gebäuden und Aussenräumen zu erhalten. Ein Abbruch und Wiederaufbau der im Zonenplan bezeichneten Gebäude ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Bestehende Nebenbauten können erhalten und im Rahmen der vorhandenen Volumen weiter genutzt werden.

<sup>4</sup> Für Um- und Neubauvorhaben wird eine Voranfrage an die Bauabteilung der Gemeinde empfohlen. <sup>28</sup>

Erhaltenszone Moosgasse

**Art. 79 b** <sup>1</sup> Die Erhaltenszone Moosgasse bezweckt die Erhaltung und Nutzung der im Zonenplan bezeichneten Gebäude und dem Charakter dieser Gebäude angepasste Gestaltung der Aussenräume sowie des Überganges zur angrenzenden Landwirtschaftszone. Die Dachgestaltung richtet sich nach den Vorschriften für die Kernzone (Art. 61 Abs. 4).

<sup>27</sup> genehmigt am 22.09.08 und 07.05.09

<sup>28</sup> genehmigt am 22.09.08

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

Erhaltungszonen Kipfgasse –  
Sandgrube

<sup>2</sup> Neue Nebenbauten können zugelassen werden, wenn der dafür vorhandene, begründete Bedarf nicht innerhalb bereits bestehender Bauten realisiert werden kann. Sie haben sich inklusive ihrer Dachform den Hauptgebäuden unterzuordnen und müssen mit diesen zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

<sup>3</sup> Zugelassen sind Wohn- und nicht störende Arbeitsnutzungen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV. <sup>29</sup>

**Art. 79c** <sup>1</sup> Die Erhaltungszonen Kipfgasse - Sandgrube bezwecken die Erhaltung und Nutzung der im Zonenplan bezeichneten Gebäude und eine dem Charakter dieser Gebäude angepasste Gestaltung der Außenräume. Die Dachgestaltung richtet sich nach den Vorschriften der Kernzone K3A/B.

<sup>2</sup> Neue Nebenbauten können zugelassen werden, wenn der dafür vorhandene, begründete Bedarf nicht innerhalb bereits bestehender Bauten realisiert werden kann. Sie haben sich inklusive ihrer Dachform den Hauptgebäuden unterzuordnen und müssen mit diesen zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

<sup>3</sup> Zugelassen sind Wohn- und nicht störende Arbeitsnutzungen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gem. Art. 43 LSV.

### **Grünzonen**

Grünzonen

**Art. 80** In den Grünzonen gilt Art. 79 BauG.

### **Landwirtschaftszonen**

Landwirtschaftszone

**Art. 81** <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Reb- und Gartenbau genutzt wird. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

<sup>2</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungs- und Baugesetzes.

<sup>3</sup> Ablagerungs- und Materialabbaustellen sind erst nach Vorliegen eines regionalen Abbaukonzeptes aufgrund einer Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung bewilligungsfähig.

<sup>4</sup> Silobauten von Landwirtschaftsbetrieben müssen sich bezüglich Farbgebung sowie Gestaltung und Standort in die Umgebung einpassen. Sie dürfen eine Höhe von 12.00 m nicht übersteigen.

<sup>5</sup> Für nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten gelten die Vorschriften der Zone E2.

<sup>6</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Bauernhofzone

**Art. 82** Für die Bauernhofzone gelten Art. 85 BauG und sinngemäss die Vorschriften dieses Reglements über die Landwirtschaftszone.

### **Schutzgebiete/Schutzobjekte**

Landschaftsschongebiete  
(Schutzgebiete nach Art. 86  
BauG)

**Art. 83** (\*) <sup>1</sup> Die im Zonenplan 2 ausgeschiedenen und im Inventar umschriebenen Flächen sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG

<sup>2</sup> Die Landschaftsschongebiete "Hofwil", "Stöckere-Üedeli", "Bärenried" und "Moosrain-Lochstyg-Hohle" bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von ökologisch wertvollen Landschaftsräumen sowie von natur- und kulturgeschichtlich be-

<sup>29</sup> genehmigt am 22.09.08

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

deutenden Aussichtslogen und Ortsansichten.

<sup>3</sup> Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zugelassen sind:

a) Ablagerungs- und Materialabbaustellen

b) Das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zum Zweck ortsfester Nutzung sowie das Errichten von Campingplätzen. Das Aufstellen von Reklamevorrichtungen und Materialstapelungen.

c) Masten und andere Tragwerke, Gewächshäuser, Folientunnels, Niederstammkulturen, Hagelschutznetze sowie Baumschulen, Containerkulturen und Aufforstungen.

<sup>4</sup> Terrainveränderungen und Bauten jeglicher Art sind bewilligungspflichtig, Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

<sup>5</sup> Neubauten sind nur aufgrund einer Standortevaluation in Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle möglich. Im Landschaftsschongebiet Hofwil sind keine Neubauten gestattet.

Naturobjekte

**Art. 84a (\*)** <sup>1</sup> Die im Zonenplan 2 eingetragenen und im Inventar aufgeführten Naturobjekte sind aus ökologischen und landschafts-ästhetischen Gründen sowie für die biologische Vielfalt wertvoll.

<sup>2</sup> Bäume und Alleen der Kategorie I sind geschützt. Sie dürfen nicht beeinträchtigt oder gefällt werden und sind bei Krankheit oder Abgang innert 2 Jahren nach Möglichkeit am ursprünglichen Ort durch ein angemessenes standortheimisches Exemplar zu ersetzen. Der Gemeinderat kann im öffentlichen Interesse Ausnahmen gewähren.

<sup>3</sup> Bäume und Baumgruppen/-reihen der Kategorie II sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie dürfen mit Bewilligung der zuständigen Gemeindeinstanz gefällt werden, sofern innert 2 Jahren für angemessenen Ersatz mit standortheimischen Arten in der näheren Umgebung gesorgt wird.

<sup>4</sup> Hochstammobstgärten werden als Anlagen dort geschützt, wo sie integrierender Bestandteil eines traditionell geprägten Gebäudeensembles sind. Sie sind fachgerecht zu pflegen und in Ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Einzelne Bäume dürfen gefällt werden, wobei eine minimale Dichte von 30 Bäumen pro Hektare einzuhalten ist, ansonsten hat der Bewirtschafter innert 2 Jahren für entsprechenden Ersatz zu sorgen. Sollte im Rahmen von Betriebs-Umstrukturierungen, Siedlungsentwicklungs- oder Bauprojekten anderweitigen Nutzungsinteressen der Vorrang gegeben werden, so ist dem Charakter sowie dem ökologischen Wert der Hochstammobstgärten bei der Neugestaltung Rechnung zu tragen.

<sup>5</sup> Hecken sind geschützt und dürfen nicht flächenmässig verkleinert oder entfernt werden. Für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen ist gemäss Kant. Naturschutzgesetz der Regierungsstatthalter zuständig. Die Pflege soll abschnittsweise im Winter durch Auslichten erfolgen. Markante Bäume und Dornsträucher sind zu erhalten.

<sup>6</sup> Die im Zonenplan 2 eingetragenen Wiesen und Trockenstandorte sind geschützt und durch Beibehaltung der extensiven Schnittnutzung zu erhalten.

<sup>7</sup> Die im Zonenplan 2 eingetragenen Spezialstandorte mit Mauerseglerkolonien sind zu erhalten und zu fördern. Bei Bauvorhaben sind in Absprache mit Fachleuten artenspezifische Schutzmassnahmen zu treffen.

Gewässerschutz

**Art. 84b (\*)** <sup>1</sup> Die im Zonenplan 2 ausgewiesenen und im Inventar aufgeführten Gewässer sind geschützt. Der Gewässerraum umfasst die Gewässersohle und die geschützten Uferbereiche.

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

	<p><sup>2</sup> Innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerraumes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und aufzuwerten als Lebensraum für standorttypische Tiere und Pflanzen. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Ufergehölze sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden. Für Ausnahmegewilligungen ist die Abteilung Naturförderung des Kantons Bern zuständig.</p> <p><sup>3</sup> Bei eingedolten Fliessgewässerabschnitten gelten die Bestimmungen gemäss Absatz 2 ab dem Zeitpunkt der Offenlegung.</p> <p><sup>4</sup> Die im Zonenplan 2 ausgewiesenen stehenden Gewässer sind zu erhalten.</p>
Abteilungen für Naturobjekte	<p><b>Art. 85</b> Die Gemeinde leistet im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern oder Pächtern Abteilungen, wenn die ortsübliche Nutzung eingeschränkt wird oder im Interesse der Öffentlichkeit Leistungen erbracht werden. Die Einzelheiten sind in einer Vereinbarung zu regeln. Der Gemeinderat erlässt ein Reglement.</p>
Inventar Schutzobjekte Natur und Landschaft	<p><b>Art. 86 (*)</b> Das von der Gemeinde erstellte Inventar dient der genaueren Umschreibung der Schutzgebiete und –objekte gemäss dem Zonenplan 2 im Bereich Natur und Landschaft. Das Inventar ist öffentlich einsehbar. Die Gemeinde informiert über die zu beachtenden Vorschriften und Massnahmen. Das Inventar ist regelmässig nachzuführen (spätestens alle 10 Jahre).</p>
Naturgefahren	<p><b>Art. 87 (*)</b><sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.</p> <p><sup>2</sup> Bei Bauvorhaben wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</p> <p><sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p> <p><sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.</p>
Beratung	<p><b>Art. 88</b> Für den Vollzug dieser Bestimmungen kann der Gemeinderat beratende Fachinstanzen beiziehen.</p>
Baudenkmäler und Ortsbildschutz	<p><b>Art. 89 (*)</b><sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Bau- und Denkmalpflegegesetzgebung</p> <p><sup>3</sup> Die im Zonenplan 2 festgelegten Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.</p> <p><sup>4</sup> Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</p> <p><sup>5</sup> Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.</p> <p><sup>6</sup> Die Gemeinde kann Bauvorhaben, welche denkmal- oder ortsbildpflegerischen Mehraufwand bedingen, durch Beiträge unterstützen. Bei der Mittelbemessung wird auf die Bedeutung des Objektes, den Umfang und die Be-</p>

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

deutung der geplanten Massnahmen und die finanzielle Leistungsfähigkeit des Eigentümers abgestellt.

Historische Verkehrswege

**Art. 90 (\*)** Die im Zonenplan 2 bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz geschützt. Wegoberfläche und Wegbreite, Böschungen sowie standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden.  
Der Unterhalt im traditionellen Sinne soll eine angepasste Nutzung gewährleisten und die Substanz erhalten.  
Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Sie sind der Fachstelle Inventar Historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) zum Mitbericht zu unterbreiten.

Archäologische Fundgebiete

**Art. 91 (\*)**<sup>1</sup> Im Zonenplan 2 sind folgende archäologische Schutzgebiete ausgedehnt:

Grabhügel Limbärgeten, Erdwerk und Grabhügel Bärenriedwald, Erdwerk Schwandenberg, mittelalterliche Siedlungsreste im Gebiet der Sprachheilschule, frühmittelalterliche Gräber Hofwilwald sowie ein Grabhügel im Landgarbewald.

<sup>2</sup> Im Perimeter der archäologischen Schutzgebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach erfolgter Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.

<sup>3</sup> Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

## E. Verfahrensvorschriften

### **Bau- und Ausnahmegewilligungen**

Baueingabe, allgemeine Anforderungen

**Art. 92 (\*)**<sup>1</sup> Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend (Art. 10ff BewD). Die Gemeinde gibt den Baugesuchstellenden entsprechende Merkblätter zur Umgebungsgestaltung ab.

<sup>2</sup> Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Brandschutzgesuch etc.) können bei der Bauabteilung bezogen werden.

<sup>3</sup> Die Gesuche sind der Bauabteilung einzureichen.

<sup>4</sup> Die zuständige Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage des Umgebungsgestaltungsplans entbinden oder die Anforderungen herabsetzen, oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen.

Baueingabe, besondere Anforderungen

**Art. 93 (\*)**<sup>1</sup> Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

<sup>2</sup> Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab 1:100, bei grösseren Bauvorhaben im Massstab 1:200 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.

<sup>3</sup> Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung. Er muss die Parzelle des Bauvorhabens umfassen und unter anderem enthalten:

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

- a) Die Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrt sowie die notwendigen Höhenangaben;
- b) Notzufahrten;
- c) Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angaben des Ausbaustandards und der Art der Beläge;
- d) rollstuhlgängige Zugänge soweit vorgeschrieben;
- e) alle Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit notwendigen Höhenangaben;
- f) die Terrainanschlüsse an die Nachbargrundstücke;
- g) Lage und Gestaltung der erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen (Art. 15 BauG, Art 42-48 BauV);
- h) Containerstandplätze;
- i) Grünbereiche und Bepflanzung (inkl. Angaben zu Arten / Typen siehe auch Art. 12 BR);
- j) die Etappierung;
- k) die Aussenbeleuchtung.

<sup>4</sup> Regenwasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen flächenhaft versickern zu lassen – vorbehältlich der Bestimmungen der kantonalen Gewässerschutzverordnung. Der beschleunigte Regenwasserabfluss ist mittels begrünten Dächern, durchlässiger Oberflächengestaltung von Plätzen, Wegen u.ä. zu reduzieren und/oder mittels Retentionsmassnahmen mit Abflussdrosselung auf Flachdächern, Parkplätzen, Rückhaltebecken, Überflutungsbereichen, Biotopen u.ä. zurückzuhalten.

<sup>5</sup> Im Umgebungsgestaltungsplan sind Höhenkurven für den gewachsenen Boden und das fertige Terrain darzustellen.

<sup>6</sup> Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen und zur Abnahme anzumelden.

<sup>7</sup> Den Baugesuchsunterlagen ist – sofern erforderlich – das nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung (KE nV) ausgefüllte amtliche Formular „Energienachweis“ beizulegen.

Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde

**Art. 94** Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art. 85 SG).

Zuständigkeit Bauabteilung

**Art. 95** Der Bauabteilung obliegen:

- a die Aufgaben der Leitbehörde gemäss KoG soweit nicht der Regierungstatthalter zuständig ist,
- b die Antragsstellung an die Hochbaukommission (Gesamtbauentscheid),
- c die Erteilung kleiner Baubewilligungen im einfachen Verfahren gemäss Art. 27 BewD.

Zuständigkeit Hochbaukommission

**Art. 96** Der Hochbaukommission obliegen:

- a die volle Baubewilligungskompetenz soweit nicht der Regierungstatthalter zuständig ist,
- b die Erteilung kleiner Baubewilligungen sofern sie nicht direkt von der Bauabteilung bewilligt werden können,
- c die Erhebung von Einsprachen (Art. 35 BauG),
- d weitere ihr zugewiesene Aufgaben gemäss Organisationsreglement,
- e sie nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614



### **Planerlassverfahren**

Information und Mitwirkung,  
Allgemeines

**Art. 97** Soweit keine weitergehenden Vorschriften bestehen, sind für die Information und Mitwirkung die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend (Art.56, 58 BauG, Art. 122 BauV).

Information und Mitwirkung,  
Überbauungsordnungen

**Art. 98** <sup>1</sup> Die Grundeigentümer sind bei der Ausarbeitung von Überbauungsordnungen beizuziehen.

<sup>2</sup> Sie erhalten Gelegenheit sich zu äussern:

- a zu Beginn der Planung über die Planungsziele,
- b vor Durchführung des Mitwirkungsverfahrens für die Bevölkerung über die Ergebnisse der Planung.

Zuständigkeit Gemeinderat

**Art. 99** <sup>1</sup> Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach dem Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

<sup>2</sup> Er entscheidet insbesondere über:

- den Erlass von Planungszonen,
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht gemäss Art. 93 BauG betreffen,
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen,
- geringfügige Änderungen gemäss Art. 122 BauV.

Zuständigkeit Grosser Gemeinderat

**Art. 100** Dem Grossen Gemeinderat obliegt die Beschlussfassung:

- a über Überbauungsordnungen, die nicht von den Bestimmungen der Grundordnung über Art und Mass der Nutzung abweichen,
- b über Richtpläne und Richtlinien, die die Ortsplanung oder eine Überbauungsordnung ergänzen sollen,
- c über den Verkehrsrichtplan, soweit die Anlagen als Basiserschliessung bezeichnet werden.

Zuständigkeit Stimmbürger

**Art. 101** Den Stimmbürgern obliegt die Beschlussfassung:

- a über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung,
- b über Überbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat oder der Grosse Gemeinderat zuständig ist.

### **Baupolizei**

Zuständigkeit Baupolizeibehörde

**Art. 102** Die Hochbaukommission ist die Baupolizeibehörde der Gemeinde. Sie erledigt alle Aufgaben, die von Gesetzes wegen der Baupolizeibehörde zugewiesen sind. Insbesondere ist sie verpflichtet, bei Bauten oder sonstigen Veränderungen der Landschaft die Einhaltung der diesbezüglichen Vorschriften zu überwachen und nötigenfalls zu erzwingen. Für Schleifungsverfügungen (ganzer oder teilweiser Abbruch) und Wiederherstellungsaufträge, Ersatzvornahmen, Strafanzeigen etc. ist die Zustimmung des Gemeinderates einzuholen.

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4.Oktober 2013; vgl.Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

## F. Straf- und Schlussbestimmungen

Widerhandlungen	<b>Art. 103</b> Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der bau- und planungsrechtlichen Erlasse (Art. 50 BauG, 108 BauV, Art. 50 BewD, Art. 93 SG) vom Richter geahndet.
Inkrafttreten	<b>Art. 104</b> Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements nach dessen Annahme durch die Gemeindeabstimmung und nach der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.
Aufhebung alter Ordnungen	<b>Art. 105 (*)</b> Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: Zonenplan 2: Landschaft, vom 17.3.1995 Zonenplan 2: Bauinventar, vom 17.3.1995 Baureglement (1995), Teil Schutzgebiete, Schutzobjekte, inkl. Anhang 4 & 5 ÜO Golf Driving Range ‚im Moos‘ vom 15.7.1997

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4.Oktober 2013; vgl.Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

**Abstimmungsergebnis**

Das vorstehende Reglement wurde an der Urnenabstimmung vom 7. März 1993 mit 2552 zu 412 Stimmen genehmigt.

Münchenbuchsee, 27. Mai 1993

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber-Stv.

sig. H. Siegenthaler

sig. T. Blum

**Bescheinigung**

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee lag im Sinne der Gemeindeverordnung vom 30. November 1977 20 Tage vor und 20 Tage nach der Urnenabstimmung in der Gemeindeschreiberi öffentlich auf. Innerhalb der Beschwerdefrist von 30 Tagen wurden beim Gemeinderat Münchenbuchsee keine Einsprachen gegen das vorstehende Reglement eingereicht.

Münchenbuchsee, 27. Mai 1993

Der Gemeindeschreiber-Stv.

sig. T. Blum

**Genehmigung**

Das Baureglement wurde von der kantonalen Baudirektion mit Änderungen genehmigt.

Bern, 25. Oktober 1993

Die Baudirektorin

sig. D. Schär

**Inkrafttreten**

Das Baureglement tritt mit der Genehmigung durch die Baudirektion am 25. Oktober 1993 in Kraft.

Bezüglich den Bescheinigungen der geringfügigen Änderungen und den Teilrevisionen wird auf die Genehmigungsvermerke in den Originalakten der Bauabteilung verwiesen.

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

## Anhang 1; Artikelvergleich gemäss Genehmigungsverfügung

## Artikelvergleich Baureglement Münchenbuchsee:

**Konkordanztabelle, gemäss Genehmigungsverfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 04.Oktober 2013 betreffend Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee (3. Paket)**

Stichwort / Inhalt	Art. Nr. BR: Bauregl., genehmigt 1993	Art. Nr. BR: Baureglement Teil Schutzgeb., Schutzobj. inkl. Anhang 4&5, genehmigt 6.09.1994	Art. BR: Revision Baureglement, genehmigt 4.10.2013	Art. BR 2013 verändert / unverändert
Landschaftsschongebiete / Schutzgebiete		1	83	verändert
Naturobjekte		2	84a	verändert
Gewässerschutz		2	84b	verändert
		3	85	unverändert
Inventar		4 + 5	86	verändert
Naturgefahren (neu)			87	neu
Beratung		6	88	unverändert
Ortsbildschutz		7	89	verändert
Historische Verkehrswege		8	90	verändert
Archäologische Fundgebiete	83		91	verändert
Baueingabe allg. Anforderungen	84		92	verändert
Baueingabe bes. Anforderungen	85		93	verändert
	86		94	unverändert
	87 - 89		95 - 96	verändert vor 2013
	90-92		97 - 99	unverändert
	93		100	verändert vor 2013
	94		101	unverändert
	95.1		102	verändert vor 2013
	96 - 97		103 - 104	unverändert
Aufhebung alter Ordnungen	98		105	verändert

**Hinweis: Übergangslösung bis zur nächsten Gesamtrevision des Gemeindebaureglements**

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4.Oktober 2013; vgl.Anhang 1

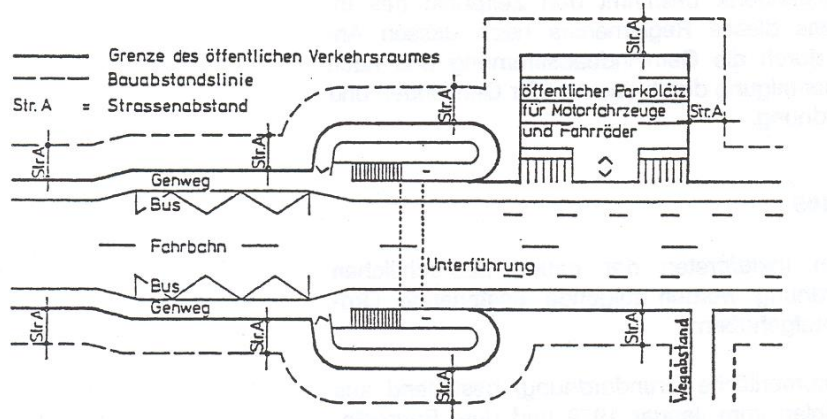
letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

## Anhang 2; Graphische Darstellung Messweisen

## GRAPHISCHE DARSTELLUNGEN DER BAUPOLIZEILICHEN MESSWEISEN

Art. 27 und Art. 28, Abs. 1

Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum



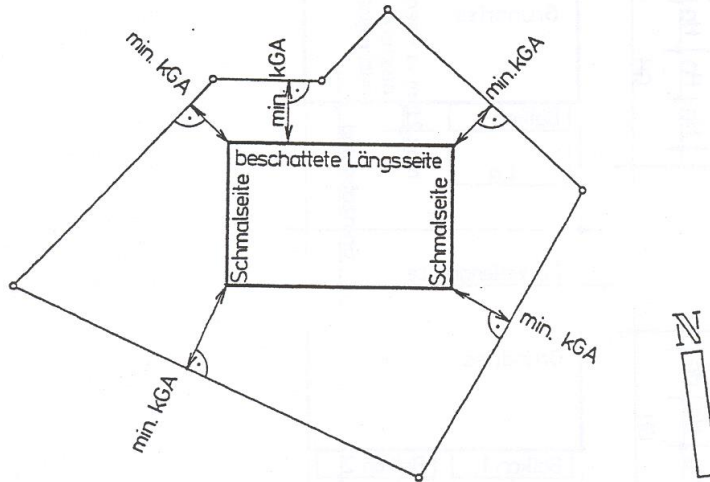
Regel: Der Bauabstand wird von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen **effektiven** Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes gemessen. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4.Oktober 2013; vgl.Anhang 1

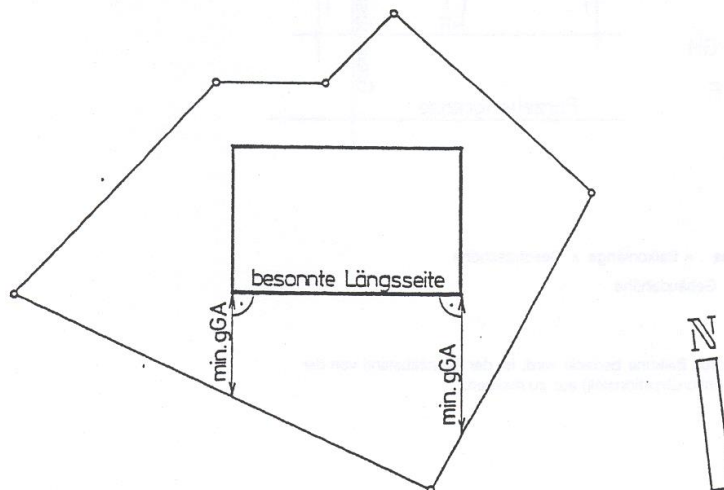
letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

**Art. 33**Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

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

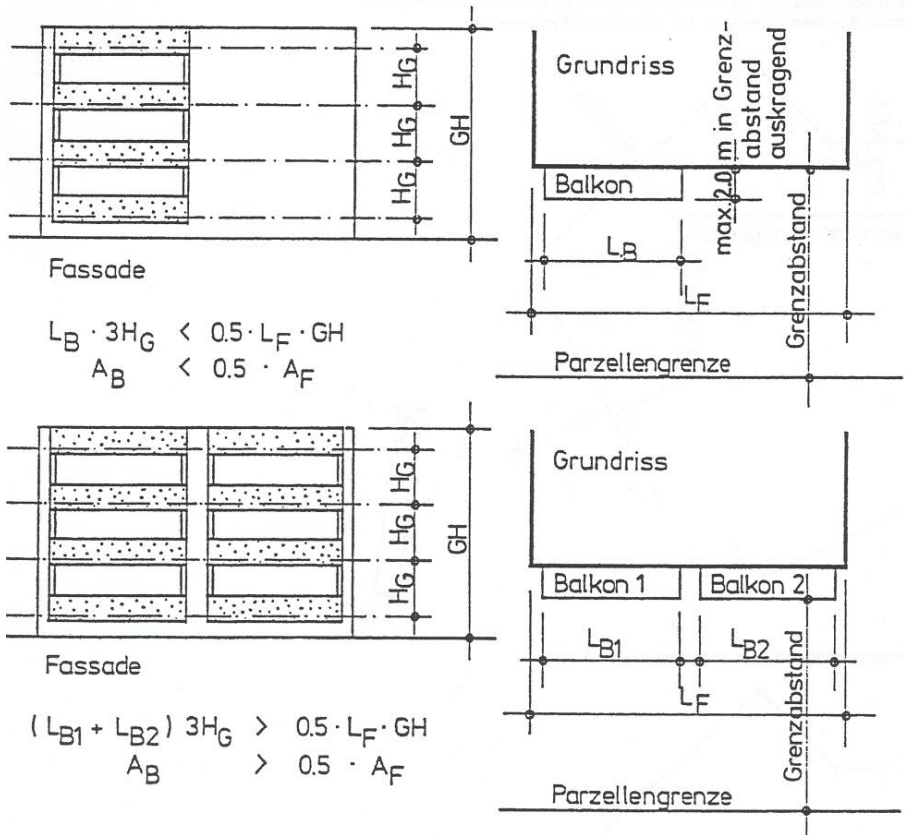


Der **grosse Grenzabstand** (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

**Art. 33, Abs. 4***1.2. Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen*

$L_B$  = Balkonlänge

$H_G$  = Geschosshöhe

$L_F$  = Fassadenlänge

$GH$  = Gebäudehöhe

$A_B$  = von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge x Geschosshöhe

$A_F$  = Fassadenfläche = Fassadenlänge x Gebäudehöhe

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

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

**Art. 33 ff**Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen GrundrissenRegeln:

- a) Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der **Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze** aus gemessen;
- b) Die mittlere Abstandslinie ist **parallel** zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen **flächengleich** sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen);
- c) Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten;
- d) Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbarsgrenze heranreichen;
- e) Damit die mittlere Abstandslinie angewendet werden kann, muss eine deutliche Staffelung der Gebäudeteile von mehr als 2.00 m erkennbar sein.

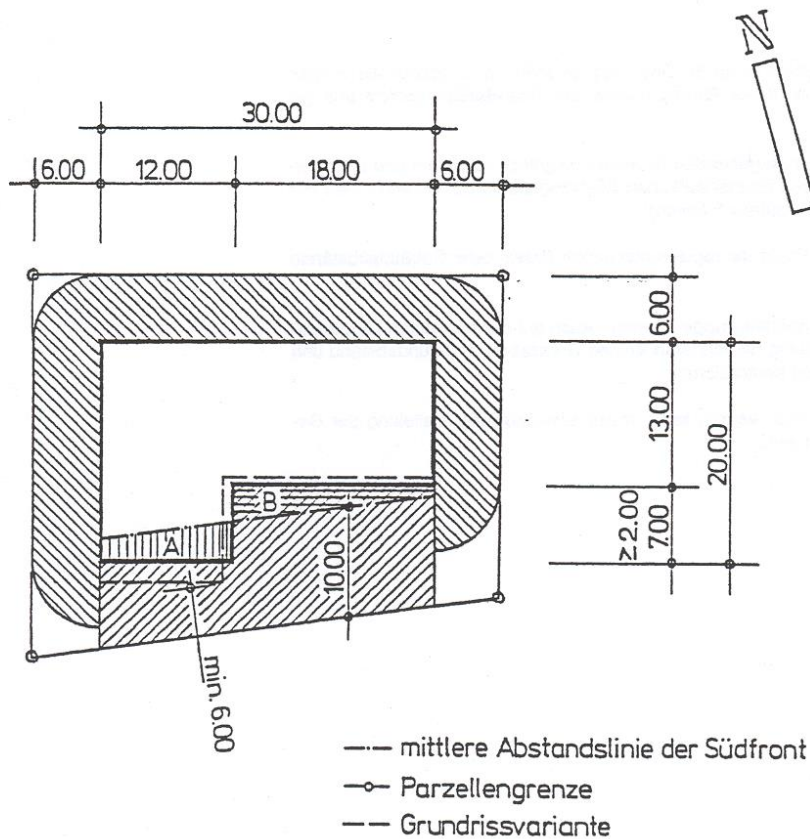
\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4.Oktober 2013; vgl.Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614



Beispiel: Winkelbau

kGA 6 m  
gGA 10 m



Bemerkungen:

Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

**Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.**

Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (30 m) errechnet.

Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Parzellengrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteiles weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vgl. Grundrissvariante).

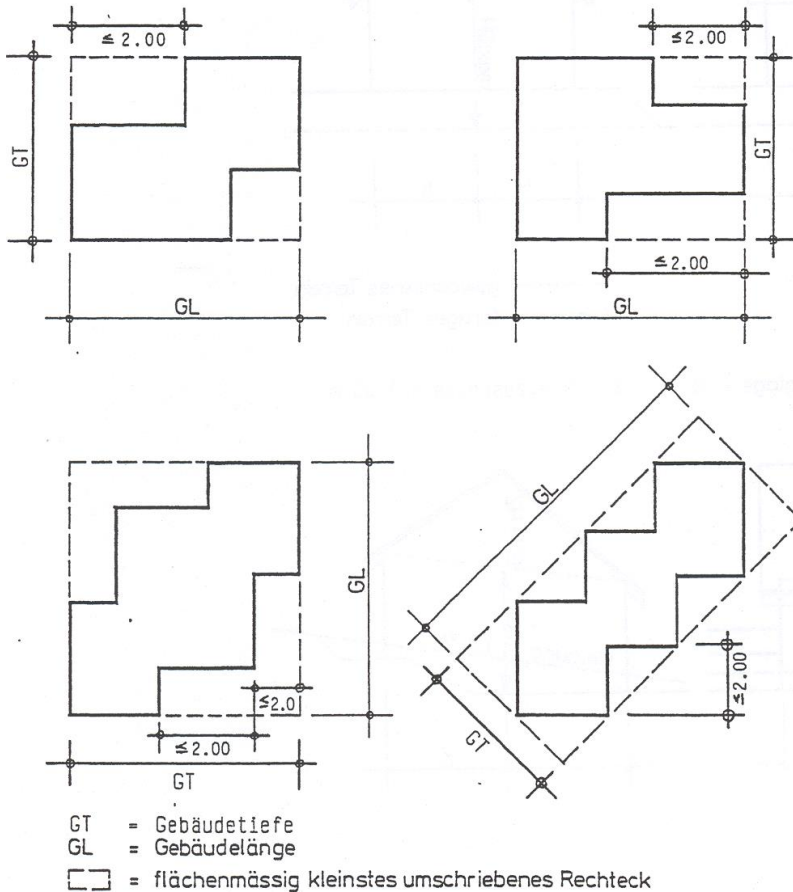
\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

**Art. 42/43**Gebäuelänge und Gebäudetiefe

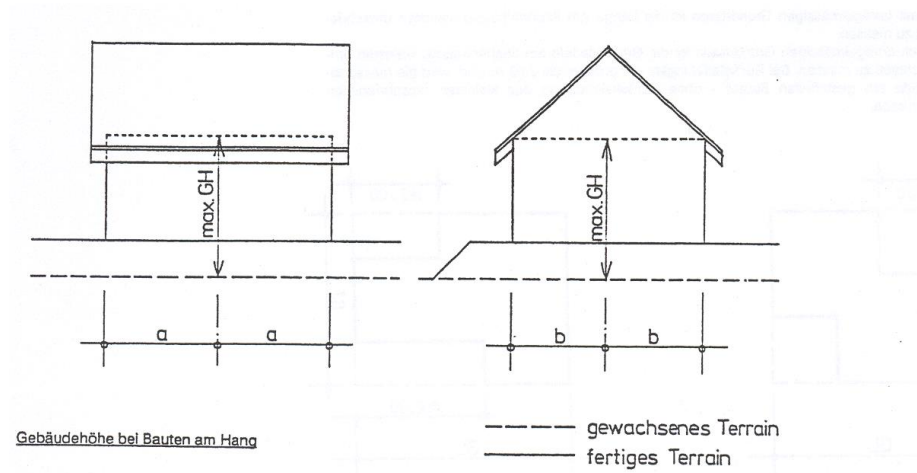
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gebäudetiefe am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen. Bei Rückstapelungen, die grösser als 2.00 m sind, wird die massgebliche Gebäudetiefe am gestaffelten Bauteil - ohne Berücksichtigung des kleinsten umschriebenen Rechtecks - gemessen.

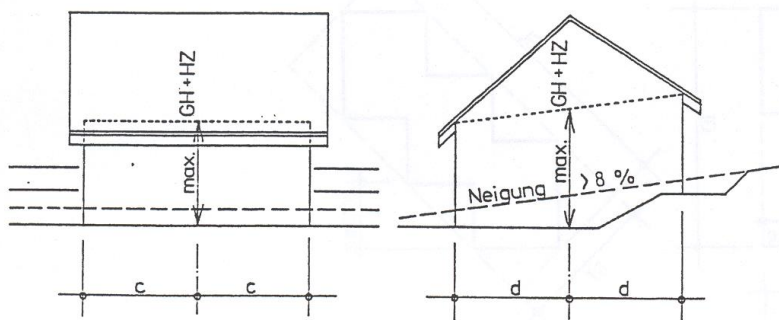


\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

**Art. 44**Gebäudehöhe

min. Neigung für Hanglage = 8 % HZ = Hangzuschlag = 1.00 m



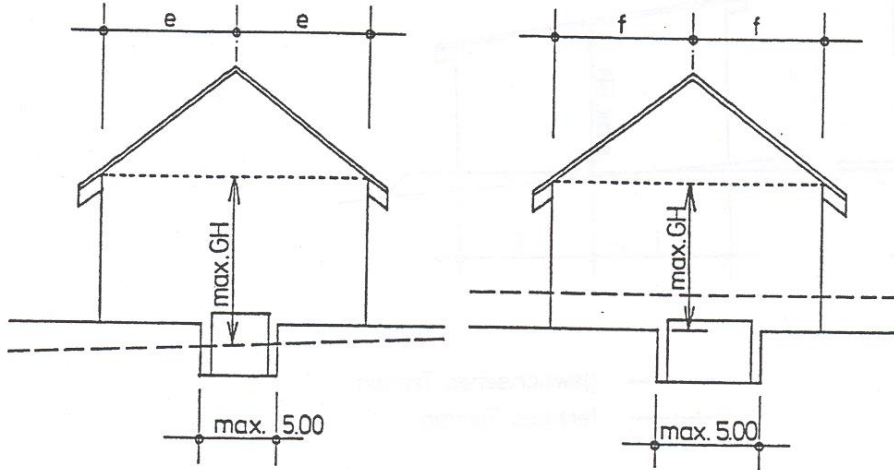
\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

**Art. 44**Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

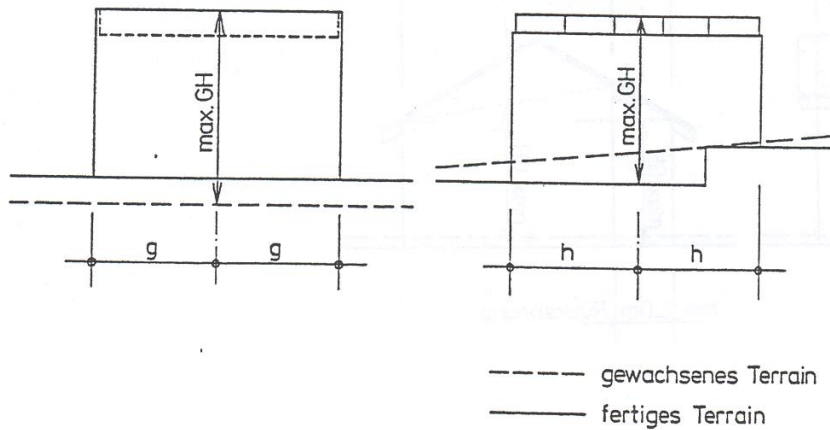
Abgrabung für Hauseingang

Abgrabung für Garagezufahrt

Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

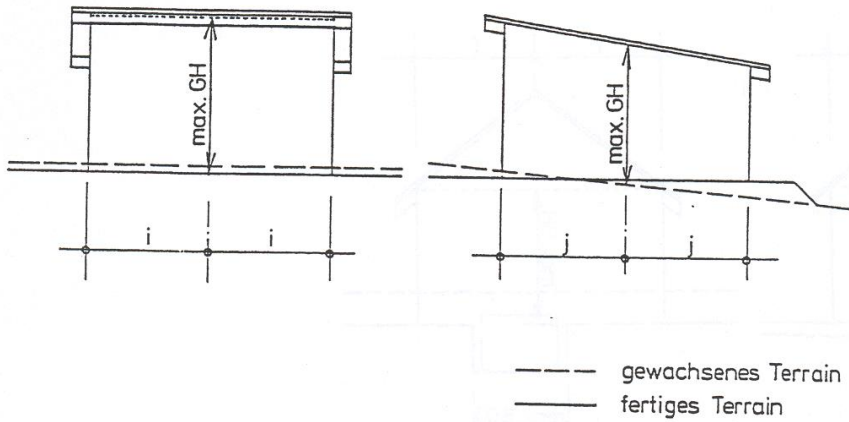
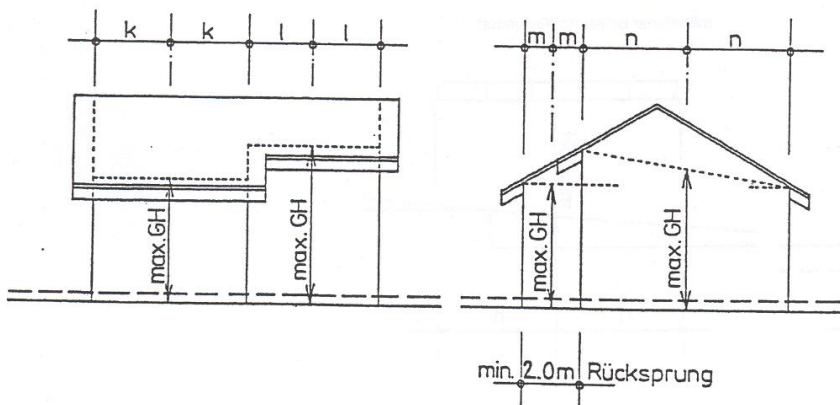
mit geschlossener Brüstung

mit offener Brüstung (Geländer)



\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

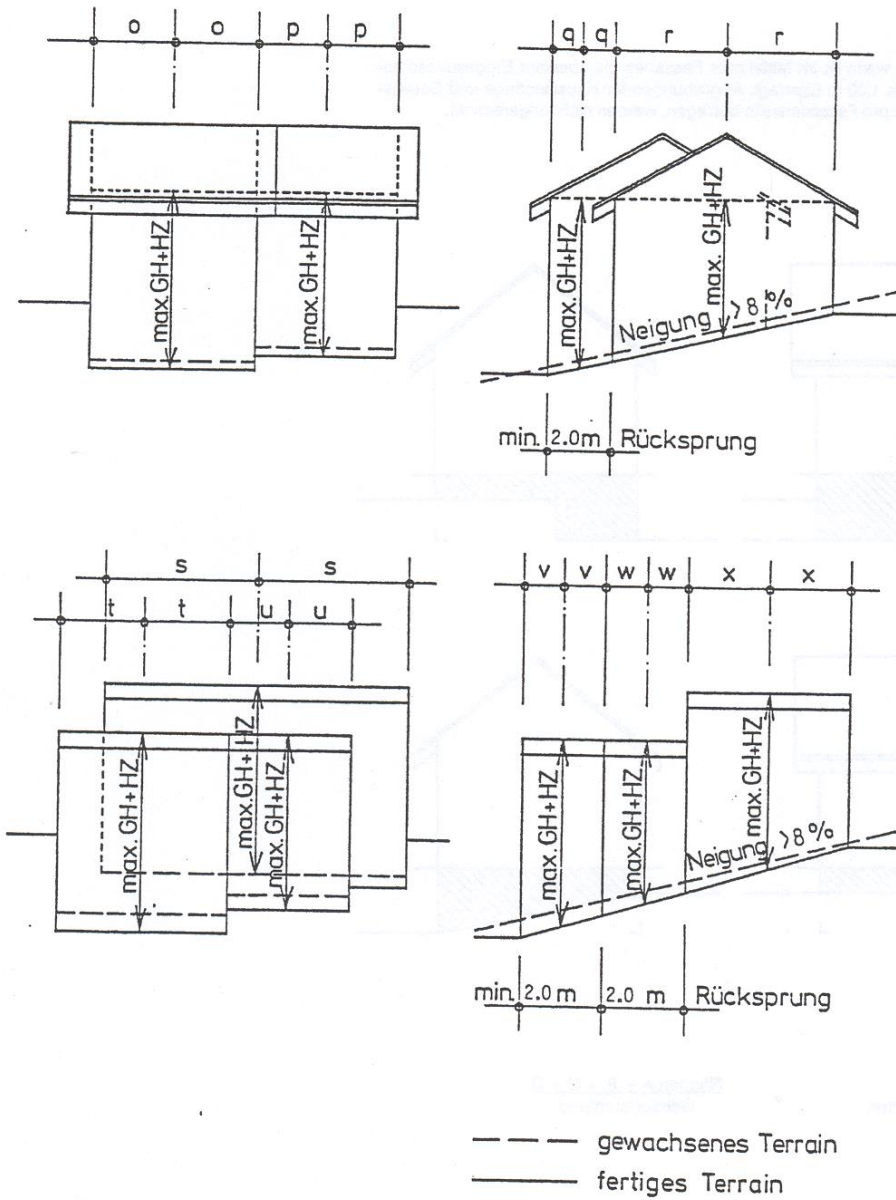
letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

**Art. 44**Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach**Art. 45**Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

Art. 45

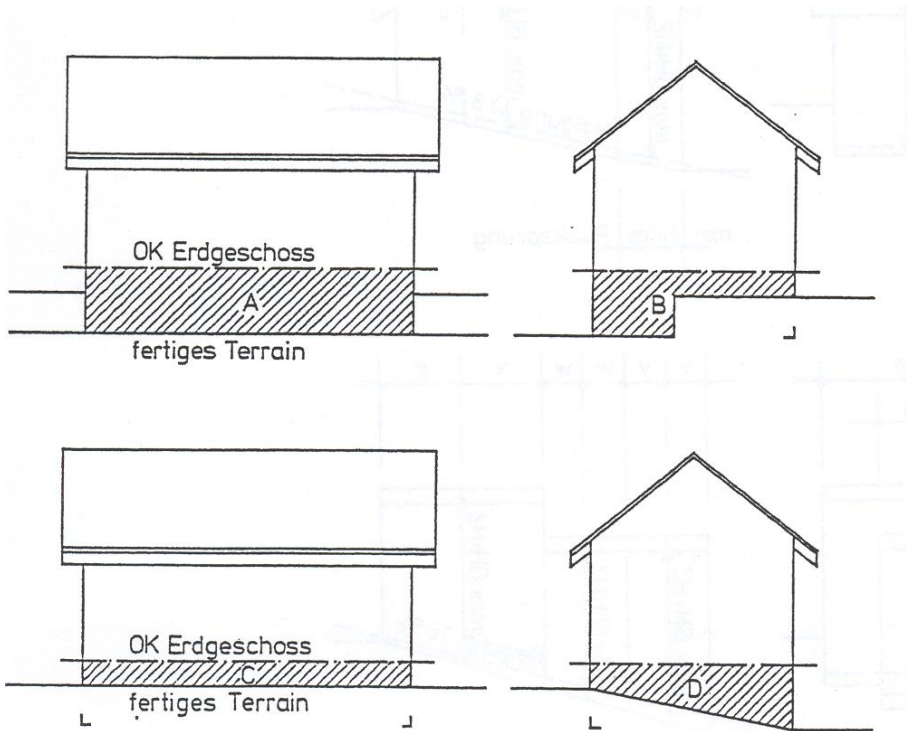


\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letzes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

**Art. 48**Geschosszahl

Das Untergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageeinfahrten, welche nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

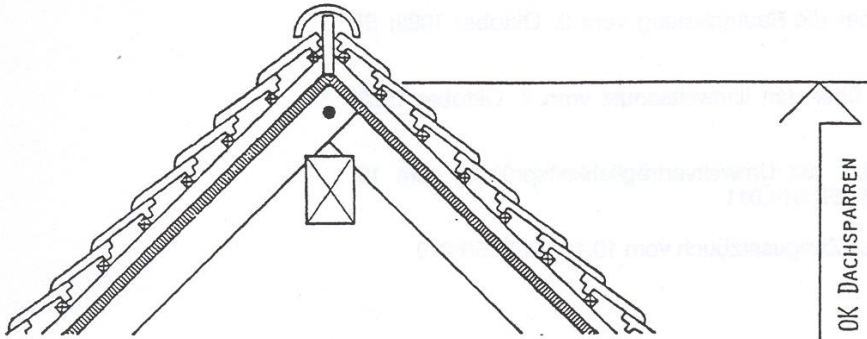


mittlere Höhe zwischen oberkant  
Erdgeschossfussboden und fertigem Boden =

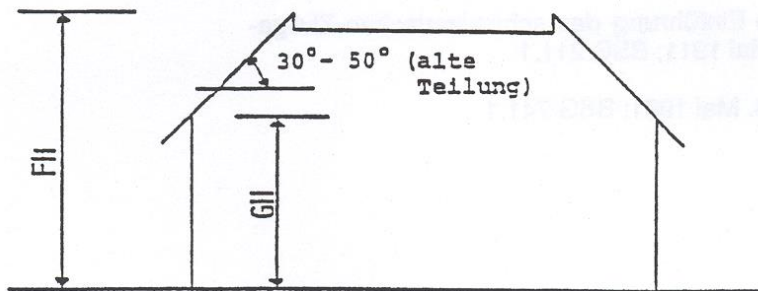
Flächen A + B + C + D  
Gebäudeumfang

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614

**Art. 46**Firsthöhe**Art. 61**Flachdachausbildung in den Kernzonen

In den Kernzonen K3 und K4 ist eine Flachdachausbildung nach folgendem Schema möglich.



FH = FIRSTHÖHE

GH = GEBÄUDEHÖHE

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. Oktober 2013; vgl. Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614



### Anhang 3; Abkürzungen

#### Abkürzungen

---

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
AZ	Ausnutzungsziffer
BG	Bundesgesetz
BGF	Bruttogeschossfläche
BR	Baureglement
BSG	Bernische systematische Gesetzessammlung
Bst.	Buchstabe
BV	Bundesverfassung
bzw.	beziehungsweise
dgl.	dergleichen
EG	Einführungsgesetz
etc.	et cetera
EV	Einführungsverordnung
ES	Empfindlichkeitsstufe nach der Lärmschutzverordnung
ff	folgende (Artikel oder Seiten)
H.	Hecke
lit.	litera, Buchstaben (Unterteilung in Gesetzesartikeln)
m	Meter
max.	maximal
mind.	mindestens
N.	Naturobjekt
resp.	respektive
RBS	Regionalverkehr Bern Solothurn
RRB	Regierungsratsbeschluss
i.S.	im Sinne
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
UeO	Überbauungsordnung
vgl.	vergleiche
Vo	Verordnung
VSS	Verband Schweizerischer Strassenfachleute
ZP	Zonenplan
ZPP	Zone mit Planungspflicht Art. 92ff BauG

\* Artikel neu/geändert, Genehmigung des Kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4.Oktober 2013; vgl.Anhang 1

letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:
31.08.2016 16:48:00	Axioma LNR 2614