



## Ortsplanungsrevision 2017+ Nutzungsplanung

---

### Gemeindebaureglement (GBR)

Zweite öffentliche Auflage

Rote Schrift	Änderungen (Zweite öffentliche Auflage)
Schwarze Schrift	Bestimmung bestehend, umformuliert (Erste öffentliche Auflage)
Blaue Schrift	Bestimmung neu (Erste öffentliche Auflage)

Gegenstand der zweiten öffentlichen Auflage sind ausschliesslich die Änderungen der normativen Inhalte (in rot).

Bern, 21. Juni 2021

1701\_359-GBR\_Aenderungsdokument\_210621\_2AL.docx



**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeine Bestimmungen.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Nutzungszonen.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.....</b>	<b>4</b>
211 Art der Nutzung .....	4
212 Mass der Nutzung .....	5
213a Gebäudeabstand.....	6
215a Unterniveaubauten.....	6
216a Vorspringende Gebäudeteile.....	6
219 Attikageschoss .....	6
<b>2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeit.....</b>	<b>7</b>
<b>2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet.....</b>	<b>7</b>
<b>2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....</b>	<b>7</b>
<b>3. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....</b>	<b>7</b>
<b>3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen.....</b>	<b>7</b>
<b>4. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS.....</b>	<b>7</b>
<b>4.1 Baugestaltung.....</b>	<b>7</b>
412 Bauweise, Gebäudestellung.....	7
414 Dachgestaltung, Kernzone .....	7
415 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster .....	7
<b>4.2 Aussenraumgestaltung .....</b>	<b>8</b>
422 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet .....	8
423 Antennen.....	8
<b>4.3 Qualitätssicherung .....</b>	<b>9</b>
<b>4.4 Energie .....</b>	<b>10</b>
442 Anschluss an Fernwärmeverbünde .....	10
<b>5. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN.....</b>	<b>10</b>
<b>5.1 Ortsbildpflege.....</b>	<b>10</b>
<b>5.2 Pflege der Kultur- und Naturlandschaft .....</b>	<b>10</b>
521 Schutzobjekte.....	10
<b>5.3 Ersatz- und Förderungsmassnahmen Kultur- und Naturlandschaft .....</b>	<b>10</b>
<b>5.4 Gefahrengebiete.....</b>	<b>10</b>
<b>5.5 Verkehr.....</b>	<b>10</b>
<b>5.6 Störfallvorsorge.....</b>	<b>10</b>
<b>6. Straf- und Schlussbestimmungen .....</b>	<b>10</b>
<b>Anhang 1 Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss Art. 221 GBR.....</b>	<b>11</b>
Q Hirzenfeld .....	12
X Talstrasse.....	12
<b>Anhang 2 Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 310 GBR .....</b>	<b>13</b>
20 ZPP Bahnhof.....	13
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE.....</b>	<b>16</b>

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
-----	-------------------	---------	-----	-----------

## 1. Allgemeine Bestimmungen

## 2. Nutzungszonen

### 2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

**211 Art der Nutzung** Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:

1 (...)

2 (...)

3 **Kernzonen 3A; K3A und Kernzonen 4; K4**

- **Es gelten die Vorschriften gemäss Art. 211 Abs. 2. GBR**
- **Im 1. Vollgeschoss (Strassenniveau) der ersten Bautiefe von Gebäuden entlang der Bern- und Oberdorfstrasse ist ein maximaler Wohnanteil von 50% zulässig. sind mindestens 50% der Geschossfläche für publikumsorientierte private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe (Läden, Restaurants, öffentliche Verwaltung, Büros usw.) bestimmt. Sie sind direkt auf den jeweiligen öffentlichen Strassenraum (Bern- und Oberdorfstrasse) auszurichten.**
- **Der Anteil an publikumsorientierten Dienstleistungsbetrieben ist pro Grundstück einzuhalten.**
- **Der maximale Wohnanteil im 1. Vollgeschoss ist pro Grundstück einzuhalten.**

4 (...)

5 (...)

6 (...)

*Gemäss Art. 26 BauG kann der GR Ausnahmen gewähren: „Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften können gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.“*

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
-----	-------------------	---------	-----	-----------

**212 Mass der Nutzung 1** Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG, sowie der Gestaltungsspielraum Art. 432 GBR.  
Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.

Zone	Abk.	Geschosse min.	Geschosse max.	kGA	gGA	GL <sup>3</sup>	Fh tr <sup>4</sup>	GFZo	GZ
Wohnzone 2	W2	-	2VG+A/D	4.0 5.0	8.0 10.0	30.0	8.0	0.8	0.3
Wohnzone 3	W3	2VG+A/D	3VG+A/D	5.0	10.0	40.0	11.0	1.1	0.35
Wohnzone 4	W4	3VG+A/D	4VG+A/D	6.0	12.0	50.0	14.0	1.3	0.3
Mischzone 2	M2	-	2VG+A/D	4.0 5.0	8.0 10.0	30.0	8.5	0.8	0.3
Mischzone 3	M3	2VG+A/D	3VG+A/D	5.0	10.0	40.0	11.5	1.1	0.3
Kernzone 3A	K3A	<sup>Fussnote 5</sup>	3VG+D	3.0 5.0	8.0 10.0	40.0	12.0	-	0.2
Kernzone 3B	K3B	-	3VG+D	3.0 5.0	8.0 10.0	40.0	12.0	-	0.2
Kernzone 4	K4	-	4VG+D	5.0	10.0	40.0	14.0	-	0.2
Arbeitszone 1	A1		-	5.0/10.0	-	-	13.0	-	0.1
Arbeitszone 2	A2		-	5.0/10.0	-	-	17.5	-	0.1
Arbeitszone 3	A3		-	5.0/10.0	-	-	20.5	-	0.1

VG: Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)  
+A/D: plus Attikageschoss oder Dachgeschoss  
kGA: kleiner Grenzabstand (Minimalwert; vgl. Anhang A 112)  
gGA: grosser Grenzabstand (Minimalwert; vgl. Anhang A 113)  
GL: Gebäudelänge (Maximalwert; vgl. Art. 12 BMBV)  
Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig (Maximalwert; vgl. Art. 15 BMBV), in Bezug auf Vollgeschosse (VG)  
GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch (Maximalwert; vgl. Art. 28 BMBV)  
GZ: Grünflächenziffer (Minimalwert; vgl. Art. 31 BMBV). Flächen können an die GZ angerechnet werden, wenn die Humusüberdeckung mindestens 30 cm beträgt.

Zone	kGA	gGA	GL	GT	GH	FH	GZ	AZ	GFZ
E2	5.0	10.0	25.0	12.0	6.5	9.0	2	-	0.4
E2 EFH	5.0	10.0	20.0	12.0	6.5	9.0	2	-	0.4
W2	5.0	10.0	25.0	15.0	7.0	10.0	2	0.55	0.4
W3	5.0	12.0	40.0	15.0	10.0	13.0	3	0.75	0.35
WG3	5.0	12.0	40.0	15.0	10.5	13.0	3	0.75	0.25
K3A	5.0	12.0	40.0	20.0	10.5	16.0	3	-	0.20
K3B	5.0	12.0	40.0	20.0	10.5	16.0	3	-	0.20
K4	5.0	12.0	40.0	20.0	13.0	16.0	4	-	0.20
A1	5.0 <sup>7</sup> 10.0 <sup>8</sup>	-	-	-	12.0	-	-	-	0.1 <sup>4)</sup>
A2	5.0 <sup>7</sup> 10.0 <sup>8</sup>	-	-	-	15.0	-	-	-	0.1 <sup>4)</sup>
A3	5.0 <sup>7</sup> 10.0 <sup>8</sup>	-	-	-	18.0	-	-	-	0.1 <sup>4)</sup>

2 In den Kernzonen 3A und 4 gelten zusätzlich folgende Vorschriften:

- Geschosshöhe 1. Vollgeschoss:
  - Kernzone K3A: min. 3.5 m
  - Kernzone K4: min. 4.0 m
- Für die Grundstücke Nrn. 102, 288, 366, 367, 1153 gilt für den obersten Punkt der Dachkonstruktion die Kote max. 571.50 m ü. M.
- Die Gestaltungsbaulinie legt die Fassadenlinie eines Gebäudes verbindlich fest. Mindestens zwei Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts muss auf der Gestaltungsbaulinie liegen. Von der Gestaltungsbaulinie kann gebäudeseitig um max. 0.5 m abgewichen werden.

<sup>1</sup> Zoneninterner Grenzabstand

<sup>2</sup> Grenzabstand gegenüber Wohn- Misch- und Kernzonen

<sup>3</sup> Anbauten (Art. 214a GBR) und eingeschossige Gebäudeteile (Art. 214b GBR) werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude verbinden.

<sup>4</sup> Bei Flachdächern gilt einzig die traufseitige Fassadenhöhe. In Zonen, in denen Attikas zugelassen sind, erhöht sich die maximale Fh tr höchstens um das in Art. 219 Abs. 1 Bst. b GBR festgelegte Mass.

<sup>5</sup> Bei Ersatz bestehender Gebäude in der Kernzone 3A richtet sich die minimale Geschosszahl nach dem Bestand.

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
	<p>3 Dachneigung und Firstrichtung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauptdachfläche für gleich geneigte Satteldächer: mind. 30° bis max. 45° Neigung</li> <li>• Firstrichtung für gleich geneigte Satteldächer parallel zur Gebäudelänge.</li> <li>• Hauptdachfläche für Pultdächer: max. 25° Neigung</li> </ul> <p>4 Bei neuen Gebäuden muss die Anzahl Vollgeschosse (VG) in dem in Abs. 1 vorgegebenen Bereich (min./max.) liegen. Vom Minimalmass ausgenommen sind neue Gebäude in der Mischzone 3 mit einer Geschosshöhe im 1. Vollgeschoss von mehr als 4.0 m.</p> <p>5 (...)</p> <p>6 (...)</p> <p>7 (...)</p> <p>8 (...)</p>	<p>Die Bestimmungen gelten nur für die Hauptdachflächen der Gebäude, nicht für Dachflächen der Klein- und Anbauten sowie eingeschossige Gebäudeteile. vgl. Bestimmungen zur Dachgestaltung Art. 413 bis Art. 415 GBR</p>		
213a Gebäudeabstand	<p>1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p> <p>2 (...)</p> <p>3 (...)</p>	<p>vgl. Art. 23 BMBV; Anhang A111 GBR.</p>		
215a Unterniveaubauten	<p>Es gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m</li> <li>b. Grenzabstand (GA) min. 1.0 m</li> <li>c. Die Länge der Unterniveaubauten ist nicht beschränkt.</li> <li>d. Der Näher- und Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt.</li> </ol>	<p>Vgl. Art. 6 BMBV</p>		
216a Vorspringende Gebäudeteile	<p>Es gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. zulässige Tiefe max. 3.0 m</li> <li>b. kleiner Grenzabstand (kGA): vorspringende Gebäudeteile dürfen bis max. 1.0 m in den kGA hineinragen, zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%. <del>Von dieser Bestimmung ausgenommen sind kGA der Kernzonen.</del></li> <li>c. grosser Grenzabstand (gGA): vorspringende Gebäudeteile dürfen bis max. 3.0 m in den gGA hineinragen, zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%</li> <li>d. Vordächer: zulässige Ausladung 2.5 m</li> <li>e. Vordächer dürfen bis 2.0 m <del>0,5 m</del> in den Grenzabstand und in den Strassenabstand von Gemeindestrassen hineinragen.</li> </ol>	<p>Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand) Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</p>		
219 Attikageschoss	<p>1 (...)</p> <p>2 Das Attikageschoss kann in den Zonen W3 und M3 an maximal drei Seiten fassadenbündig angeordnet werden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. in den Zonen W3 die Gesamthöhe von 14.00 m sowie die Grenz- und Gebäudeabstände der W4,</li> </ol>	<p>Vgl. Art. 14 BMBV und Anhang 4 GBR</p>		

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
	<p>b. und in den Zonen M3 die Gesamthöhe von 14.50m sowie die Grenz- und Gebäudeabstände der W4 eingehalten werden.</p> <p><del>a. die Fassadenhöhe der nächsthöheren Zone, gemessen bis Oberkante Attika, sowie</del></p> <p><del>b. die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Zone eingehalten werden.</del></p> <p>3 (...)</p>			
2.2	<b>Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeit</b>			
-				
2.3	<b>Weitere Nutzungszonen im Baugebiet</b>			
-				
2.4	<b>Nutzungszonen im Nichtbaugebiet</b>			
-				
3.	<b>BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN</b>			
3.1	<b>Zonen mit Planungspflicht (ZPP)</b>			
-				
3.2	<b>Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen</b>			
-				
4.	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>			
4.1	<b>Baugestaltung</b>			
412	<b>Bauweise, Gebäude- stellung</b>	<p>1 (...)</p> <p>2 (...)</p> <p>3 Im Ortsbildschutzgebiet und in der Kernzone gelten erhöhte städtebauliche und architektonische Anforderungen. Sofern nicht die kantonale Fachstelle zuständig ist, sind <b>ortsbildprägende</b> Bauvorhaben der Fachberatung vorzulegen.</p>	<p>Vgl. Ortsbildschutzgebiete Art. 511 GBR</p> <p>Vgl. Kernzone Art. 211 Abs. 2 und 3 und Art. 212 Abs. 2 GBR</p>	
414	<b>Dachgestaltung, Kernzone</b>	<p>1 In der Kernzone sind für Hauptdachflächen nur <b>gleich geneigte Steildächer symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer</b> gestattet.</p> <p>2 (...)</p> <p>3 (...)</p> <p>4 (...)</p>	<p>Klein- und Anbauten dürfen als Flachdächer gestaltet werden.</p>	
415	<b>Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster</b>	<p>1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf der unteren Nutzungsebene zulässig und dürfen zusammen höchstens 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern dürfen sie 30 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten.</p>	<p>Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden.</p>	

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
	<p>Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. <b>Davon ausgenommen sind Dachflächenfenster.</b></p> <p>2 (...)</p> <p>3 (...)</p> <p>4 (...)</p>			
	<b>4.2 Aussenraumgestaltung</b>			
<b>422 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet</b>	<p>1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen und der Erhaltung eines guten Mikroklimas innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen gelten folgende Grundsätze:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Mehrheitlich einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden verwenden.</li> <li>Die Bepflanzung weist eine ökologische Vielfalt auf.</li> <li>Ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen mit sickerfähigen Belägen gestalten.</li> <li>Für gefälltete oder abgehende Bäume (Stammumfang auf Brusthöhe ab 80cm) ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen oder eine ökologische Ersatzmassnahmen auszuführen.</li> <li>1 hochstämmiger Laubbaum pro 400 m<sup>2</sup> neu versiegelte Fläche</li> <li>Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m<sup>2</sup> übersteigt, strukturreich zu begrünen, sofern dies nicht aufgrund anderer Nutzungen ausgeschlossen ist.</li> </ol> <p>2 Gebietsfremde, invasive Pflanzen (Neophyten), die die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen oder so zu unterhalten, dass sie sich nicht weiter ausbreiten.</p> <p>3 (...)</p> <p>4 (...)</p>	<p>Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG. Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG.</p> <p>Ab 10 Pflanzen sind mind. 3 verschiedene Arten zu wählen.</p> <p><b>Brusthöhe: ca. 1.50 m</b></p> <p>Vgl. Art. 17 KEnG; keine unnötige Behinderung von Solaranlagen.</p> <p>Art 29a UG; Artikel 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV. Invasive Neophyten gemäss Schwarze Liste. <b>Vgl. Neophytenmanagement-Konzept.</b></p>		
<b>423 Antennen</b>	<p>1 Als Antennenanlagen (Antennen) gelten baubewilligungspflichtige Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.</p> <p>2 Antennen haben sich in allen Zonen gut in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild zu integrieren. In Ortsbildschutzgebieten, auf Schutzobjekten gemäss Bauinventar und in Landschaftsschongebieten sind Antennen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit einer betroffenen Fachstelle (z.B. Fachberatung, Kantonale Denkmalpflege), dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn diese zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar sind und gut in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert werden können.</p>	<p>Eine Bauvoranfrage wird bei Bauvorhaben zur Erstellung neuer Antennenanlagen empfohlen.</p>		



NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
	<p>3 Unter Abs. 3 bis 8 fallen baubewilligungspflichtige Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können. Davon ausgenommen sind Antennen für nichtkommerzielle Funkdienste (z.B. Blaulichtorganisationen oder Amateurfunk), die in unmittelbarer funktioneller Beziehung zum Ort stehen, wo sie errichtet und betrieben werden.</p> <p>4 Grundsätzlich sind Antennenstandorte zu konzentrieren und unauffällig zu gestalten. Antennenanlagen sind in erster Linie in den Arbeitszonen (A1, A2 und A3) sowie Verkehrszone Bahn, Verkehrszonen der Hauptverkehrsachsen Bernstrasse, Oberdorfstrasse und Bielstrasse und in den anderen Zonen, die nicht hauptsächlich der Wohnnutzung oder öffentlichen Nutzungen mit Schwerpunkt Bildung/Betreuung vorbehalten sind (Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN, Mischzonen M und Kernzonen K sowie Zonen mit Planungspflicht ZPP Nrn. 1, 3, 5, 9, 10, 20, 21, 22, 23, 24), zu erstellen. Priorität 1 umfasst somit folgende Zonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeitszonen A1, A2, A3</li> <li>• Mischzonen M und Kernzonen K</li> <li>• Verkehrszone Strasse und Verkehrszone Bahn</li> <li>• Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN E, G, O, P, Q, T, U, V</li> <li>• Zonen mit Planungspflicht ZPP Nrn. 1, 3, 5, 9, 13, 14, 20, 21, 22, 25).</li> </ul> <p>5 Antennen in den übrigen Bauzonen (insbesondere Wohnzonen W3 und W4 sowie ZPP Nrn. 4, 6, 8, 10, 12, 16, 17, 18, 19, 23, 24 sowie Zonen für öffentliche Nutzungen A bis D, F, I bis N, R, S, W) sind nur zulässig, wenn kein Standort gemäss Abs. 4 möglich ist. Es ist ein entsprechender Bedarfsnachweis zu erbringen. Zudem ist eine Koordination mit bestehenden Antennen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.</p> <p><del>6 In der Wohnzone W2 sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage (Detailerschliessung) gestattet und sind unauffällig zu gestalten.</del></p> <p>7 Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die</p> <p>6 Parabolantennen bleiben vorbehalten.</p> <p>8 Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone</p> <p>7 richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.</p>	<p>ZPP, 1. Priorität, die NICHT hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehalten sind:</p> <p>1 Buechlimatt; 3 Bielstrasse-Süd; 5 Oberdorfstrasse (Coop); 9 Talstrasse; 13 Bahnhof Zollikofen; 14 Golfpark Moossee; 20 Bahnhof; 21 Bernstrasse-Allmend; 22 Löwenstrasse (Migros, Denner); 25 Bärenareal.</p> <p>ZÖN, 1. Priorität: die gemäss ihrer Zweckbestimmung NICHT Bildung, Betreuung vorgesehen sind:</p> <p>E Mattestutz; G Friedhof; <del>O Radiostation</del>; P Laubberg; Q Hirzenfeld; T Tempel 1; U Tempel 2 Parkplatz; V Hofwil 2 Lager</p> <p>Innerhalb der Gebiete die in Abs. 4 genannt werden, gibt es grundsätzlich keine weitere Priorisierung (Aufzählung ist alphabetisch geordnet).</p> <p>ZPP 2. Priorität, die hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehalten sind:</p> <p>4 Mühlematte; 6 Höhenweg-Ost; 8 Sonnenweg; 10 Seedorfweg-Nord; 12 Unterfeldweg; 16 Schöneggweg; 17 Riedli; 18 Egg; 19 Strahmmatte; 23 Schmiede; 24 Sonnenweg-Fellenbergstrasse.</p> <p>ZÖN, 2. Priorität: die gemäss ihrer Zweckbestimmung Bildung, Betreuung vorgesehen sind:</p> <p>A Riedli; B Mätteli; C Freispielpark; D Klostermatte; F Weiermatt; I Hübeli; J Paul Klee; K Zentrum; L Neumatt; M Hofwil 1; N Bodenacker; O Radiostation; R Waldegg; S Allmend; W Klostermatte 2</p>		

#### 4.3 Qualitätssicherung

-

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
-----	-------------------	---------	-----	-----------

#### 4.4 Energie

##### 442 Anschluss an Fernwärmeverbände

- ~~1 Die Gemeinde kann, sofern gestützt auf den Richtplan Energie neue Fernwärmenetze entstehen, unabhängig der Planbeständigkeit im Nutzungszonenplan Perimeter grund-eigentümergebunden in dem dafür vorgesehenen Verfahren erlassen.~~
- 2 Neubauten sind, soweit ein Anschluss technisch möglich, 1 zweckmässig und nicht unverhältnismässig ist, sind Neubauten innerhalb eines Fernwärmeperimeters unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung an das Fernwärmenetz anzuschliessen.
- 3 Bestehende Bauten in einem Fernwärmeperimeter sind, 2 vorbehaltlich eines Nachweises eines unverhältnismässig hohen zusätzlichen Aufwandes, an bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird.

Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. A KenG können Gemeinden die Verpflichtung einführen, unter gewissen Umständen das Gebäude an ein Fernwärmeverteilnetz anzuschliessen. Die Gemeinde kann neue Fernwärmeperimeter erlassen; der Erlass allfälliger neuer Perimeter erfolgt in einem ordentlichen Verfahren.

Nicht zum Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz verpflichtet werden können Gebäude, die höchsten 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken werden nicht zum Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz verpflichtet. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energien nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KenG).

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

## 5. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

### 5.1 Ortsbildpflege

-

### 5.2 Pflege der Kultur- und Naturlandschaft

#### 521 Schutzobjekte

Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Alleen, Hochstammobstgärten, Hecken, Wiesen und die Mauerseglerkolonie sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen sowie für die biologische Vielfalt wertvoll und sind zu erhalten.

Vgl. Art. 30 kant. NSchG  
Die Vorschriften zu den Schutzobjekten sind in den Artikeln 522 bis 524 zu finden. Die Schutzobjekte sind fachgerecht zu pflegen und im Inventar beschrieben.

84a Naturobjekte

- 1 Die im Zonenplan 2 eingetragenen und im Inventar aufgeführten Naturobjekte sind aus ökologischen und landschaftsästhetischen Gründen sowie für die biologische Vielfalt wertvoll.

### 5.3 Ersatz- und Förderungsmassnahmen Kultur- und Naturlandschaft

-

### 5.4 Gefahrengelände

-

### 5.5 Verkehr

-

### 5.6 Störfallvorsorge

-

## 6. Straf- und Schlussbestimmungen

-

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
-----	-------------------	---------	-----	-----------

## Anhang 1 Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss Art. 221 GBR

Abk.	Zweck- bestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
G	Friedhof Friedhofbauten und -anlagen, Wohnen als Neben- benutzung, Heizzentrale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamthöhe: 6.0 m</li> <li>• Gebäudelänge: 30.0 m</li> <li>• Grenzabstand: 4.0 m</li> </ul> <p>Die ökologisch wertvollen Grünräume sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.</p>	II
O	Radiostation Freizeit, Kultur, Bildung, Wohnen, Wehrdienste, Energiezentrale, Zwischennutzungen, soweit diese zonenkonform sind und den Planungszweck der ZöN nicht beeinträchtigen.	<p><b>Mass der Nutzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• max. 3 Vollgeschosse, max. 2 Vollgeschosse mit Dachausbau für Wohnnutzungen (bestehende Wohnbauten)</li> <li>• Gebäude mit Wohnnutzung: Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung im Umfang von max. 20 % der oberirdischen Geschossfläche (G<sub>Fo</sub>) pro Wohneinheit und max. 30% der G<sub>Fo</sub> bei einer Gesamtlösung über alle Wohneinheiten.</li> <li>• Fassadenhöhe traufseitig (F<sub>h tr</sub>): <sup>1)</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude mit Wohnnutzung: 8.00 m</li> <li>- Gebäude der Energiezentrale: 8.50 m</li> <li>- Gebäude mit übrigen Nutzungen: 11.00 m</li> </ul> </li> <li>• Die Höhe technisch bedingter Abluftanlagen der Energiezentrale richtet sich nach den Vorgaben der zuständigen kantonalen Fachstelle.</li> <li>• Dachneigung und Firstrichtung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauptdachfläche für gleich geneigte Satteldächer: <ul style="list-style-type: none"> <li>mind. 30° bis max. 45° Neigung</li> </ul> </li> <li>- Firstrichtung für gleich geneigte Satteldächer parallel zur Gebäudelänge</li> <li>- Hauptdachfläche für Pultdächer: max. 25°</li> </ul> </li> <li>• Gebäudelänge: max. 100.0 m</li> <li>• Gebäudeabstand: min 6.0 m</li> <li>• Grenzabstand gegenüber der angrenzenden Landwirtschaftszone: 3.0 m</li> </ul> <p><sup>1)</sup> Bei Flachdächern gilt einzig die traufseitige Fassadenhöhe.</p> <p><b>Baugestaltung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubauten haben sich gut in die bestehende Bebauung und die Umgebung einzuordnen.</li> <li>• Die Dachform ist frei.</li> </ul> <p><b>Umgebungsgestaltung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltung der nicht als Zufahrt und Vorplätze dienenden Flächen als Naturwiese.</li> </ul>	Separate Änderung genehmigt, Genehmigungsverfügung vom 4.9.2019

NEU		Normativer Inhalt		Hinweis		ALT		Kommentar	
Abk.	Bezeichnung:	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES					
Q	Hirzenfeld	Sport, Freizeit, Gastronomie, Parkplatz, Heizzentrale, Wohnen als Nebenbenutzung.	<p><b>Sportzentrum Hirzi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>bis 3 Vollgeschosse</li> <li>Gebäuelänge 100 m</li> <li>Bei einer Überdachung des Eisfelds <del>ist</del> sind die max. Gesamthöhe und max. Ausladung der Vordächer im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens festzulegen.</li> <li>Anzahl Wohnungen gemäss Bestand, Um- und Ausbauten bestehender Gebäude im Umfang von plus 10 % GFo möglich.</li> </ul> <p>Gebäude der Tennis- und Fussballanlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>bis 2 Vollgeschosse</li> <li>Neu- und Umbau im Umfang von plus 200 % der GFo</li> </ul> <p>Parzelle Nr. 428</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Um- und Ausbauten bestehender Gebäude im Umfang von plus 10 % GFo möglich.</li> <li>Anzahl Wohnungen gemäss Bestand.</li> </ul> <p>Allgemeine Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zweckgebunden Neu- und Umbauten sind möglich.</li> <li>Grenzabstand: 5.0 m</li> <li>Kleinbauten: aGBF max. 100 m<sup>2</sup></li> <li>Naturnahe Aussenraumgestaltung im Umfeld der Sportanlagen</li> <li>Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, sind für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger Holz und Abwärme zu prüfen und einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.</li> </ul>	III	GfO: Geschossfläche oberirdisch aGBF = anrechenbare Gebäudefläche		Q	Sportzentrum Hirzenfeld	bestehend, Erweiterung mit Sportanlagen, kGA: 5,00 m, gute Einpassung ins Gelände, naturnahe Umgebungsgestaltung mit Biotop Parzelle 428: Innerhalb bestehender Bauten sind Arbeitsaktivitäten und Wohnen gestattet; unbewohnte Nebengebäude sind im Umfang von max. 100 m <sup>2</sup> Gebäudegrundfläche möglich.
X	Talstrasse	Öffentliche Dienste	<ul style="list-style-type: none"> <li>bis 4 Vollgeschosse</li> <li>Gebäuelänge: max. 45.0 m</li> <li>Grenzabstand für Hauptgebäude: 3.0 m</li> <li>Aussenräume sind möglichst naturnah zu gestalten.</li> </ul>	II					

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
-----	-------------------	---------	-----	-----------

## Anhang 2 Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 310 GBR

<p><b>20 ZPP Bahnhof</b></p> <p>Planungszweck</p> <p>Art der Nutzung</p> <p>Mass der Nutzung</p> <p>Gestaltung</p>	<p>Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>1 Zentrumsgerechte, 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.</p> <p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sind Wohn- und nicht störende Dienstleistungsnutzungen zugelassen.</li> <li>• Entlang des öffentlichen Raumes (Fusswege, Plätze, Verkehrsflächen) sind publikumsorientierte Nutzungen wie Läden und Restaurants zugelassen.</li> <li>• <del>Im Sektor A ist</del> Mindestens die Hälfte der GFo von neuen Gebäude <del>ist</del> dem Wohnen vorbehalten.</li> <li>• <del>Im Sektor B ist mindestens die Hälfte der GFo Arbeitsnutzungen vorbehalten.</del></li> <li>• Es gelten die Vorschriften der ES III.</li> </ul> <p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 Vollgeschosse</li> <li>• Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zugelassen.</li> <li>• GFo: max. 8'150 m<sup>2</sup></li> <li>• <del>Die schützenswerten Objekte können nur mit der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege nutzungsmässig und baulich verändert werden.</del></li> </ul> <p><b>Sektor A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>GFo: max. 5'400 m<sup>2</sup></del></li> <li>• <del>Von der max. GFo ausgenommen ist die Nutzung der beiden schützenswerten Villen (K-Objekte) Bahnhofstrasse Nr. 6 und 10.</del></li> </ul> <p><b>Sektor B</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>GFo: max 2'750 m<sup>2</sup></del></li> <li>• <del>Von der max. GFo ausgenommen ist die Nutzung der schützenswerten Villa (K-Objekt) Bernstrasse 21 und das bestehende Pikettmagazin der Feuerwehr.</del></li> <li>• <del>Letzteres kann innerhalb der heute überbauten Gebäudegrundfläche um ein Geschoss aufgestockt werden.</del></li> </ul> <p>4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <b>Baugestaltung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Gebäude sind hinsichtlich Stellung, Bezug zum Aussenraum sowie deren wesentliche architektonischen Merkmale als Einheit auszubilden.</li> </ul>	<p><i>GFo: Geschossfläche oberirdisch</i> <i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.</i></p> <p><i>K-Objekt: Kantonales Objekt gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege</i> <i>GFo: Geschossfläche oberirdisch</i></p>	<p>76h ZPP Nr. 20 „Bahnhof“</p> <p>Planungszweck</p> <p>Art der Nutzung</p> <p>Mass der Nutzung</p> <p>Gestaltungsgrundsätze</p>	<p>1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 20 „Bahnhof“ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.</p> <p>2 Zentrumsgerechte, 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.</p> <p>3 Es sind Wohn- und nicht störende Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Entlang des öffentlichen Raumes (Fusswege, Plätze, Verkehrsflächen) sind publikumsorientierte Nutzungen wie Läden und Restaurants zugelassen. Im Sektor A ist mindestens die Hälfte der BGF von Neubauten dem Wohnen vorbehalten. Im Sektor B ist mindestens die Hälfte der BGF Arbeitsnutzungen vorbehalten. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.</p> <p>4 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.</p> <p>5 Neubauten 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</p>	<p><i>Umsetzung BMBV: Von BGF zur GFo wurde 10 % dazu gerechnet.</i></p>
--	---	---	--	---	--

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sie stehen in ihrer Längsrichtung rechtwinklig zur Bernstrasse und betonen so die eigenständige Stellung der bestehenden Villen und deren Umfeld.</li> <li>Gebäude mit mehr als vier Geschossen sind architektonisch so zu gestalten, dass ihre Höhenentwicklung möglichst wenig dominant in Erscheinung tritt.</li> <li>Durch die Anordnung der neuen Gebäude soll eine neue Fuss- und Radverkehrsverbindung aus der Richtung Talstrasse - Bahnhofstrasse hin zum Bahnhofplatz räumlich betont werden.</li> </ul> <p><b>Schützenswerte Objekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>Die Villen Bahnhofstrasse Nr. 6, 10 und Bernstrasse Nr. 21 sind schützenswerte K-Objekte und sind somit zu erhalten.</del></li> <li><del>Veränderungen sind möglich, sofern ihr denkmalpflegerischer und architektonischer Wert nicht geschmälert wird.</del></li> <li><del>Bei geplanten baulichen Veränderungen an den Gebäuden oder deren Umgebung ist eine frühzeitige Absprache mit den zuständigen Fachstellen erforderlich.</del></li> </ul> <p><b>Sektor A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Umfeld der neuen Gebäude ist als gemeinschaftlich zugängliches Wohnumfeld zu gestalten.</li> <li>Die bestehende Torsituation gegen die Bahnhofstrasse mit den beiden markanten Bäumen ist soweit möglich und zweckmässig zu erhalten.</li> <li>Weitere, inventarisierte Bäume sind zu erhalten bzw. zu ersetzen.</li> </ul> <p><b>Sektor B</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>Die nördliche Vorplatzgestaltung eines neuen Gebäudes hat so zu erfolgen, dass, im Falle einer späteren Verlegung der Bahnhofstrasse auf das angrenzende Landiareal, eine zweckmässige Vorplatzerweiterung möglich ist.</del></li> </ul>			
Erschliessung	<p>5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li><del>Durch den Sektor A ist</del> In der Verlängerung der Achse Talstrasse - Bahnhofstrasse <b>ist</b> eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung 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.</li> </ul>		<p>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.</p> <p>Die Villen <b>Bahnhofstrasse Nr. 6, 10 und 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 Veränderungen 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 Neubaues so zu erfolgen, dass, im Falle einer späteren Verlegung der Bahnhofstrasse auf das angrenzende Landiareal, eine zweckmässige Vorplatzerweiterung möglich ist.</p>	<p>6 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 öffentliche Fuss- und Radwegverbindung 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>
		Erschliessung, Verkehrslenkung, Parkierung		

NEU	ALT	Kommentar
<p>Normativer Inhalt</p> <p>Hinweis</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die neue Fuss- und Radwegverbindung <del>durch den Sektor A</del> ist zusammen mit den neuen Gebäude in diesem Sektor zu realisieren.</li> <li>Die Parkierung für neue Gebäude ist grundsätzlich unterirdisch. Notwendige oberirdische Parkplätze werden in der Überbauungsordnung festgelegt. Die Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Einstellhalle <del>im Sektor A erfolgt am im südöstlichen Bereich zur Bahnhofstrasse Sektorrand und im Sektor B auf der nordöstlichen Seite eines Neubaus.</del></li> <li><del>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.</del></li> <li>Ein Teil der unterirdischen Parkplätze kann öffentlich bewirtschaftet werden. Ihre Anzahl ist in der Überbauungsordnung zu regeln.</li> <li><del>Die Parkierung für die bestehenden Villen kann oberirdisch erfolgen. Ihre Zu- und Wegfahrt wird in der Überbauungsordnung geregelt.</del></li> </ul>	<p>Hinweis</p> <p>Die Parkierung 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>	
<p>Energie</p> <p>6 Bei Neubauten und beim Ersatz des Energieträgers in bestehenden Bauten ist der Einsatz von Grundwasserwärme zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser zu prüfen.</p> <p><i>GFo: Geschossfläche oberirdisch</i></p>	<p>Energie</p> <p>7 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>	
<p>Teilüberbauungsordnungen</p> <p>7 Teilüberbauungsordnungen müssen mindestens einen Sektor umfassen.</p>	<p>Teilüberbauungsordnungen und Realisierung</p> <p>8 Teilüberbauungsordnungen müssen mindestens einen Sektor umfassen.</p>	

<b>NEU</b>	<b>ALT</b>
Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>Kommentar</b>

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 4. Dezember 2018 bis 31. Januar 2019  
 Vorprüfung vom 31. Januar 2020

### Erste öffentliche Auflage

Publikationen im Amtsblatt vom 14. Oktober 2020  
 Publikationen im amtlichen Anzeiger vom 16. Oktober 2020  
 Öffentliche Auflage vom 19. Oktober 2020 bis 17. November 2020  
 Einspracheverhandlungen am ...  
 Erledigte Einsprachen ...  
 Unerledigte Einsprachen ...  
 Rechtsverwahrungen ...

### Zweite öffentliche Auflage

Publikationen im Amtsblatt vom ...  
 Publikationen im amtlichen Anzeiger vom ...  
 Öffentliche Auflage vom ...  
 Einspracheverhandlungen am ...  
 Erledigte Einsprachen ...  
 Unerledigte Einsprachen ...  
 Rechtsverwahrungen ...

**Beschlossen durch den Gemeinderat am** ...  
**Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am** ...  
**Beschlossen durch die Stimmberechtigten am** ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident .....

Der Gemeindeschreiber .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ort, den .....

Der Gemeindeschreiber .....

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und  
 Raumordnung am** .....