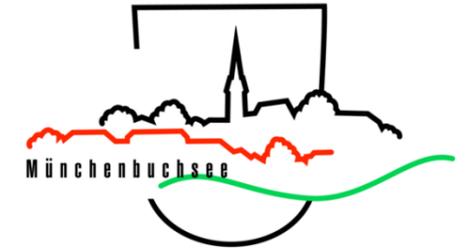


53Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

## Ortsplanungsrevision 2017+ Nutzungsplanung

---



### Gemeindebaureglement (GBR)

Erläuterndes Dokument (gesamtes GBR) zur zweiten öffentlichen Auflage

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

Bern, 21. Juni 2021

1701\_359-GBR\_210621\_2AL.docx



**Inhaltsverzeichnis**

<b>Einleitung</b> .....	<b>5</b>	421 Aussenraumgestaltung.....	24
<b>1. Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>8</b>	422 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.....	26
101 Geltungsbereich sachlich.....	8	423 Antennen.....	26
102 Geltungsbereich räumlich.....	8	424 Reklamen.....	27
103 Ausgleich von Planungsvorteilen.....	8	<b>4.3 Qualitätssicherung</b> .....	<b>28</b>
104 Bauvoranfrage.....	8	431 Fachberatung.....	28
<b>2. Nutzungszonen</b> .....	<b>9</b>	432 Gestaltungsspielraum.....	28
<b>2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen</b> .....	<b>9</b>	433 Qualitätssichernde Verfahren.....	28
211 Art der Nutzung.....	9	<b>4.4 Energie</b> .....	<b>29</b>
212 Mass der Nutzung.....	11	441 Erneuerbarer Energieträger.....	29
213a Gebäudeabstand.....	12	442 Anschluss an Fernwärmeverbände.....	29
213b Strassenabstände.....	13	443 Energiebedarf von Gebäuden.....	30
214a Klein- und Anbauten.....	14	444 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk.....	30
214b Eingeschossige Gebäudeteile.....	14	445 Gemeindeeigene Liegenschaften.....	30
215a Unterniveaubauten.....	14	446 Lichtemissionen.....	30
215b Unterirdische Bauten.....	14	<b>5. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b> .....	<b>31</b>
216a Vorspringende Gebäudeteile.....	15	<b>5.1 Ortsbildpflege</b> .....	<b>31</b>
216b Rückspringende Gebäudeteile.....	15	511 Ortsbildschutzgebiete.....	31
217 Gestaffelte Gebäude.....	15	512 Baudenkmäler.....	31
218 Untergeschoss, Dachgeschoss.....	15	513 Archäologische Schutzgebiete.....	31
219 Attikageschoss.....	16	<b>5.2 Pflege der Kultur- und Naturlandschaft</b> .....	<b>32</b>
<b>2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeit</b> .....	<b>16</b>	521 Schutzobjekte.....	32
221 Zone für öffentliche Nutzung (ZöN).....	16	522 Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen.....	32
222 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF).....	17	523 Hochstammobstgärten, Hecken, Wiesen.....	32
<b>2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet</b> .....	<b>18</b>	524 Mauerseglerkolonie.....	33
231a Verkehrszone Strasse (VS).....	18	525 Gewässerraum.....	33
231b Verkehrszone Bahn (VB).....	18	526 Freihaltebereich.....	33
232 Grünzone (GZ).....	18	527 Landschaftsschongebiet.....	33
233 Bauernhofzone (BZ).....	18	<b>5.3 Ersatz- und Förderungsmassnahmen Kultur- und Naturlandschaft</b> .....	<b>34</b>
234 Erhaltungszone (EZ).....	18	531 Ersatzmassnahmen.....	34
<b>2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet</b> .....	<b>20</b>	532 Förderungsmassnahmen.....	34
241 Landwirtschaftszone (LWZ).....	20	<b>5.4 Gefahrengelände</b> .....	<b>34</b>
<b>3. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN</b> .....	<b>21</b>	541 Bauen in Gefahrengeländen.....	34
<b>3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)</b> .....	<b>21</b>	<b>5.5 Verkehr</b> .....	<b>35</b>
310 ZPP-Grundsätze.....	21	551 Wanderwege.....	35
<b>3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen</b> .....	<b>21</b>	552 Abstellplätze.....	35
321 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen.....	21	<b>5.6 Störfallvorsorge</b> .....	<b>36</b>
<b>4. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b> .....	<b>22</b>	561 Störfallvorsorge.....	36
<b>4.1 Baugestaltung</b> .....	<b>22</b>	<b>6. Straf- und Schlussbestimmungen</b> .....	<b>36</b>
411 Gestaltungsgrundsatz.....	22	601 Widerhandlungen.....	36
412 Bauweise, Gebäudestellung.....	22	602 Inkrafttreten.....	36
413 Dachgestaltung, Grundsätze.....	23	603 Aufhebung von Vorschriften.....	36
414 Dachgestaltung, Kernzone.....	23	<b>Anhang 1 Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss Art. 221 GBR</b> .....	<b>44</b>
415 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster.....	23	A Riedli.....	44
<b>4.2 Aussenraumgestaltung</b> .....	<b>24</b>	B Mätteli.....	44
		C Freispielpark Schöneegg.....	44
		D Klostermatte.....	45

E	Mattestutz .....	45	A131	Ausnutzungsziffer (AZ).....	83
F	Weiermatt.....	46	A132	Bruttogeschossfläche (BGF).....	83
G	Friedhof .....	46	A133	Anrechenbare Landfläche (aLF).....	84
I	Hübeli .....	46			
J	Paul Klee .....	47	<b>Anhang 5</b>	<b>Besondere baurechtliche Ordnungen.....</b>	<b>85</b>
K	Zentrum.....	47	<b>Anhang 6</b>	<b>Störfallvorsorge Konsultationsbereichskarte.....</b>	<b>86</b>
L	Neumatt .....	48	<b>Anhang 7</b>	<b>Abkürzungen .....</b>	<b>87</b>
M	Hofwil 1 .....	48	<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE.....</b>	<b>88</b>	
N	Bodenacker .....	48	<b>Beilage 1</b>	<b>Inventar Schutzobjekte.....</b>	<b>89</b>
O	Radiostation .....	49	Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie I .....	89	
P	Laubberg .....	50	Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II .....	91	
Q	Hirzenfeld .....	50	Artikel 522 Baumgruppen, Kategorie I .....	100	
R	Waldegg.....	51	Artikel 522 Baumgruppen, Kategorie II .....	101	
S	Allmend .....	51	Artikel 522 Alleeen, Kategorie I .....	102	
T	Tempel 1 .....	51	Artikel 522 Alleeen, Kategorie II .....	103	
U	Tempel 2 .....	51	Artikel 523 Hochstammobstgarten.....	105	
V	Hofwil 2 .....	51	Artikel 523 Hecken .....	105	
W	Klostermatte 2 .....	52	Artikel 523 Wiesen .....	107	
X	Talstrasse.....	53	Artikel 524 Mauerseglerkolonie.....	107	
<b>Anhang 2</b>	<b>Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 310 GBR .....</b>	<b>54</b>			
1	ZPP Buechlimatt.....	54			
3	ZPP Bielstrasse-Süd .....	55			
4	ZPP Mühlematte.....	56			
5	ZPP Oberdorfstrasse.....	56			
6	ZPP Höheweg-Ost .....	57			
8	ZPP Sonnenweg.....	58			
9	ZPP Talstrasse.....	60			
10	ZPP Seedorfweg-Nord.....	60			
12	ZPP Unterfeldweg .....	63			
14	ZPP Golfpark Moossee .....	64			
16	ZPP Schöneggweg .....	67			
17	ZPP Riedli .....	69			
18	ZPP Egg .....	70			
19	ZPP Strahmmatte .....	71			
20	ZPP Bahnhof.....	71			
21	ZPP Bernstrasse - Allmend .....	73			
22	ZPP Löwenstrasse .....	74			
23	ZPP Schmiede .....	76			
24	ZPP Sonnenweg-Fellenbergstrasse .....	77			
25	ZPP Bärenareal.....	79			
<b>Anhang 3</b>	<b>Landschaftsschongebiete .....</b>	<b>81</b>			
<b>Anhang 4</b>	<b>Definition und Messweise .....</b>	<b>82</b>			
<b>A11</b>	<b>Bauabstände .....</b>	<b>82</b>			
A111	Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen.....	82			
A112	Kleiner Grenzabstand (kGA) .....	82			
A113	Grosser Grenzabstand gGA .....	82			
A114	Gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölz.....	82			
<b>A12</b>	<b>Weitere Begriffe.....</b>	<b>83</b>			
A122	Wohnanteil (WA).....	83			
<b>A13</b>	<b>Altrechtliche Nutzungsziffern .....</b>	<b>83</b>			

NEU	ALT	Kommentar
-----	-----	-----------

Einleitung

Hinweis

## Einleitung

<p><b>Baurechtliche Grundordnung</b></p> <p>Das GBR der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.</p>		
<p><b>Nutzungszonenplan</b></p> <p>Im Nutzungszonenplan sind die einzelnen Zonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht ZPP und Überbauungsordnungen UeO), das gesamte Gemeindegebiet ab.</p>		<p><i>Alte Bezeichnung: Zonenplan 1: Siedlung</i></p>
<p><b>Schutzzonenplan</b></p> <p>Der Schutzzonenplan enthält die einzelnen Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau-, Nutzungs- und Schutzbestimmungen. Die Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagern die Nutzungszonen.</p>		<p><i>Alte Bezeichnung: Zonenplan 2: Landschaft und Ortsbild</i></p>
<p><b>Zonenplan Naturgefahren</b></p> <p>Der Zonenplan Naturgefahren enthält die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe. Die Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe befinden sich ausserhalb der Bauzone.</p>		
<p><b>Hinweise</b></p> <p>Die Hinweise in der rechten Spalte des GBR dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind nicht verbindlich.</p>		
<p><b>Übergeordnetes Recht</b></p> <p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Hinweisspalte hingewiesen.</p> <p>Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen der Gebäude im Einzelfall festgelegt werden.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z. B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.</p>	<p>2 Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts</p> <p>3 Verhältnis zum Privatrecht</p>	<p>Die Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungs-, Umweltschutz-, Bau- und Koordinationsgesetzes und ihrer Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.</p> <p>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> <p><i>Strikte Trennung von öffentlichem und privatem Recht.</i></p>

NEU	Einleitung	Hinweis	ALT	Kommentar
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im GBR werden grundsätzlich keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.</p>	<p><i>Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung „Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG“ (BSIG Nr. 7/725.1/1.1). Die Gemeinde stellt eine „Checkliste für die Einreichung eines Baugesuches“ zur Verfügung.</i></p>	<p>5 Baubewilligungspflicht, Baubeginn</p>	<p><i>Dokument „Leitfaden Baubewilligung“ erstellen</i></p>
	<p>Gemäss übergeordnetem Recht sind in besonderen Fällen auch Bauvorhaben, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.</p>	<p><i>Vgl. Art. 7 BewD; Besondere Fälle sind beispielsweise Bauvorhaben die den Gewässerraum, den Wald, ein Naturschutz- oder Ortsbildschutzgebiet, ein Naturschutzobjekt, ein Baudenkmal oder dessen Umgebung betrifft, sofern das entsprechende Schutzinteresse betroffen ist.</i></p>	<p>1 Bauten, Anlagen und Vorkehrungen, 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. 2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Baubewilligungserfordernis (Art. 1a + 1b BauG, Art. 5 BewD).</p>	
	<p>Das baubewilligungsfreie Bauvorhaben bedarf einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein Bauverbot gilt. Bauvorhaben, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>	<p><i>Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV. Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</i></p>	<p>6 Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung</p>	<p>1 Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen. 2 Insbesondere müssen sie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten,</li> <li>• den Anforderungen der Energie- (EnG, KEnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen,</li> <li>• den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9ff BauG, 12ff BauV),</li> <li>• über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16ff BauG, 49ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbe reiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 ff BauV) verfügen,</li> <li>• allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.</li> </ul> <p>3 Für die Voraussetzungen von Ausnahmebewilligungen ist das kantonale Recht massgebend.</p>
			<p>92 Baueingabe, allgemeine Anforderungen</p>	<p>1 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. 2 Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Brandschutzgesuch etc.) können bei der Bauabteilung bezogen werden. 3 Die Gesuche sind der Bauabteilung einzureichen. 4 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.</p>

NEU	Einleitung	Hinweis	ALT	Kommentar
Besitzstandsgarantie	<p>Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.</p>	<p>Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG; Art. 84 Abs. 4 SG.</p>	<p>4 Besitzstands-ga-1 rante</p>	<p>Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG, Art. 84 Abs. 4 SG). 2 Vorbehalten bleiben die in den Zonen- und Gebietsvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte (Kapitel D, GBR).</p>
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an. Allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen dabei helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	<p>vgl. Kapitel 4</p>		
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Münchenbuchsee geregelt.</p>			<p>Alle Artikel betreffend Zuständigkeit entfallen.</p>

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
<b>1. Allgemeine Bestimmungen</b>				
<b>101 Geltungsbereich sachlich</b>	<p>1 Das Gemeindebaureglement (GBR) umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.</p> <p>2 Das übergeordnete Recht geht vor und bleibt vorbehalten.</p>	<p><i>Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im kommunalen Polizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (vgl. Übersicht Art. 321 GBR).</i></p>	1 Geltungsbereich	<p>1 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>
<b>102 Geltungsbereich räumlich</b>	Das Baureglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet.			<p>2 Soweit die Gemeinde eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.</p> <p>3 Soweit die Gemeinde eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.</p>
<b>103 Ausgleich von Planungsvorteilen</b>	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem kommunalen Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten.			
<b>104 Bauvoranfrage</b>	<p>1 Zur Abklärung von grundsätzlichen baurechtlichen Aspekten eines Bauvorhabens besteht die Möglichkeit einer Bauvoranfrage. Die zuständige Stelle der Gemeinde kann gegebenenfalls Stellungnahmen externer Amts- und Fachstellen einholen, sowie die zuständige Kommission und die Fachberatung einbeziehen.</p> <p>2 Eine Bauvoranfrage wird insbesondere bei Bauvorhaben in Schutzgebieten (z. B. Ortsbildschutzgebiete), in Gebieten mit bekannten Naturgefahren, im Gewässerraum, in der Landwirtschaftszone, bei ortsbildprägenden grösseren Bauvorhaben und bei baulichen Änderungen an Baudenkmalern empfohlen.</p> <p>3 Bei Bauvoranfragen wird lediglich eine summarische Einschätzung der Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens vorgenommen. Es werden die in der Bauvoranfrage gestellten Fragen beantwortet. Die verbindliche Beurteilung erfolgt erst im Baubewilligungsverfahren.</p>	<p><i>Fachberatung vgl. Art. 431 GBR</i></p>		

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

## 2. Nutzungszonen

### 2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### 211 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:

##### 1 Wohnzonen; W

- [Wohnen](#)<sup>1</sup>
- [Stille Gewerbe](#)
- [Nicht zulässig sind Gastronomiebetriebe sowie Erotik- oder ähnliche Betriebe](#)
- [Lärmempfindlichkeitsstufe II](#)<sup>2</sup>

*Die Wohnzonen umfassen die Wohnzone 2 (W2), die Wohnzone 3 (W3) und die Wohnzone 4 (W4).  
Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers u. dgl. wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).*

##### 2 Kernzonen; K

- [Wohnen](#)<sup>1</sup>
- [Stille bis mässig störende Gewerbe](#)
- [Dienstleistungen](#)
- [Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe](#)
- [Verkauf](#)
- [Elektro-Tankstellen für Motorfahrzeuge bis 3.5 t](#)
- [Gebäude und Anlagen, die den Charakter des Ortsbilds beeinträchtigen sind untersagt.](#)
- [Nicht zulässig sind Garagenbetriebe und Tankstellen \(ausgenommen Parzelle Nr. 715\) sowie Erotik- oder ähnliche Betriebe](#)
- [Lärmempfindlichkeitsstufe III](#)

*Die Kernzonen umfassen die Kernzone 3A (K3A), die Kernzone 3B (K3B) und die Kernzone 4 (K4).  
Für Bauvorhaben in den Kernzonen wird empfohlen eine Voranfrage an die Bauabteilung einzureichen.  
Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen durch ihren Betrieb und Verkehr nicht wesentlich beeinträchtigen.  
Es gilt eine erhöhte städtebauliche und architektonische Qualität (vgl. Art. 412 GBR).  
vgl. für Dachgestaltung Art. 414 GBR  
Elektro-Tankstellen dienen den Motorfahrzeugen der Elektromobilität einschliesslich hybridbetriebener Fahrzeuge bis 3.5 t, d.h. Fahrzeugen, die von einem Elektromotor angetrieben werden und die Energie ganz oder teilweise aus dem Stromnetz beziehen.*

#### 57 Bedeutung

- 1 Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen.
- 2 Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.

#### 58 Wohnzonen a) Nutzung

- 1 Die Wohnzonen E2, E2<sup>EFH</sup>, W2 und W3 sind der Wohnnutzung vorbehalten.
- 2 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.
- 3 In den Wohnzonen sind gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen 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.

#### 59 Wohnzonen b) Bauformen

- 1 Die Wohnzone E2 ist bestimmt für Ein- und Zweifamilienhäuser und bis maximal vier vertikal organisierte Reihenhäuser.
- 2 Die Wohnzone E2<sup>EFH</sup> ist bestimmt für Einzeleinfamilienhäuser. Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist ausgeschlossen.
- 3 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.
- 4 Die Wohnzone W3 ist bestimmt für Mehrfamilienhäuser und andere verdichtete Bauweisen.

#### 61 Kernzonen

- 1 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.
- 2 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.
- 3 Die Kernzone K3B ist bestimmt für das Wohnen sowie für Geschäfts- und Büronutzungen, welche die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gem. Art. 43 LSV einhalten.
- 4 (...)

*siehe Kapitel 4.1*

<sup>1</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten, betreutes Wohnen sowie ähnliche Nutzungen.

<sup>2</sup> Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe aufgrund der Vorbelastung durch Lärm (aufgestufte Gebiete). Die betroffenen Gebiete sind im Nutzungszonenplan festgelegt.

NEU	ALT	Kommentar
<p>3 Kernzonen 3A; K3A und Kernzonen 4; K4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es gelten die Vorschriften gemäss Art. 211 Abs. 2. GBR</li> <li>• Im 1. Vollgeschoss (Strassenniveau) der ersten Bautiefe von Gebäuden entlang der Bern- und Oberdorfstrasse ist ein maximaler Wohnanteil von 50% zulässig. <del>Die 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.</del></li> <li>• <del>Der Anteil an publikumsorientierten Dienstleistungsbetrieben ist pro Grundstück einzuhalten.</del></li> <li>• Der maximale Wohnanteil im 1. Vollgeschoss ist pro Grundstück einzuhalten.</li> </ul>		
<p>4 Mischzonen; M</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen<sup>3</sup></li> <li>• Stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>• Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe</li> <li>• Dienstleistungen</li> <li>• Verkaufsfläche bis 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche</li> <li>• Nicht zulässig sind Erotik- oder ähnliche Betriebe</li> <li>• Lärmempfindlichkeitsstufe III<sup>4</sup></li> </ul>	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen durch ihren Betrieb und Verkehr nicht wesentlich beeinträchtigen.</p>	
<p>5 Arbeitszonen; A</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeitsnutzungen (Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe)</li> <li>• Verkaufsfläche bis 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche</li> <li>• Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe</li> <li>• Freizeit und Sport</li> <li>• Erotik- oder ähnliche Betriebe</li> <li>• Vorbehalten bleiben die Nutzungsbeschränkungen gemäss Absatz 6</li> <li>• Lärmempfindlichkeitsstufe IV</li> </ul>	<p>Die Arbeitszonen umfassen die Arbeitszone 1 (A1), die Arbeitszone 2 (A2) und die Arbeitszone 3 (A3).</p>	
<p>6 Nutzungsbeschränkungen</p> <p>Im Nutzungszonenplan werden mit einem Perimeter folgende Nutzungsbeschränkungen festgelegt:</p> <p>D- Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben</p> <p>G- Ausschluss von Gastronomie</p> <p>B- Ausschluss von Beherbergungsbetrieben</p>	<p>vgl. Nutzungszonenplan</p>	
	<p>60 Wohn- und Gewerbezone WG 3</p> <p>62 Arbeitszonen</p> <p>62a Nutzungsbeschränkungen bzw. -erweiterungen</p>	<p>5 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.</p> <p>6 Für Um- und Neubauvorhaben in den Kernzonen wird eine Voranfrage an die Bauabteilung der Gemeinde empfohlen.</p> <p>1 In der Wohn- und Gewerbezone WG3 sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.</p> <p>2 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.</p> <p>3 Die Nachbarschaft darf durch Erschütterungen, Rauch, Russ, Staub, Abgase, Gerüche oder auf andere Weise nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>4 Ausgeschlossen sind neue Landwirtschaftsbetriebe jeder Art sowie gewerbliche Nutzungen, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.</p> <p>1 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>2 Für aus betrieblichen Gründen an den Standort gebundenes Personal sind höchstens zwei Wohnungen zugelassen, sofern für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist.</p> <p>3 Die im Zonenplan festgelegten Nutzungsbeschränkungen bzw. Erweiterungen sind vorbehalten.</p> <p>Im Zonenplan können mit einem Perimeter folgende Nutzungsbeschränkungen bzw. -erweiterungen festgelegt werden:</p> <p>Vplus: Zulassung von Verkaufsnutzungen im Erdgeschoss (Geschosse mit ebenerdigen Zugang)</p> <p>Fplus: Zulassung von Freizeitnutzungen</p>

<sup>3</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

<sup>4</sup> Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe aufgrund der Vorbelastung durch Lärm (Aufgestufte Gebiete). Die betroffenen Gebiete sind im Nutzungszonenplan festgelegt.

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

- L- Ausschluss von Lager (Verteilzentren, etc.)
- E- Ausschluss von Erotik- oder ähnlicher Betriebe
- ES III Reduktion von ES IV auf ES III

Lminus: Ausschluss von Lagerbetrieben, Verteilzentren, Werkhöfen und dergleichen  
 Bminus: Ausschluss von arbeitsplatzintensiven Bürobauten  
 ES III: Reduktion der Empfindlichkeitsstufe von IV auf III

**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 <sup>5/6</sup>	gGA	GL <sup>7</sup>	Fh tr <sup>8</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 9</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 <sup>EFH</sup>	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>

Die E2 und E2<sup>EFH</sup> werden in W2 umgezont.

- 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

<sup>5</sup> Zoneninterner Grenzabstand

<sup>6</sup> Grenzabstand gegenüber Wohn- Misch- und Kernzonen

<sup>7</sup> Anbauten (Art. 214a GBR) und eingeschossige Gebäudeteile (Art. 214b GBR) werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude verbinden.

<sup>8</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>9</sup> Bei Ersatz bestehender Gebäude in der Kernzone 3A richtet sich die minimale Geschosshöhe nach dem Bestand.

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
	<p>zugehörigen Fassadenabschnitts muss auf der Gestaltungsbaulinie liegen. Von der Gestaltungsbaulinie kann gebäudeseitig um max. 0.5 m abgewichen werden.</p> <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 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und den Ortsbildschutzgebieten.</p> <p>6 Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken.</p> <p>7 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Bergseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt</p> <p>8 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche nicht mehr als 5,0 m betragen, gelten nicht als massgebendes Terrain.</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> <p>Vgl. Art. 75 BauG; Art. 321 und 511 GBR</p> <p>Die Ausdehnung von Gartenanlagen aus der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone und andere Zonengrenzen sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit «Näherbaurechten» unterschritten werden.</p>	<p>32 Bauabstand von Zonengrenzen</p> <p>44</p>	<p>1 Von Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken.</p> <p>2 Bei der Überbauung der Zone für öffentliche Nutzung ist gegenüber benachbarten Grundstücken anderer Zonen der Grenzabstand der angrenzenden Zone einzuhalten.</p> <p>2 Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 79 GBR) 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).</p>
<b>213a Gebäudeabstand1</b>	<p>Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p> <p>2 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.</p> <p>3 Zwischen Gebäuden, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.</p>	<p>vgl. Art. 23 BMBV; Anhang A111 GBR.</p>	<p>39 Gebäudeabstand</p>	<p>1 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.</p> <p>2 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.</p> <p>3 Für bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten beträgt der Gebäudeabstand mind. 6.00 m. Ausgenommen sind An- und Nebenbauten nach Art. 34 Abs. 2 GBR.</p> <p>4 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen oder aufgrund einer unbedingten Ausnahmegewilligung ohne Mehrwert- oder Beseitigungsvers den nach diesem Reglement vorgeschriebenen</p>

SEin-Massnahme

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
213b Strassenabstände	<p>Für Strassenabstände <a href="#">von öffentlichen Strassen</a> gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Basiserschliessung: 5.0 m</li> <li>b. Detailerschliessung: 3.6 m</li> <li>c. Selbstständige Fuss- und Radwege: 3.0 m</li> <li>d. Strassenabstände gehen den reglementarischen Grenzabständen vor.</li> </ul>	<p><i>Vgl. Art. 80 ff. Strassengesetz</i>  <i>Vgl. Art. 56 – 57 Strassenverordnung</i>  <i>Der Strassenabstand wird ab Fahrbahnrand gemessen (Art. 80 Strassengesetz).</i>  <i>An Kantonsstrassen gelten die kantonalen Vorschriften.</i></p>	<p>26 Allgemeines, Verhältnis zu Baulinien</p>	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>5 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.</li> <li>6 Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzung richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.</li> </ul>
			<p>27 Bauabstand von öffentlichen Strassen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.</li> <li>2 Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.</li> <li>1 Unter Vorbehalt von Absatz 2 ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von 5.0 m, von solchen der Detailerschliessung ein Abstand von 3.6 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen (Anhang 1).</li> <li>2 Für bewilligungsfreie Bauten gilt ein Strassenabstand von 3.0 m.</li> </ul>
			<p>28 Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Von selbständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für Hauptgebäude ein Abstand von 3.0 m einzuhalten.</li> <li>2 Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten genügt ein Abstand von 2.0 m.</li> <li>3 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 0.5 m vom Wegrand frei bleibt. Freitragende Gebäudeteile und offene Terrassen dürfen in einer Höhe von wenigstens 3.0 m über der Fahrbahn ebenfalls bis auf 0.5 m an diese heranreichen.</li> <li>4 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.</li> </ul>
			<p>29 Verhältnis zwischen Strassenbaulinien und Gebäudeabstand</p>	<p>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</p>

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
				gegenüber bestehenden Nachbarbauten oder der Strassenbauabstandslinie auf der Gegenseite eingehalten ist.
<b>214a Klein- und Anbauten</b>	<p>Es gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Grenzabstand (GA) min. 2.0 m</li> <li>anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup></li> <li>Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 4.0 m</li> <li>Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) max. 6.0 m</li> <li>Der Näher- und Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt.</li> </ol>	<p>vgl. Art. 3, 4 und 30 Abs. 2 BMBV Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten-, Gewächshäuser und dergleichen.</p>	<p>34 Bauabstände für 1 An- und Nebenbauten</p>	<p>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.</p> <p>2 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.</p> <p>3 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.</p>
<b>214b Eingeschossige Gebäudeteile</b>	<p>Es gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Grenzabstand (GA) min. 2.0 m</li> <li>anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup></li> <li>Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 4.0 m</li> <li>Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) max. 6.0 m</li> <li>Der Näher- und Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt.</li> </ol>			
<b>215a Unterniveaubauten</b>	<p>Es gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m</li> <li>Grenzabstand (GA) min. 1.0 m</li> <li>Die Länge der Unterniveaubauten ist nicht beschränkt.</li> <li>Der Näher- und Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt.</li> </ol>	<p>Vgl. Art. 6 BMBV</p>		
<b>215b Unterirdische Bauten</b>	<p>Es gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Grenzabstand (GA): mind. 1.0 m</li> <li>Für bewilligungsfreie unterirdische Bauten gilt kein Grenzabstand.</li> <li>Der Näher- und Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt.</li> </ol>	<p>Vgl. Art. 5 BMBV</p>	<p>35 Bauabstände für 1 unterirdische Bauten</p>	<p>Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.</p> <p>2 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.</p>

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar	
216a Vorspringende Gebäudeteile	<p>Es gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>zulässige Tiefe max. 3.0 m</li> <li>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>grosser Grenzabstand (gGA): vorspringende Gebäudeteile dürfen bis max. 3.0 m in den gGA hineinragen, zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%</li> <li>Vordächer: zulässige Ausladung 2.5 m</li> <li>Vordächer dürfen bis <del>2.0 m</del> <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>	38 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen höchstens 2.00 m in den Grenzabstand hineinragen (Anhang 1).	
216b Rückspringende Gebäudeteile	<p>Es gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>zulässige Tiefe max. 2.0 m</li> <li>zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%</li> </ol>	Vgl. Anhang Art. 11 BMBV			
217 Gestaffelte Gebäude	<p>Gebäudeteile gelten als gestaffelt, wenn sie</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>in der Höhe min. 2.0 m und/oder</li> <li>in der Situation min. 2.0 m gestaffelt sind.</li> </ol> <p>Die Höhen und Vollgeschosse sind für jedes Gebäude gesondert zu messen.</p>		45 Gestaffelte Gebäude	<ol style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>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).</li> </ol>	
218 Untergeschoss, Dachgeschoss	<ol style="list-style-type: none"> <li>Für das Untergeschoss gelten die folgenden Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses ist im Mittel max. 1.2 m <u>über der Fassadenlinie</u>.</li> </ul> </li> <li>Für das Dachgeschoss gelten die folgenden Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>zulässige Kniestockhöhe max. 1.60 m</li> </ul> </li> </ol>	<p>Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.</p>	48 Geschosse	<ol style="list-style-type: none"> <li>Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.</li> <li>Das Untergeschoss zählt als Geschoss, wenn: <ul style="list-style-type: none"> <li>die Nettowohnfläche oder die gewerblich genutzte Fläche grösser als 50 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ist,</li> <li>es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt.</li> </ul> <p>Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassaden-seite betragen, werden nicht angerechnet.</p> </li> <li>Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniestockhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.20 m überschreitet.</li> </ol>	Differenz von alter Regelung zu neuer (BMBV) plus 35 cm (Quelle KPG)



NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
	<p>5 Bei Neuanlagen oder Umgestaltungen sowie deren Pflege sind im Sinn der Siedlungsökologie geeignete Massnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen für Fauna und Flora umzusetzen.</p> <p>6 Neue Gebäude der SIA Kategorien Wohnen, Verwaltung und Schulen haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 15 % zu unterschreiten, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.</p>	<p><i>Gebäudekategorien nach SIA 380/1</i>  <i>GEAK: Gebäudeenergieausweis der Kantone</i></p>	<p>78 Zone für Sport- und Freizeitanlagen</p>	<p>In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen gemäss Art. 78 BauG.</p>
<p>222 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)</p>	<p>In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen gemäss Art. 78 BauG.</p>			

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
<b>2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet</b>				
<b>231a Verkehrszone Strasse (VS)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Die Verkehrszone Strasse umfasst Teile von Flächen öffentlicher Strassen innerhalb der Bauzone.</li> <li>Die Nutzung und das Bauen richten sich nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.</li> </ol>	<p>Bundesgesetz über die Nationalstrassen (NSG, SR 725.11), eidg. Nationalstrassenverordnung (NSV, SR 725.111), kant. Strassengesetz (SG, BSG 732.11), kant. Strassenverordnung (SV, BSG 732.111.1).</p>		
<b>231b Verkehrszone Bahn (VB)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Die Verkehrszone Bahn umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.</li> <li>Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Mischzone 3. Wohnen ist ausgeschlossen.</li> </ol>	<p>Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Gleisanlagen, Stationen und Umschlagsflächen. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff. EBG). Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.</p>		
<b>232 Grünzone (GZ)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>In der Grünzone gilt Art. 79 BauG.</li> <li>Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.</li> </ol>	<p>vgl. Art. 79 BauG. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG). Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmegewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsstatthalter (Art. 27 Abs. 2 NSchG).</p>	80 Grünzonen	In den Grünzonen gilt Art. 79 BauG.
<b>233 Bauernhofzone (BZ)</b>	In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.	<p>Vgl. Art. 85 BauG; Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.</p>	82 Bauernhofzone	Für die Bauernhofzone gelten Art. 85 BauG und sinngemäss die Vorschriften dieses Reglements über die Landwirtschaftszone.
<b>234 Erhaltungszone (EZ)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung und Nutzung bestimmter Bauten und Aussenräume mit ihren wesentlichen Merkmalen.</li> <li>Die bezeichneten Hauptgebäude 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 bezeichneten Hauptgebäude ist nicht zulässig.</li> <li>Bestehende Klein- und Anbauten können erhalten und im Rahmen der vorhandenen Volumen weiter genutzt werden.</li> <li>Für Um- und Neubauvorhaben wird eine Bauvoranfrage an die Bauabteilung der Gemeinde empfohlen.</li> <li>In den einzelnen Zonen gelten folgenden Bestimmungen:</li> </ol>	vgl. Art. 104 GBR	79a Erhaltenszone	<ol style="list-style-type: none"> <li>Die Erhaltenszone bezweckt die Erhaltung und Nutzung bestimmter Bauten und Aussenräume mit ihren wesentlichen Merkmalen.</li> <li>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.</li> <li>Bestehende Nebenbauten können erhalten und im Rahmen der vorhandenen Volumen weiter genutzt werden.</li> <li>Für Um- und Neubauvorhaben wird eine Voranfrage an die Bauabteilung der Gemeinde empfohlen.</li> </ol>

NEU		ALT		Kommentar
Normativer Inhalt		Hinweis		
<b>Abk.</b>	<b>Bezeichnung; Zweckbestimmung</b>	<b>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</b>	<b>ES</b>	<i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.</i>
EZ 1	Hofwil; Sie bezweckt den Erhalt und die Erneuerung der Annexbauten und der Aussenräume.	Folgende Bauvorhaben und Nutzungsänderungen zur Anpassung an die Bedürfnisse des heutigen Lebens und Wohnens sind unter Berücksichtigung des Zwecks der Erhaltungszone zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterirdische Bauten für haustechnische Anlagen und Autoeinstellhallen.</li> <li>• Oberirdische Abgrenzungsmauern, Umzäunungen und Ausfahrten von 2.0 m Höhe entlang der Hofwilstrasse.</li> </ul>	II	
EZ 2	Moosgasse; Sie bezweckt die Erhaltung und Nutzung der bezeichneten Hauptgebäude 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.	Zugelassen sind Wohnnutzung und mässig störende Gewerbe. Neue Klein- und Anbauten können zugelassen werden, wenn der dafür vorhandene, begründete Bedarf nicht innerhalb der bestehenden Gebäude realisiert werden kann. Sie haben sich inklusive ihrer Dachform den Hauptgebäuden unterzuordnen und müssen mit diesen zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.	III	<i>Vgl. Klein- und Anbauten Art. 214a GBR</i>
EZ 3	Kipfgasse – Sandgrube; Sie bezwecken die Erhaltung und Nutzung der bezeichneten Hauptgebäude und eine dem Charakter dieser Gebäude angepasste Gestaltung der Aussenräume. Die Dachgestaltung richtet sich nach den Vorschriften der Kernzone.	Zugelassen sind Wohnnutzung und stille Gewerbe. Neue Klein- und Anbauten können zugelassen werden, wenn der dafür vorhandene, begründete Bedarf nicht innerhalb der bestehenden Gebäude realisiert werden kann. Sie haben sich inklusive ihrer Dachform den Hauptgebäuden unterzuordnen und müssen mit diesen zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben	II	
76d	Erhaltenszone für das Schloss Hofwil	1 Die Erhaltenszone bezweckt den Erhalt und die Erneuerung des Schlosses, seiner Annexbauten und der Aussenräume. 2 Folgende Bauvorhaben und Nutzungsänderungen zur Anpassung an die Bedürfnisse des heutigen Lebens und Wohnens sind unter Berücksichtigung des Zwecks der Erhaltungszone zulässig: c. unterirdische Neubauten für haustechnische Anlagen und Autoeinstellhallen d. oberirdische Abgrenzungsmauern, Umzäunungen und Ausfahrten von 2m Höhe entlang der Hofwilstrasse in den im Zonenplan bezeichneten Bereich. 3 Die Baubewilligungsbehörde zieht zur Beurteilung von Bauvorhaben die zuständigen Fachstellen bei.		
79b	Erhaltenszone Moosgasse	1 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). 2 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. 3 Zugelassen sind Wohn- und nicht störende Arbeitsnutzungen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.		
79c	Erhaltungszonen Kipfgasse – Sandgrube	1 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. 2 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. 3 Zugelassen sind Wohn- und nicht störende Arbeitsnutzungen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gem. Art. 43 LSV.		

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

## 2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

### 241 Landwirtschaftszone (LWZ)

- 1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- 2 Silobauten von Landwirtschaftsbetrieben müssen sich bezüglich Farbgebung sowie Gestaltung und Standort in die Umgebung einpassen. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 12.0 m nicht übersteigen.
- 3 Es gelten die Vorschriften der ES III.

*Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren festgelegt.*

*ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.*

### 81 Landwirtschafts-1 zone

- 1 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.
- 4 Silobauten von Landwirtschaftsbetrieben müssen sich bezüglich Farbgebung sowie Gestaltung und Standort in die Umgebung einpassen. Sie dürfen eine Höhe von 12.0 m nicht übersteigen.
- 5 Für nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten gelten die Vorschriften der Zone E2.
- 6 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.
- 2 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungs- und Baugesetzes.
- 3 Ablagerungs- und Materialabbaustellen sind erst nach Vorliegen eines regionalen Abbaukonzeptes aufgrund einer Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung bewilligungsfähig.

*E2 wird W2*

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

### 3. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

#### 3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

##### 310 ZPP-Grundsätze

- 1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.
- 2 Der Planungszweck, die Art und das Mass der Nutzung, die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze der einzelnen Zonen mit Planungspflicht werden im Anhang 2 umschrieben.
- 3 Für Überbauungsordnungen sind qualitätssichernde Verfahren durchzuführen. Der Gemeinderat kann basierend auf einer Bauvoranfrage und auf Antrag der Fachberatung auf ein qualitätssicherndes Verfahren verzichten.
- 4 Bei Neuanlagen oder Umgestaltungen sind im Sinn der Siedlungsökologie geeignete Massnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen für Fauna und Flora umzusetzen.
- 5 Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkplätze grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.
- 6 Neue Wohn-, Büro- und Dienstleistungsgebäude haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 15% zu unterschreiten.
- 7 Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
- das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

qualitätssichernde Verfahren vgl. Art. 433.

Bei neuen Gebäude ermöglicht die Ausrichtung der Gebäude eine hohe Nutzung der Sonnenenergie.

##### 63 Zonen mit Planungspflicht

- 1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.
- 2 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.
- 3 Die Art der Heizung und der Energieversorgung wird in der Überbauungsordnung geregelt. Gemeinschaftliche Systeme mit erneuerbaren oder alternativen Energien sind zu fördern.
- 6 Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.
- 4 Für Zonen mit Planungspflicht nach Art. 93/94 BauG liegt die Zuständigkeit zur Beschlussfassung über die Überbauungsordnung beim Gemeinderat.
- 5 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.

#### 3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

- 321 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen Die in Anhang 5 aufgelisteten besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig.

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
<b>4. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>				
<b>4.1 Baugestaltung</b>				
<b>411 Gestaltungsgrundsatz</b>	<p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>2 Die gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen ist aufgrund der Bedeutung des Standorts zu beurteilen. Die geltende Richtplanung ist dabei wegweisend beizuziehen.</p> <p>3 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>die qualitativsten Elemente und Merkmale des Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild,</li> <li>die gut gestaltete bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte benachbarte Bebauung,</li> <li>Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li> <li>die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,</li> <li>die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</li> <li>die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.</li> </ol>	<p>Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–415 GBR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 3, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt Art. 421 ff. GBR.</p> <p>Vgl. auch Art. 412 – 415, 421, 422 GBR</p> <p>Qualitätsvolle Elemente und Merkmale sind u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal</li> <li>In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.</li> <li>Die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;</li> <li>Die ortsbild- und landschaftsverträgliche Anordnung und Gestaltung von photovoltaischen Anlagen (PV-Anlagen)</li> <li>Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.</li> <li>In Ortsbildschutzgebiete mit traditioneller Bauweise haben sich neue Gebäude in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.</li> </ul> <p>Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten (vgl. Kapitel 5.1).</p> <p>Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).</p> <p>Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.</p>	40 Grundsatz	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.
<b>412 Bauweise, Gebäudestellung</b>	<p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</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>	23 Offene Bauweise	<p>1 Im ganzen Gemeindegebiet gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten (Art. 79 GBR). Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG.</p> <p>2 Die Gesamtlänge und die Tiefe der Gebäude oder Gebäudegruppen ist auf die in Art. 79 GBR genannten Masse beschränkt.</p> <p>3 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden</p>

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar	
			<p>49 Gebäudestellung, Firstrichtung</p> <p>Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung von Brandmauern ist nicht erlaubt.</p> <p>1 Neubauten sind längs Strassen wie folgt zu stellen:</p> <p>a. Bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Strasse.</p> <p>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.</p> <p>2 An Hängen sind die Gebäude bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.</p> <p>3 Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.</p> <p>4 Wo es architektonisch oder städtebaulich begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.</p>		
413 Dachgestaltung, Grundsätze	<p>1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen Qualitätsmerkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen, sofern diese vorhanden sind.</p> <p>2 Störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder anderer auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.</p> <p>3 Technisch bedingte Dachaufbauten bei Flachdächern sind zugelassen. In den Wohn-, Misch- und Kernzonen sind sie auf 1.50 m Höhe beschränkt.</p>	<p>Ortsüblichen Qualitätsmerkmale sind u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 50°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte,</li> <li>• Flach- oder Pultdächer</li> <li>• Allseitige Dachvorsprünge in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.</li> </ul> <p>Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).</p>	51 Dachgestaltung Steildächer	<p>1 Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder anderer auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.</p> <p>2 Die minimale Dachneigung beträgt 18 Grad (alte Teilung/360°).</p>	
414 Dachgestaltung, Kernzone	<p>1 In der Kernzone sind für Hauptdachflächen nur <b>gleich geneigte Steildächer symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer</b> gestattet.</p> <p>2 Untergeordnete Gebäudeteile dürfen andere Dachformen aufweisen.</p> <p>3 Die Dächer sind mit ortsüblich gefärbten Ziegeln oder ähnlich wirkendem Material einzudecken.</p> <p>4 Dachvorsprünge sind in ausgewogenem Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe zu gestalten.</p>	<p>Klein- und Anbauten dürfen als Flachdächer gestaltet werden.</p>	61 Kernzonen	<p>4 Innerhalb der Kernzone K3A und K3B sind für Hauptgebäude nur symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer von 30 – 50 Grad (alte Teilung/360°) Neigung gestattet.</p> <p>Die Dachneigung von An- und Nebenbauten ist an diejenige des Hauptgebäudes anzupassen, insbesondere ist ein einseitiges Anheben des Daches oberhalb des Kehlgebälkes nicht gestattet.</p> <p>In dieser Zone sind die Dächer mit natürlich getönten Ziegeln, dunklem Eternitschiefer oder ähnlich wirkendem Material einzudecken.</p> <p>Wenn die zulässige Firsthöhe aufgrund der Gebäudetiefe überschritten würde, darf die Dachausbildung gemäss Skizze im Anhang 1 ausgeführt werden.</p>	Masse zur Dachgestaltung vgl. Art. 212 Abs. 2
415 Dachaufbauten, Dacheinschnitte,	<p>1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf der unteren Nutzungsebene zulässig und dürfen zusammen höchstens</p>	<p>Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden.</p>		<p>3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zugelassen. Sie müssen mit dem Gebäude einen guten Gesamteindruck</p>	

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
Dachflächenfenster	<p>50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern dürfen sie 30 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. <b>Davon ausgenommen sind Dachflächenfenster.</b></p> <p>2 Auf der oberen Nutzungsebene sind nur Dachflächenfenster und Firstoblichter zugelassen.</p> <p>3 Sämtliche Aufbauten, Einschnitte und Fenster dürfen nicht näher als 0.80 m an die First-, Grat- oder Trauflinien herangebaut werden.</p> <p>4 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtlänge beträgt zusammen maximal 25 % der Fassadenlänge des darunterliegenden Geschosses.</p>	<p><i>Mit einer Festsetzung eines minimal einzuhaltenden Abstands zu den First- Grat- und Trauflinie des Dachs kann eine Beruhigung der Dachflächen erreicht werden.</i></p> <p><i>Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.</i></p>	<p>ergeben. Dachflächenfenster und Dachverglasungen gelten als Dachaufbauten. Für Aufbauten gelten folgende Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Länge der Aufbauten und Einschnitte darf (einzelne zusammengerechnet) in den Kernzonen nicht mehr als 50 %, in den übrigen Zonen nicht mehr als 40 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.</li> <li>• Sämtliche Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nicht näher als 0.80 m an die First-, Grat- oder Kehllinien herangebaut werden.</li> <li>• Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein, bei Dachscheppern muss die Dachneigung mindestens 10 Grad (alte Teilung/360°) betragen.</li> <li>• Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.</li> <li>• Giebelaufbauten dürfen die First- oder Gratlinie nicht überragen. Firstfenster (Zenitalfenster) sind zugelassen. Ihre maximale Länge beträgt 25 % der Fassadenlänge des darunterliegenden Geschosses.</li> <li>• Dienen Dachflächenfenster nur der Belichtung von Estrich- und Abstellräumen, darf ihre Gesamtfläche nicht mehr als 3 % der Bodenfläche betragen.</li> <li>• Sonnenkollektoren sind zusätzlich zugelassen.</li> </ul>	
4.2 Aussenraumgestaltung	<p><b>421 Aussenraumgestaltung</b></p> <p>1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen Qualitätsmerkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.</p> <p>2 Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten der Aussenraum neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Aussenraumgestaltungsplan mit Pflanzliste und den wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.</p> <p>3 Die Gebäude müssen so in das Gelände gestellt werden, dass möglichst wenig Terrainveränderungen notwendig sind.</p>	<p><i>Ortsüblichen Qualitätsmerkmale sind u.a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Erhaltung von charakteristischen Elementen der Aussenraumgestaltung wie Mauern, Vorgärten, Böschungen, etc.</i></li> <li>• <i>die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,</i></li> <li>• <i>die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbildschutzgebieten</i></li> </ul> <p><i>Vgl. Art. 422 GBR ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.</i></p> <p><i>Wesentliche Gestaltungselemente sind u.a.:</i></p> <p><i>Bepflanzung (inkl. Angaben zu Arten, Dach- und Fassadenbegrünung), Höhenkurven, Terraingestaltung (inkl. Versiegelung), Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, vielseitig nutzbare Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen, Aussenbeleuchtung.</i></p>	<p>12 Grundsatz</p> <p>1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich die Gesamterscheinung gut in die Landschaft und Siedlung einordnet.</p> <p>2 Für alle Bauvorhaben kann ein Umgebungsgestaltungsplan verlangt werden.</p> <p>3 Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist besondere Rücksicht zu nehmen. Ist ihre Entfernung unvermeidlich, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Zonenplan 2: Landschaft und Ortsbild).</p> <p>4 Es sind zur Hauptsache heimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden zu verwenden. Wacholdersorten (<i>Juniperus spec.</i>), die Wirtspflanzen des Gitterrosts von Birnbäumen sind, dürfen nicht angepflanzt werden; befallene Wacholdersträucher sind zu entfernen.</p> <p>14 Terrainveränderungen</p> <p>Terrainveränderungen sind auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Sie sind unter Wahrung charakteristischer Geländeformationen so anzulegen, dass sie sich</p>	<p>vgl. Art. 422</p>

NEU	ALT	Kommentar
Normativer Inhalt	Hinweis	
	unauffällig in das Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.	
93	Baueingabe, besondere Anforderungen	Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. <i>vgl. Art. 421</i>
93	2	Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab 1:100, bei grösseren Bauvorhaben im Massstab 1:200 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke. <i>vgl. Art. 421</i>
93	3	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: 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, Kinderspielplätze und Spielflächen (Art. 15 BauG, Art 42-48 BauV); h. Containerstandplätze; i. Grünbereiche und Bepflanzung (inkl. Angaben zu Arten / Typen siehe auch Art. 12 GBR); j. die Etappierung; k. die Aussenbeleuchtung. <i>Gestaltungselemente nicht verbindlich festlegen, da sie individuell unterschiedlich definiert werden müssen.</i>
93	4	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. <i>vgl. Art. 422</i>
	5	Im Umgebungsgestaltungsplan sind Höhenkurven für den gewachsenen Boden und das fertige Terrain darzustellen.
	6	Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen und zur Abnahme anzumelden.

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
				7 Den Baugesuchsunterlagen ist – sofern erforderlich – das nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung (KE nV) ausgefüllte amtliche Formular „Energienachweis“ beizulegen.
422	<p><b>Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet</b></p> <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 gefälltte 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 Siedlungsränder sind innerhalb der Bauzone so zu gestalten, dass sich ein guter Übergang zur offenen Landschaft ergibt.</p> <p>4 Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertige andere ökologische Ersatzmassnahmen bewilligen.</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> <p>Einheimische Feldgehölze, Hecken, Sträucher, Bäume</p> <p>Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Tümpel, Trockenmauern, strukturreiche Dachbegrünung etc.</p>		
423	<p><b>Antennen</b></p> <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, Q, 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 richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.</p>	<p>ZPP, 1. Priorität, die NICHT hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehalten sind: 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: 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: 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: 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>		
424 Reklamen	<p>1 Reklamen sind so anzuordnen, dass sie sich dem Landschafts-, Orts- und Strassenbild, schützenswerte und erhaltenswerte Baudenkmäler unterordnen sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.</p> <p>2 Leuchtreklamen sind untersagt. Ausgenommen sind Eigenleuchtreklamen in den Misch-, Kern- und Arbeitszonen</p>	<p>Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.</p>		

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
	<p>sowie für Restaurants und Läden, sofern sie sich gut in die Baugestaltung einordnen.</p> <p>3 Blinkende, wechselnde, projizierte Reklamen und Reklamebildschirme sind nicht zugelassen.</p> <p>4 Über den Dachrändern des obersten Vollgeschosses oder des Attikageschosses dürfen keine Reklamen angebracht werden.</p> <p>5 Leuchtreklamen, beleuchtete Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 00:30 Uhr bis 06:00 Uhr auszuschalten. Davon ausgenommen sind Betriebe während der bewilligten Betriebszeit, sofern ein ausreichendes Interesse geltend gemacht werden kann.</p> <p>6 Der Gemeinderat kann Detailbestimmungen in einer separaten Verordnung regeln.</p>			
<b>4.3 Qualitätssicherung</b>				
<b>431 Fachberatung</b>	<p>1 Die zuständige Baubewilligungs- oder Planungsbehörde kann in Gestaltungsfragen, die für das Landschaft- und Ortsbild von Bedeutung sind oder besondere baurechtliche und gestalterische Fragen betreffen, ausgewiesene Fachleute beiziehen.</p> <p>2 Die Fachberatung setzt sich aus drei unabhängigen Fachpersonen mit Wohn- und Geschäftssitz ausserhalb der Gemeinde zusammen. Sie wird durch den Gemeinderat bestimmt.</p> <p>3 Sie beurteilt Bauvoranfragen, Baugesuche sowie Planungsgeschäfte, die für das Landschafts-, Orts- und Strassenbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen.</p> <p>4 Die Kompetenz für die Einberufung der Fachberatung liegt beim Gemeinderat.</p> <p>5 Die Fachberatung erstellt zu Handen der zuständigen Behörde eine Stellungnahme.</p> <p>6 Der Gemeinderat regelt die Detailbestimmungen in einer separaten Verordnung.</p>	<p><i>Die Fachberatung ist ein ständiger Fachausschuss, der bei Bedarf tagt und durch die Verwaltung beigezogen werden kann.</i></p> <p><i>Die Auswahl der Fachpersonen erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachpersonen gelten Fachleute der Architektur, Landschaftsarchitektur, Denkmalpflege und der Raumplanung.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme berücksichtigt auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränkt sich auf Gestaltungsfragen.</i></p> <p><i>vgl. Verordnung über die Fachberatung</i></p>		
<b>432 Gestaltungsspielraum</b>	<p>Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.</p>	<p><i>Vgl. Kapitel 4.1 und 4.2;</i></p> <p><i>Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 GBR entsprechen.</i></p>		
<b>433 Qualitätssichernde Verfahren</b>	<p>1 Die Gemeinde fördert Verfahren zur Qualitätssicherung von Planungs- und Bauvorhaben.</p> <p>2 Sie kann in organisatorischer und personeller Weise finanzielle Beiträge leisten.</p>	<p><i>Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.</i></p> <p><i>Beispielsweise Beizug Ortsplanungsbüro für die Verfahrensberatung.</i></p>		

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
4.4	<b>Energie</b>			
441 Erneuerbarer Energieträger	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.	Für die Wahl des Energieträgers dient die kommunale Richtplankarte Energie als Orientierungshilfe.	56 Energie	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf rationelle und umweltschonende Anwendung von Energien 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.</li> <li>2 Soweit ein Anschluss möglich, zweckmässig und zumutbar ist, sind Neubauten an das Gas- oder Fernwärmenetz anzuschliessen.</li> <li>3 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.</li> <li>4 Nicht an das Gas- oder Fernwärmenetz anschliessen müssen Gebäude, welche <ol style="list-style-type: none"> <li>a. höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken,</li> <li>b. ein MINERGIE-Standard Label tragen.</li> </ol> </li> <li>5 Bis zu einer um 10 % höheren Nutzung berechtigt sind (AZ-Bonus von max. 0,05): <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>b. Gebäude, die ein MINERGIE-Standard Label besitzen.</li> </ol> </li> </ol> <p><i>Da die baupolizeilichen Masse im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen gelockert werden und weitere spezifische Energiebestimmungen bestehen, ist diese Regelung obsolet.</i></p>
442 Anschluss an Fernwärmeverbände	<ol style="list-style-type: none"> <li><del>1 Die Gemeinde kann, sofern gestützt auf den Richtplan Energie neue Fernwärmenetze entstehen, unabhängig der Planbeständigkeit im Nutzungszonenplan Perimeter grundeigentümerverbindlich in dem dafür vorgesehenen Verfahren erlassen.</del></li> <li>2 Neubauten sind, soweit ein Anschluss technisch möglich, <ol style="list-style-type: none"> <li>1 zweckmässig und nicht unverhältnismässig ist, sind Neubauten innerhalb eines Fernwärmeperimeters unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung an das Fernwärmenetz anzuschliessen.</li> <li>3 Bestehende Bauten in einem Fernwärmeperimeter sind, <ol style="list-style-type: none"> <li>2 vorbehältlich eines Nachweises eines unverhältnismässig hohen zusätzlichen Aufwandes, an bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird.</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	<p>Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. A KenG können Gemeinden die Verpflichtung einführen, unter gewissen Umständen das Gebäude an ein Fernwärmeverteilstnetz anzuschliessen. Die Gemeinde kann neue Fernwärmeperimeter erlassen; der Erlass allfälliger neuer Perimeter erfolgt in einem ordentlichen Verfahren.</p> <p><del>Nicht zum Anschluss an ein Fernwärmeverteilstnetz verpflichtet werden können</del> Gebäude, die höchstens 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken werden nicht zum Anschluss an ein Fernwärmeverteilstnetz verpflichtet. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energien nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KenG).</p>		<p>Neu;</p> <p>Zu prüfen Perimeter Anschlusspflicht: WV Riedl vorhandenes Potential : WV Zentrum: Leitungsnetzabhängig. Ev. eher in ZPP/ZÖN Vorschriften</p>
		Bei K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.		

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
443 Energiebedarf von Gebäuden	Neue Wohngebäude haben beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert 30 kWh/ m <sup>2</sup> EBF einzuhalten.	Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. b KEnG können Gemeinden den zulässigen Wärmebedarf (gewichteter Energiebedarf) weiter begrenzen. Beim gewichteten Energiebedarf liegt der kantonale Grenzwert, zum Beispiel für Wohngebäude der SIA Kategorie I und II, bei 35 kWh pro m <sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) gemäss Anhang 7 der KEnV. Bei Erweiterungen ist Art. 30 Abs. 3 KEnV zu beachten.		
444 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Werden mehr als 4 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.</li> <li>2 Keine gemeinsame Anlage erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 4 Wohnungen, <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Wenn das Gebäude an ein Fernwärmenetz angeschlossen wird;</li> <li>b. wenn das / die Gebäude bereits an ein Fernwärmenetz angeschlossen ist / sind;</li> <li>c. wenn das / die Gebäude mind. ein Minergie P erreicht /erreichen oder wenn die kantonalen Anforderungen zum gewichteten Energiebedarf um mindestens 15 Prozent unterschritten werden.</li> </ol> </li> </ol>	<p>Gemäss Art. 15 Abs. 1 KEnG können Gemeinden die Verpflichtung einführen ein gemeinsames Heizwerk oder Heizkraftwerk zu erstellen.</p> <p>Nicht zum Anschluss verpflichtet werden können Gebäude, die höchsten 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energie nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KEnG).</p>		
445 Gemeindeeigene Liegenschaften	Der Gemeinderat kann Detailbestimmungen bezüglich Energiestandards von gemeindeeigenen Gebäuden in einer separaten Verordnung regeln.			
446 Lichtemissionen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Sämtliche Lichtemissionen sind möglichst durch Massnahmen an der Quelle auf das objektiv Notwendige zu beschränken und energieeffizient und umweltschonend zu betreiben. Durch Abschirmung darf Licht nur dorthin strahlen, wo es dem Beleuchtungszweck dient. Himmelwärts strahlende stationäre oder mobile Beleuchtungsanlagen, wie zum Beispiel Himmelstrahler, sind nicht zulässig (vgl. Art. 51 KEnG). Die Beleuchtungsstärke und die Zeitdauer der Beleuchtung sind soweit möglich zu reduzieren (durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder, etc.).</li> <li>2 Naturräume dürfen durch kein weisses Licht und keine Strahlung im Ultraviolett-Bereich gestört werden.</li> <li>3 Der Gemeinderat kann Detailbestimmungen bezüglich Ausenbeleuchtungen in einer separaten Verordnung regeln.</li> </ol>	<p>Vgl. Lichtverschmutzung vermeiden (beco 2008), Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (BAFU 2005), SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» (2013).</p> <p>Vgl. Art. 51 KEnG.</p> <p>Naturräume sind Siedlungsråder, Grünzonen, Gewässer, etc..</p> <p>vgl. Vollzugshilfe Lichtemissionen, BAFU Abteilung Lärm und NIS</p>		

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
<b>5. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>				
<b>5.1 Ortsbildpflege</b>				
<b>511 Ortsbildschutzgebiete</b>	<p>1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.</p> <p>2 Sie bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale der Ortsteile, welche das Landschafts- und Ortsbild prägen.</p> <p>3 Die Bebauung innerhalb der Ortsbildschutzgebiete ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Neubauten müssen erhöhten architektonischen Qualitätskriterien genügen.</p> <p>4 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ( Fassaden, Dach, Materialisierung, Aussenräume (inkl. Gartenmauern und Einfriedungen) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</p> <p>5 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler innerhalb von Baugruppen, ist die zuständige kantonale Fachstelle einzubeziehen.</p>	<p><i>Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde, bzw. die Beschriebe im ISOS.</i></p> <p><i>Art. 10c BauG</i></p>	89 Baudenkmäler und Ortsbildschutz	<p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p> <p>2 Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Bau- und Denkmalpflegegesetzgebung.</p> <p>3 Die im Zonenplan 2 festgelegten Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.</p> <p>4 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ( Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</p> <p>5 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.</p> <p>6 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 Bedeutung der geplanten Massnahmen und die finanzielle Leistungsfähigkeit des Eigentümers abgestellt.</p> <p>Für den Vollzug dieser Bestimmungen kann der Gemeinderat beratende Fachinstanzen beziehen.</p>
<b>512 Baudenkmäler</b>	<p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p> <p>2 Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Schutzzoneplan als Hinweis dargestellt.</p> <p>3 Die Gemeinde kann kommunal Baudenkmäler schützen.</p>		88 Beratung	
<b>513 Archäologische Schutzgebiete</b>	<p>1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p> <p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>	<p>Folgende Schutzgebiete sind vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grabhügel Limbärgeten;</li> <li>• Erdwerk und Grabhügel Bärenriedwald;</li> <li>• Erdwerk Schwandenberg;</li> <li>• Mittelalterliche Siedlungsreste im Gebiet des Schloss und der Kirche</li> <li>• Frühmittelalterliche Gräber Hofwilwald sowie;</li> <li>• ein Grabhügel im Landgarbewald.</li> </ul> <p>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).</p>	91 Archäologische Fundgebiete	<p>1 Im Zonenplan 2 sind folgende archäologische Schutzgebiete ausgeschieden: Grabhügel Limbärgeten, Erdwerk und Grabhügel Bärenriedwald, Erdwerk Schwandenberg, mittelalterliche Siedlungsreste im Gebiet der Sprachheilschule, frühmittelalterliche Gräber Hofwilwald sowie ein Grabhügel im Landgarbewald.</p> <p>2 Im Perimeter der archäologischen Schutzgebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach erfolgter Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.</p> <p>3 Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und der archäologische Dienst</p>

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

des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

## 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 <b>und sind zu erhalten</b> .	Vgl. Art. 30 kant. NSchG Die Vorschriften zu den Schutzobjekten sind in den Artikeln 522 bis 524 zu finden. Die Schutzobjekte sind <b>fachgerecht zu pflegen</b> und im Inventar beschrieben.	84a Naturobjekte	1 Die im Zonenplan 2 eingetragenen und im Inventar aufgeführten Naturobjekte sind aus ökologischen und landschafts-ästhetischen Gründen sowie für die biologische Vielfalt wertvoll.
522 Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	<p>1 Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen der Kategorie I sind geschützt. Sie dürfen nicht beeinträchtigt oder gefällt werden und sind bei Krankheit oder Abgang innert zwei Jahren nach Möglichkeit am ursprünglichen Ort durch ein <b>gleichwertiges</b> standortheimisches Exemplar zu ersetzen. Der Gemeinderat kann im öffentlichen Interesse Ausnahmen gewähren.</p> <p>2 Einzelbäume und Baumgruppen, Baumreihen und Alleen der Kategorie II sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie dürfen mit Bewilligung der zuständigen Gemeindeinstanz gefällt werden, sofern sie innert zwei Jahren durch <b>gleichwertige</b> standortheimische Arten in der näheren Umgebung ersetzt werden.</p>	vgl. Art. 41 Abs. 1 kant. NSchG		<p>2 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.</p> <p>3 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.</p>
523 Hochstammobstgärten, Hecken, Wiesen	<p>1 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 zwei 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.</p> <p>2 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach den Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Naturschutzgesetzgebung geschützt.</p> <p>3 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Wiesen sind geschützt und durch Beibehaltung der extensiven Schnittnutzung zu erhalten.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG, Art. 18 Abs. 1 lit. g JSG sowie Art. 27 NSchG; die Beseitigung und Ausreutung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen erfordert eine Ausnahmegewilligung des Regierungsrates (Art. 27 Abs. 2 NSchG)</p> <p>Vgl. Anhang 4 Art. A114 Die Pflege soll abschnittsweise im Winter durch Auslichten erfolgen.</p>		<p>4 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.</p> <p>5 Hecken sind geschützt und dürfen nicht flächenmässig verkleinert oder entfernt werden. Für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen ist gemäss Kant. Naturschutzgesetz der Regierungsrat zuständig. Die Pflege soll abschnittsweise im Winter durch Auslichten erfolgen. Markante Bäume und Dornsträucher sind zu erhalten.</p> <p>6 Die im Zonenplan 2 eingetragenen Wiesen und Trockenstandorte sind geschützt und durch Beibehaltung der extensiven Schnittnutzung zu erhalten.</p>

NEU	ALT	Kommentar
Normativer Inhalt	Hinweis	
<p><b>524 Mauerseglerkolonie</b></p> <p>Die Spezialstandorte mit Mauerseglerkolonien sind zu erhalten und zu fördern. Bei Bauvorhaben sind in Absprache mit Fachleuten artenspezifische Schutzmassnahmen zu treffen.</p>	<p>7 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.</p>	
	<p>86 Inventar Schutzobjekte Natur und Landschaft</p> <p>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>	<p><i>Inventar dient als Grundlage für die Festlegung der Schutzobjekte</i></p>
<p><b>525 Gewässerraum</b></p>	<p><i>Separates Planerlassverfahren, genehmigt, Genehmigungsverfügung vom 24.3. 2020</i></p>	<p><i>Separates Verfahren</i></p>
<p><b>526 Freihaltebereich</b></p>	<p><i>Separates Planerlassverfahren, genehmigt, Genehmigungsverfügung vom 24.3. 2020</i></p>	<p><i>Separates Verfahren</i></p>
<p><b>527 Landschaftsschongebiet</b></p> <p>1 Die Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung der Gebiete mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.</p> <p>2 Gebäude, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung standortgebunden sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich besonders gut in das Landschaftsbild einfügen.</p> <p>3 Nicht zugelassen sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ablagerungs- und Materialabbaustellen</li> <li>• Das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zum Zweck ortsfester Nutzung sowie das Errichten von Campingplätzen. Das Aufstellen von Reklamevorrichtungen und Materialstapelungen.</li> <li>• Masten und andere Tragwerke, Gewächshäuser, Folientunnels, Niederstammkulturen, Hagelschutznetze sowie Baumschulen, Containerkulturen und freiwillige Aufforstungen.</li> </ul> <p>4 Im Landschaftsschongebiet Hofwil sind keine neuen Gebäude gestattet.</p>	<p><i>Vgl. Art. 9, 9a, und 86 BauG.</i>  <i>Folgende Schutzgebiete sind vorhanden: Hofwil, Stöckere-Üedeli, Bärenried, Moosrain-Lochstyg-Hohle</i></p> <p><i>Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a.: bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Mastbetriebe, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 421 GBR</i></p>	<p>83 Landschaftsschongebiete (Schutzgebiete nach Art. 86 BauG)</p> <p>1 Die im Zonenplan 2 ausgeschiedenen und im Inventar umschriebenen Flächen sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG.</p> <p>2 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 bedeutenden Aussichtslagen und Ortsansichten.</p> <p>3 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:  Ablagerungs- und Materialabbaustellen  Das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zum Zweck ortsfester Nutzung sowie das Errichten von Campingplätzen. Das Aufstellen von Reklamevorrichtungen und Materialstapelungen.  Masten und andere Tragwerke, Gewächshäuser, Folientunnels, Niederstammkulturen, Hagelschutznetze sowie Baumschulen, Containerkulturen und Aufforstungen.</p> <p>4 Terrainveränderungen und Bauten jeglicher Art sind bewilligungspflichtig, Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.</p>

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
	5 Die Beschreibung und Zielsetzung der einzelnen Landschaftsschongebiete werden im Anhang 3 umschrieben.			5 Neubauten sind nur aufgrund einer Standortevaluation in Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle möglich. Im Landschaftsschongebiet Hofwil sind keine Neubauten gestattet.
<b>5.3 Ersatz- und Förderungsmassnahmen Kultur- und Naturlandschaft</b>				
531 Ersatzmassnahmen	Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>ter</sup> NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.		
532 Förderungsmassnahmen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Einzelbäumen, Baumreihen, Baumgruppen, Hecken, Hochstammobstgärten, Hecken und Wiesen.</li> <li>2 Der Gemeinderat regelt die Detailbestimmungen in einer separaten Verordnung.</li> </ol>	<p>Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.</p> <p>Verordnung im Bereich Natur und Landschaft (VBiodiv) vom 25. Februar 2013.</p>		
<b>5.4 Gefahrenggebiete</b>				
541 Bauen in Gefahrenggebieten	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt Art. 6 BauG</li> <li>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</li> <li>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</li> <li>4 Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrenggebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.</li> </ol>	<p>Art. 6 BauG definiert die Gefahrenggebiete mit erheblicher («rote Gefahrenggebiete»), mittlerer («blaue Gefahrenggebiete», geringer («gelbe Gefahrenggebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.</p> <p>Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan Naturgefahren verbindlich eingetragen.</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</p> <p>Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)</li> <li>– Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)</li> <li>– Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lager- einrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).</li> </ul>	87 Naturgefahren	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt Art. 6 BauG.</li> <li>2 Bei Bauvorhaben wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</li> <li>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</li> <li>4 Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.</li> </ol>

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

**5.5 Verkehr**

**551 Wanderwege**

Die Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.

Die Wanderwege sind im Schutzzonenplan als Hinweis dargestellt. Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.  
Vgl. Art. 44 Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)  
Die Gemeinden legen das Fuss- und Wanderwegnetz in ihrer Richt- oder Nutzungsplanung fest (Art. 27 SV, vgl. auch Art. 61 SV)

**552 Abstellplätze**

- 1 Es gelten grundsätzlich die kantonalen Vorgaben betreffend Abstellplätze. Grundsätzlich ist so wenig motorisierter Verkehr zu generieren wie möglich.
- 2 Bei neuen Wohnnutzungen (Neubauten, Umnutzungen), die sich in Gebieten befinden, welche vom Verkehr entlastet werden sollen (Tempo-30-Zone, Begegnungszone, Ortszentrum) und in Bahnhofsnähe liegen, wird die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gegenüber dem kantonalen Recht reduziert. Die Geltungsbereiche für diese Gebiete sind im Nutzungszonenplan als «Gebiet mit guter ÖV-Erschliessung» festgelegt. Die Bestimmungen gelten auch für ZPP und Überbauungsordnungen, soweit diese keine weitergehenden Bestimmungen zu Abstellplätzen enthalten. Für neue Wohnnutzungen (Neubauten, Umnutzungen) beträgt in diesen Gebieten die Bandbreite:
  - 1 Wohnung: 1 bis 3 Abstellplätze
  - 2 Wohnungen: 1 bis 4 Abstellplätze
  - 3 Wohnungen: 2 bis 5 Abstellplätze
  - 4 Wohnungen: 2 bis 6 Abstellplätze
  - 5 Wohnungen: 3 bis 7 Abstellplätze
  - Ab 6 Wohnungen beträgt in diesen Gebieten die Bandbreite für alle Wohnungen 0.5 bis 1.25 Abstellplätze
 Die Bandbreite enthält Parkplätze für Bewohnende, Besucher und Behinderte.
- 3 Bei neuen Überbauungen mit  $\geq 10$  Abstellplätzen sind soweit möglich Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Dabei sind die Abstellplätze für Motorfahrzeuge grundsätzlich unterirdisch (Einstellhalle) anzuordnen, sofern technisch möglich und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird. Nicht darunter fallen Besucher- und Kundenabstellplätze, welche oberirdisch angeordnet werden können.
- 4 Die Parkraumbewirtschaftung ist im entsprechenden kommunalen Reglement geregelt.

Art. 16 und 17 BauG, Art. 49 ff. BauV  
Für Abstellplätze von Fahrrädern und Motorfahrrädern gilt Art. 54c BauV.

Die Gemeinde legt auf Grundlage von Art. 18a BauG fest, dass Gebiete, welche in einem Umkreis von 350-400 m um die Bahnhöfe Münchenbuchsee und Zollikofen liegen und sich damit in einer guten Fusswegdistanz zur Bahn und den Ortszentren befinden (< 10 Minuten Fusswegdistanz) sowie über geschwindigkeitsreduzierende und siedlungsverträgliche Verkehrsregelungen verfügen (z. Bsp. Begegnungszonen, Tempo-30-Zonen, Verkehrsmanagement Bern-Nord), vom Verkehr entlastet werden sollen. In diesen Gebieten wird die Erstellung von Abstellplätzen bei neuen Wohnnutzungen (Wohn-Neubauten oder Umnutzungen zu Wohnen) beschränkt und gegenüber dem kantonalen Recht reduziert.

Gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann der vorgegebene Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge weiter unterschritten werden (vgl. Art. 49ff BauV).

Bei neuen Überbauungen oder Anlagen können Abstellplätze für Besucher oberirdisch angelegt werden.

In Bezug auf Abstellplätze für Fahrräder und Motorräder sind die kantonalen Vorgaben zu berücksichtigen: Art. 54 BauV  
Art. 18b BauG: Gemeinschaftsanlagen

Die unterirdische Anordnung von Parkplätzen ermöglicht eine emissionsarme und attraktive Umgebungsgestaltung der Überbauung (Aufenthaltsbereich, Spielplatz, Fusswege) und unterstützt die Ziele der Gemeinde zu einer attraktiven Aussenraumgestaltung (Art. 421 GBR) und ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet (Art. 422 GBR).

Vgl. kommunales „Reglement über die Benützung der öffentlichen Parkplätze“.

**18 Gestaltung der Abstellplätze**

- 1 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.
- 2 Die Garagenvorplätze müssen im Minimum 5.50 m Tiefe aufweisen.

Art. 49ff. BauV:  
1 Whg 1-4 AP/Whg  
2 Whg 1-5 AP/Whg  
3 Whg 2-7 AP/Whg  
ab 4Whg 0.5-2 AP/Whg

- 3 Für Garagenausfahrten und andere private Zufahrten wird auf Art. 85 des kantonalen Strassengesetzes verwiesen



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

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

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

## 5.6 Störfallvorsorge

**561 Störfallvorsorge** Aufgrund der potenziellen Gefährdung durch Störfälle bei Neu- und Erweiterungsbauten mit empfindlichen Einrichtungen sind innerhalb der Konsultationsbereiche Abklärungen bezüglich Störfallgefährdung zu tätigen und allenfalls Massnahmen vorzusehen.

*Die Konsultationsbereichskarte ist im Anhang 6 hinweisend dargestellt.*  
*Massgebend ist Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StFV vom 27. Februar 1991). Zusätzliche Informationen beinhaltet die von verschiedenen Bundesämtern ausgearbeitete Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» vom Oktober 2013 sowie die kantonale Arbeitshilfe Koordination Störfall in der Raumplanung (Amt für Gemeinden und Raumordnung, März 2018).*  
*Zu den empfindlichen Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen gehören beispielsweise: Schule, Alters- und Pflegeheim, Kultureinrichtung, Kindergarten, Kindertagesstätte, Sportstadion, etc.*

## 6. Straf- und Schlussbestimmungen

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

103 Widerhandlungen 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.

**602 Inkrafttreten** Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung bestehend aus dem Baureglement und den Zonenplänen.

104 Inkrafttreten 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.

**603 Aufhebung von Vorschriften** Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- Baureglement vom 25.10.1993
- Zonenplan 1: Siedlung vom 25.10.1993
- Zonenplan 2: Landschaft und Ortsbild vom 04.10.2013
- die Überbauungsordnung ZPP 11 Seedorfweg Süd vom 16.11.1994

105 Aufhebung alter Ordnungen 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

NEU	ALT	Kommentar
Normativer Inhalt	Hinweis	
<b>Gestrichene Artikel</b>		
7	<p>Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung</p> <p>1 Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung.</p> <p>2 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.</p>	streichen; üR Art. 3 ff. BauV
8	<p>Gestaltung</p> <p>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.</p>	streichen; üR Art. 3 ff. BauV
9	<p>Unterhalt, Grundsatz</p> <p>1 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.</p> <p>2 Der Unterhalt umfasst die Reinigung, die Instandstellung sowie den Winterdienst.</p> <p>3 Die Verwendung von Unkrautvertilgungsmitteln ist auf öffentlichen oder mit Bundessubventionen errichteten privaten Strassen, Wegen und Plätzen untersagt.</p>	streichen; üR Art. 3 ff. BauV
10	<p>Unterhaltungspflicht</p> <p>1 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.</p> <p>2 Der Unterhalt der übrigen Strassen ist Sache der Strasseneigentümer.</p> <p>3 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.</p>	streichen; üR Art. 3 ff. BauV
11	<p>Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen</p> <p>1 Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.</p> <p>2 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.</p>	streichen; üR Art. 3 ff. BauV

NEU	ALT	Kommentar
Normativer Inhalt	Hinweis	
	<p>13 Grünflächenziffer</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Grünflächenziffer gibt an, wieviel der anrechenbaren Landfläche (gemäss Art. 93 Abs. 3 BauV) zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist.</li> <li>2 Das Mass der Grünflächenziffer richtet sich nach Art. 79 GBR.</li> <li>3 Für die Berechnung der Grünflächenziffer werden begrünte, sicker-fähige Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu 50 % angerechnet (z.B. Rasengittersteine).</li> <li>4 In der Kernzone dürfen sickerfähige Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Grünflächenziffer nicht angerechnet werden.</li> </ol>	<p><i>streichen; üR Art. 31 BMBV</i></p>
	<p>15 Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 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.</li> <li>2 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.</li> </ol>	<p><i>streichen; üR Art. 42 ff. BauV</i></p>
	<p>16 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder, Erstellungspflicht</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 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 Motorfahrräder zu errichten. Die Abstellplätze sind in der Regel nicht zu versiegeln.</li> <li>2 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern oder Wohnsiedlungen ist mindestens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze zu überdecken.</li> <li>3 Die Anlage von Abstellflächen für das Parkieren von Fahrzeugen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften</li> <li>4 Der Bestand von Abstellplätzen auf fremdem Boden ist mit einem Dienstbarkeitsvertrag mit Grundbucheintrag sicherzustellen.</li> <li>5 Vorbehalten bleibt die in Überbauungsordnungen geregelte Pflicht, für bestimmte Gebiete Gemeinschaftsanlagen zu errichten.</li> </ol>	<p><i>streichen; üR Art. 49 ff. BauV</i></p>
	<p>17 Ausnahmen von der Erstellungspflicht</p> <p>Aus wichtigen Gründen, namentlich im Interesse der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes, der Verkehrsentslastung und der speziellen Bestimmungen für Massnahmenplangebiete nach Art. 31ff LRV kann der Gemeinderat die Erstellung von Abstellplätzen</p>	<p><i>streichen; üR Art. 49 ff. BauV</i></p>

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
			ganz oder teilweise untersagen und gemäss Art. 19 GBR die Ersatzabgabe anordnen oder die Beteiligung an einer Gemeinschaftsparkierungsanlage vorschreiben.	
19			<p>1 Der Bauherr, der gemäss Art. 17 GBR oder aufgrund einer Ausnahmegewilligung 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.</p> <p>2 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.</p> <p>3 Die Ersatzabgaben sind gemäss Art. 56 BauV zu verwenden.</p> <p>4 Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Zahlung fällig.</p> <p>5 Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt dem Bauherrn kein Recht auf Zuteilung von reservierten Abstellplätzen.</p>	<i>streichen; entspricht nicht heutiger Praxis; üR Art. 56</i>
20	Anpassung der erforderlichen Abstellplätze		<p>1 Die Baubewilligungsbehörde kann den Normbedarf an Abstellplätzen gemäss Art. 53 BauV sowie Art. 16 und 17 GBR angemessen reduzieren oder erhöhen.</p> <p>2 Zusätzlich sind für den Güterumschlag die erforderlichen Flächen freizuhalten.</p>	<i>streichen; üR Art. 49 ff. BauV</i>
21	Kehrichtbeseitigung		<p>1 Die Kehrichtbeseitigung ist im Abfallreglement der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee geregelt.</p> <p>2 Wo für Ein- und Mehrfamilienhäuser nur Container zugelassen sind, ist der Containerstandplatz für die Abfuhr im Baugesuch (Situations- und Umgebungsgestaltungsplan) nachzuweisen.</p>	<i>streichen; in Abfallreglement geregelt</i>
24	Gestaltungsfreiheit		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 Ausnutzungsziffer 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.	<i>streichen; üR Art. 75 BauG</i>

NEU	ALT	Kommentar
Normativer Inhalt	Hinweis	
	<p>25 Ausnützungsziffer</p> <p>1 Für den Begriff der Ausnützungsziffer gelten die Bestimmungen in Art. 93 BauV.</p> <p>2 Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 79 GBR.</p>	<p><i>streichen; heisst neu GFZo, üR, Art. 28 BMBV</i></p>
	<p>31 Bauabstände vom Wald und von Hecken</p> <p>1 Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt 30.00 m.</p> <p>2 Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.</p> <p>3 Bei Hecken gelten die Bauabstände gemäss kantonomer Gesetzgebung: Für Hochbauten sind mindestens 6 m einzuhalten, für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) mindestens 3 m.</p>	<p><i>streichen; im Anhang erwähnt, üR Art. 48 DZV, Art. 25 KWaG</i></p>
	<p>36 Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen</p> <p>1 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 Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).</p> <p>2 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.</p> <p>3 Die gemeinsame Erstellung von Erschliessungsanlagen gemäss Art. 7 Abs. 4 BauG bleibt vorbehalten.</p> <p>4 Für Erdsonden, Erdregister und ähnliche Einrichtungen, die dem Erdwärmeentzug dienen, ist ein Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten.</p>	
	<p>41 Bauliche Vorkehren zugunsten Behinderter</p> <p>Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr (Verwaltungsgebäude, Geschäftshäuser, Heime, Gaststätten, Sportanlagen und dergleichen), bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sowie bei Verkehrsanlagen muss den Bedürfnissen der Behinderter Rechnung getragen werden.</p>	<p><i>üR BehiG</i></p>
	<p>42 Gebäudelänge</p> <p>1 Die Gesamtlänge der Gebäude- oder Gebäudegruppen ist auf die in Art. 79 GBR genannten Masse beschränkt, wobei unbewohnte An- und Nebenbauten nicht berücksichtigt werden (Anhang 1).</p> <p>2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (Anhang 1).</p>	<p><i>üR, Art. 12 BMBV</i></p>

NEU	ALT	Kommentar
Normativer Inhalt	Hinweis	
	<p>43 Gebäudetiefe</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Gesamttiefe der Gebäude- oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die in Art. 79 GBR genannten Masse beschränkt (Anhang 1).</li> <li>2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamttiefe am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (Anhang 1).</li> <li>3 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).</li> </ol>	<p>üR Art. 13 BMBV</p>
	<p>44 Gebäudehöhe</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 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.</li> <li>2 (...)</li> <li>3 Bei Bauten in annähernd geschlossener Bauweise längs Strassen wird die Gebäudehöhe aller Gebäude-seiten vom Strassen- bzw. Gehwegniveau gemessen. Der Zuschlag gemäss Abs. 2 entfällt.</li> <li>4 Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.</li> </ol>	<p>üR, Art. 15 BMBV</p> <p>Art. 213 Abs. 5</p>
	<p>46 Firsthöhe</p> <p>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.</p>	<p>üR, Art. 14 BMBV</p>
	<p>50 Dachausbau</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoss auf einer Nutzungsebene ist zulässig.</li> <li>2 Die hauptsächlichen Tagesaufenthaltsräume (Art. 64 BauV) dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet werden.</li> </ol>	
	<p>52 Dachgestaltung Flachdächer</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Auf Flachdachbauten kann unter Vorbehalt von Art. 47 GBR ein Attikageschoss erstellt werden.</li> <li>2 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.</li> </ol>	<p>Vorschrift unnötig</p> <p>in Art. 218 geregelt</p>

NEU	ALT	Kommentar
Normativer Inhalt	Hinweis	
		3 Das Attikageschoss darf nicht mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen. <i>in Art. 218 geregelt</i>
		4 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) nicht mitgezählt. <i>in Art. 212 geregelt</i>
		5 Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4.00 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant des Liftaufbaus, sind zugelassen. <i>Vorschrift unnötig (innerhalb Attikageschoss zugelassen)</i>
	53 Dachgestaltung, andere Dachformen	Andere Dachformen können ausserhalb der Kernzone zugelassen werden. Vorbehalten bleibt Art. 40 GBR über die Grundsätze der Baugestaltung. <i>Vorschrift unnötig</i>
	54 Besonnung, Belichtung	Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gilt Art. 64 Bau <i>streichen; üR Art. 64 BauV</i>
	55 Lärmschutz	1 Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend. 2 Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES I-IV) gemäss Art. 43 LSV ist Art. 79 GBR und dem Zonenplan 1 (Siedlung) zu entnehmen. <i>streichen; üR Art. 43 LSV</i>
	94 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde	Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art. 85 SG). <i>streichen; üR Art. 85 SG</i>
	95 Zuständigkeit Bauabteilung	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. <i>in OgR regeln</i>
	96 Zuständigkeit Hochbaukommission	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 <i>in OgR regeln</i>
	97 Information und Mitwirkung, Allgemeines	Soweit keine weitergehenden Vorschriften bestehen, sind für die Information und Mitwirkung die <i>streichen; üR Art. 56, 58 BauG, Art. 122 BauV</i>

NEU	ALT	Kommentar
Normativer Inhalt	Hinweis	
	Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend (Art. 56, 58 BauG, Art. 122 BauV).	
98 Information und Mitwirkung, Überbauungsordnungen	<p>1 Die Grundeigentümer sind bei der Ausarbeitung von Überbauungsordnungen beizuziehen.</p> <p>2 Sie erhalten Gelegenheit sich zu äussern:</p> <p>d. zu Beginn der Planung über die Planungsziele,</p> <p>e. vor Durchführung des Mitwirkungsverfahrens für die Bevölkerung über die Ergebnisse der Planung.</p>	<i>streichen; üR Art. 56, 58 BauG, Art. 122 BauV</i>
99 Zuständigkeit Gemeinderat	<p>1 Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach dem Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.</p> <p>2 Er entscheidet insbesondere über:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- den Erlass von Planungszonen,</li> <li>- den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht gemäss Art. 93 BauG betreffen,</li> <li>- den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen,</li> <li>- geringfügige Änderungen gemäss Art. 122 BauV.</li> </ul>	<i>in OgR regeln</i>
100 Zuständigkeit Grosse Gemeinderat	<p>Dem Grossen Gemeinderat obliegt die Beschlussfassung:</p> <p>a. über Überbauungsordnungen, die nicht von den Bestimmungen der Grundordnung über Art und Mass der Nutzung abweichen,</p> <p>b. über Richtpläne und Richtlinien, die die Ortsplanung oder eine Überbauungsordnung ergänzen sollen,</p> <p>c. über den Verkehrsrichtplan, soweit die Anlagen als Basiserschliessung bezeichnet werden.</p>	<i>in OgR regeln</i>
101 Zuständigkeit Stimmbürger	<p>Den Stimmbürgern obliegt die Beschlussfassung:</p> <p>a. über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung,</p> <p>b. über Überbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat oder der Grosse Gemeinderat zuständig ist.</p>	<i>in OgR regeln</i>
102 Zuständigkeit Baupolizeibehörde	<p>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 dies-bezüglichen Vorschriften zu überwachen und nötigenfalls zu erzwingen. Für Schleifungsverfügungen (ganzer oder teilweiser Abbruch) und Wiederherstellungsaufträge, Ersatzvornahmen, Strafanzeigen etc. ist die Zustimmung des Gemeinderates einzuholen.</p>	<i>in OgR regeln</i>

<b>NEU</b>	Normativer Inhalt	Hinweis
------------	-------------------	---------

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

Abk. Bezeichnung:	Zweck- bestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
<i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.</i>			
<b>A Riedli</b>	Bildung, Sport, Schwimmbad, Spielplatz, Heizzentrale	<ul style="list-style-type: none"> <li>bis 4 Vollgeschosse</li> <li>Gebäudelänge: 120.0 m</li> <li>Grenzabstand: 5.0 m</li> <li>Umgebungsgestaltung mit Naturwiese</li> <li>Neu- und Umbauten haben sich hinsichtlich Kubatur und Stellung an die topografischen Verhältnisse anzupassen. Sie sind verträglich gegenüber der bestehenden Bebauung entlang des Lochstiegswegs sowie der offenen Landschaft einzugliedern.</li> </ul>	III
<b>B Mätteli</b>	Bildung, Betreutes Wohnen, Spielplatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>bis 4 Vollgeschosse</li> <li>Gebäudelänge: 100.0 m</li> <li>Grenzabstand: 6.0 m</li> <li>Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger Erdwärme einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.</li> <li>Aussenräume sind möglichst naturnah zu gestalten.</li> </ul>	III
<b>C Freispielpark Schönegg</b>	Bildung, Freizeit, Spielplatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesamthöhe: 6.0 m</li> <li>Gebäudelänge: 30.0 m</li> <li>Grenzabstand: 4.0 m</li> <li>Die ökologisch wertvollen Grünräume sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.</li> </ul>	III

Bezeichnung- Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
<b>A Primarschule Riedli, Turnhalle mit Aussenanlagen</b>	Gemäss bestehender Bebauung, Erweiterung gemäss Wettbewerbsergebnis 1972 (III. Etappe). kGA: 5,00 m, GH: 10.00 m GL: 112 m, Umgebungsgestaltung mit Naturwiese
<b>B Sonderschule Mätteli mit Aussenanlagen und Spielplatz</b>	gemäss bestehender Bebauung und Erweiterung
<b>C Robinsonspielplatz</b>	bestehend, Erweiterung analog bestehender Bebauung, kGA: 5,00 m, GH: 5,00 m

NEU				ALT		Kommentar
Normativer Inhalt			Hinweis			
Abk. Bezeichnung:	Zweck- bestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.		
D	Klostermatte	Sport, Schwimmbad	III	Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.	D	<p><b>Bezeichnung- Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</b></p> <p><b>Zweckbestimmung</b></p> <p>Sportanlagen Klostermatte</p> <p><b>Zweck</b> Bauten und Anlagen für Sport. Rückbau der bestehenden Turnhalle. Bebauung mit Schwimmbad, Nebenbauten (Garderobe und Technik) und Allwetterspielplatz (Sprunggrube, Hartbelagplatz).</p> <p><b>Überbauung und Gestaltung</b> 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><b>Maximale Höhe der Bauten</b> Für Neubauten gilt eine maximale Höhe von 5.00 m, inkl. eventuell notwendiger Massnahmen für einen Hochwasserschutz.</p> <p><b>Aussenraum</b> Aussenräume und Uferbereiche zum Kilchmattbach sind möglichst naturnah zu gestalten.</p> <p><b>Naturgefahr</b> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.</p>
E	Mattestutz	Park, Sport, Spielplatz	III		E	<p>Park am Mattestutz und Parkanlage alte Bielstrasse</p> <p>bestehend, bzw. geplant</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesamthöhe: 6.0 m</li> <li>Gebäuelänge: 40.0 m</li> <li>Grenzabstand: 4.0 m</li> <li>Gebäude sind hinsichtlich Stellung und Bezug zum Aussenraum – insbesondere der umgebenden Grünzone – in angemessener Kubatur und zurückhaltender Art zu gestalten.</li> <li>Aussenräume und Uferbereiche zum Kilchmattbach sind möglichst naturnah zu gestalten.</li> </ul>				
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesamthöhe: 5.0 m</li> <li>Gebäuelänge: 15.0 m</li> <li>Grenzabstand: 4.0 m</li> <li>Die ökologisch wertvollen Grünräume sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.</li> </ul>				

NEU			Normativer Inhalt		Hinweis		ALT		Kommentar		
Abk.	Bezeichnung:	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.		Bezeichnung- Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung			
F	Weiermatt	Altersheim, Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es gelten die baupolizeilichen Bestimmungen der Wohnzone 4</li> <li>Gegenüber der Grünzone gilt für Gebäude ein Grenzabstand von 10.0 m.</li> <li>Neue Gebäude haben hinsichtlich ihrer Kubatur, Stellung und architektonischen Gestaltung auf die exponierte Hanglage und auf die Grünzone Rücksicht zu nehmen.</li> <li>Der bestehende Freiraum ist zu erhalten oder durch gleichwertige Freiräume 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.</li> <li>Für grössere Neu- und Umbauten ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.</li> <li>Neue Gebäude haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 10 % zu unterschreiten.</li> </ul>	II	Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.		F	Weiersmatt	<p><b>Zweck</b> Alters- und Pflegeheim „betreutes Wohnen“</p> <p><b>Überbauung und Gestaltung:</b> 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 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.</p>		
G	Friedhof	Friedhofbauten und -anlagen, Wohnen als Nebennutzung, 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> <li>Die ökologisch wertvollen Grünräume sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.</li> </ul>	II			G	Friedhof mit Abdankungshalle	bestehend und nordwestliche Friedhoferweiterung inkl. notwendige Hochbauten, die ausschliesslich dem Betrieb der Friedhofanlage dienen.		
I	Hübeli	Kindergarten	<ul style="list-style-type: none"> <li>bis 3 Vollgeschosse</li> <li>Gebäudelänge: 35.0 m</li> <li>Grenzabstand: 5.0 m</li> <li>Aussenräume sind möglichst naturnah zu gestalten.</li> </ul>	III			H	Schlittelhoger	bestehend	Umzonung in Grünzone	
							I	Kindergarten Hübeli	bestehend		

NEU				ALT		Kommentar
Normativer Inhalt			Hinweis			
Abk. Bezeichnung:	Zweck- bestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	Bezeichnung- Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Zweckbestim- mung		
J	Paul Klee	<p>Bildung, Sport, Spielplatz, Heizzentrale, Feuerwehr</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>bis 4 Vollgeschosse, entlang Oberdorfstrasse bis 3 Vollgeschosse</li> <li>Gebäudelänge: 100.0 m</li> <li>Grenzabstand: 5.0 m</li> <li>Neu- und Umbauten haben hinsichtlich Kubatur, Stellung und der architektonischen Gestaltung Rücksicht zu nehmen auf das schützenswerte Objekt Oberdorfstrasse 22 sowie auf die topographisch bedingte Exposition im Übergangsbereich zur offenen Landschaft.</li> <li>Neue und bestehende Gebäude sind falls vorhanden an Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.</li> </ul>	III	<p>J Paul Klee gemäss bestehender Bebauung, Erweiterung Schulanlagen, Schulhaus, Neubauten für Wehrdienste, kGA: 5,00 m, GH: 10,50 m</p> <p>Turnhalle und Aussenanlagen, Wehrdienste</p>		Energie: Abhängigkeit mit Kapitel 4.4
K	Zentrum	<p>Bildung, Betreutes Wohnen, Kultur, Kirche, Pfarrhaus, Kirchgemeindehaus, Spielplatz, Öffentlicher Parkplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>bis 4 Vollgeschosse, entlang Oberdorfstrasse bis 3 Vollgeschosse</li> <li>Gebäudelänge: 100.0 m</li> <li>Grenzabstand: 3.0 m</li> <li>Neu- und Umbauten sind zurückhaltend und in Rücksichtnahme auf die bestehende historische Gebäudegruppe anzuordnen und zu gestalten.</li> <li>Die Aussenraumgestaltung und die Parkierung ist auf die historische Gebäudegruppe abzustimmen.</li> <li>Die Parkierung ist konzentriert entlang der Erschliessungsachsen vorzusehen. Der Klosterhof darf lediglich für die Notzufahrt und Anlieferung befahren werden.</li> <li>Neue Gebäude und bestehende Bauten sind falls vorhanden an Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.</li> </ul>	III	<p>K Pädagogisches Zentrum für Hören und Sprache PZHSM, Kirche, Pfarr-, Kirchgemeindehaus und Dorfschulhaus</p> <p><b>Überbauung und Gestaltung</b> Einzelne Ergänzungsbauten für Nebennutzungen sind zurückhaltend und in Rücksichtnahme auf die bestehende historische Gebäudegruppe anzuordnen und zu gestalten</p> <p><b>Aussenraum</b> Die Aussenraumgestaltung und die Parkierung ist auf die historische Gebäudegruppe abzustimmen. Die Parkierung ist konzentriert entlang der Erschliessungsachsen vorzusehen. Der Klosterhof darf lediglich für die Notzufahrt und Anlieferung befahren werden.</p>		Energie: Abhängigkeit mit Kapitel 4.4

NEU				ALT		Kommentar	
Normativer Inhalt			Hinweis				
Abk. Bezeichnung:	Zweck- bestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	Bezeichnung- Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Zweckbestim- mung			
L	Neumatt	Bildung, Spielplatz, Zivilschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>bis 2 Vollgeschosse</li> <li>Gebäuelänge: 35.0 m</li> <li>Grenzabstand: 5.0 m</li> <li>Aussenräume sind möglichst naturnah zu gestalten.</li> <li>Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist für Heizung und Warmwasser-aufbereitung als Haupt-Energieträger Grundwasserwärme zu prüfen und ein-zusetzen, sofern nicht ein unverhältnis-mässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.</li> </ul>	III	L	Kindergarten bestehend	Energie: Abhängigkeit mit Kapitel 4.4
M	Hofwil 1	Bildung, Sport, Campus	<ul style="list-style-type: none"> <li>bis 3 Vollgeschosse</li> <li>Gebäuelänge: 100.0 m</li> <li>Grenzabstand: 3.0 m</li> <li>Neu- und Umbauten sind zurückhal-tend und in Rücksichtnahme auf die bestehende historische Gebäude-gruppe anzuordnen und zu gestalten.</li> <li>Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist für Heizung und Warmwasser-aufbereitung als Haupt-Energieträger Holz zu prüfen und einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zu-sätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.</li> </ul>	III	M	Seminar Hof-wil, Turnhalle und Aussenan-lagen	Energie: Abhängigkeit mit Kapitel 4.4  Input von A. Hansen
N	Bodenacker	Bildung, Sport, Heizzentrale	<ul style="list-style-type: none"> <li>bis 4 Vollgeschosse</li> <li>Gebäuelänge: 100.0 m</li> <li>Grenzabstand: 5.0 m</li> <li>Neu- und Umbauten haben hinsichtlich Kubatur und Stellung Rücksicht zu nehmen auf die direkt an die ZÖN angren-zenden bestehenden Gebäude.</li> <li>Neue und bestehende Gebäude sind falls vorhanden an Fernwärmenetze an-zuschliessen, wenn nicht ein unverhält-nismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.</li> </ul>	III	N	Sekundar-schule Boden-acker, Sport-halle und Aus-senanlagen, Kindergarten und Pumpsta-tion	gemäss bestehender Bebauung und Aussenraumgestaltung

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
0	Radiostation	<p>Freizeit, Kultur, <b>Bildung</b>, Wohnen, Wehrdienste, Energiezentrale, Zwischennutzungen, soweit diese zonenkonform sind und den Planungszweck der ZöN nicht beeinträchtigen.</p> <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 (GFo) pro Wohneinheit und max. 30% der GFo bei einer Gesamtlösung über alle Wohneinheiten.</li> <li>Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr): <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> </ul> <p>Dachneigung und Firstrichtung:</p> <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> <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><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>	Separates Änderung genehmigt, Genehmigungsverfügung vom 4.9.2019	
		<p><sup>1)</sup> Bei Flachdächern gilt einzig die traufseitige Fassadenhöhe.</p>		

NEU				ALT		Kommentar
Normativer Inhalt			Hinweis			
Abk. Bezeichnung:	Zweck- bestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.		
P	Laubberg	Park, Antennenanlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauverbot für Gebäude</li> <li>Grünraum mit Naturwiese</li> </ul>	II		
Q	Hirzenfeld	Sport, Freizeit, Gastronomie, Parkplatz, Heizzentrale, Wohnen als Neben- benutzung.	<b>Sportzentrum Hirzi:</b> <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> <b>Gebäude der Tennis- und Fussballanlagen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>bis 2 Vollgeschosse</li> <li>Neu- und Umbau im Umfang von plus 200 % der GFO</li> </ul> <b>Parzelle Nr. 428</b> <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> <b>Allgemeine Bestimmungen:</b> <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	
					Bezeichnung- Zweckbestimmung	
					P	Antennenanlage Laubberg und Park bestehend,
					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.

NEU				ALT		Kommentar
Normativer Inhalt			Hinweis			
Abk. Bezeichnung:	Zweck- bestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.		
R Waldegg	Bildung, Sport, Spielplatz, Zivilschutz, Heizzentrale	<ul style="list-style-type: none"> <li>bis 4 Vollgeschosse,</li> <li>Gebäudelänge: 80.0 m</li> <li>Grenzabstand: 5.0 m</li> <li>Neu- und Umbauten haben hinsichtlich Kubatur und Stellung Rücksicht zu nehmen auf die nördlich direkt angrenzenden bestehenden Gebäude der Wohnzone.</li> <li>Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger Erdwärme zu prüfen und einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.</li> </ul>	II	R	Primarschule bestehend Waldegg Turnhalle mit Aussenanlagen	
S Allmend	Bildung, Spielplatz, Sport, Heizzentrale	<ul style="list-style-type: none"> <li>bis 3 Vollgeschosse</li> <li>Gebäudelänge: 50.0 m</li> <li>Grenzabstand: 5.0 m</li> <li>Zweckgebundene Neu- und Umbauten sind in Rücksichtnahme auf die Waldlandsituation anzuordnen und zu gestalten.</li> </ul>	II	S	Primarschule bestehend Allmend	
T Tempel 1	Religionsgebäude, Gemeindehaus, Campus, Informationszentrum, Gärtnerei, Aussenanlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>bis 3 Vollgeschosse</li> <li>Gebäudelänge: 50.0 m</li> <li>Grenzabstand: 5.0 m</li> <li>parkartige Aussenraumgestaltung</li> </ul>	II	T	Mormonentempel, Wohnbauten, kGA: 5,00 m, GH: 10.50 m, GL: 40 m, parkähnliche Umgebungsgestaltung	
U Tempel 2	Parkplatz	-	II	U	Informationszentrum kGA: 5,00 m, GH: 7,00 m	
V Hofwil 2	Lager	<ul style="list-style-type: none"> <li>bis 2 Vollgeschosse</li> <li>Gebäudelänge: 50.0 m</li> <li>Grenzabstand: 4.0 m</li> <li>Gebäude dürfen unter Wahrung der denkmalpflegerischen Anliegen erneuert und massvoll erweitert werden.</li> <li>Lager der kantonalen Denkmalpflege</li> </ul>	II	V	Hofwil Lager für Denkmalpflege Nutzungen und Ausbau im Rahmen der best. Gebäudevolumen	

NEU				ALT		Kommentar
Normativer Inhalt			Hinweis			
<b>Abk. Bezeichnung:</b>	<b>Zweckbestimmung</b>	<b>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</b>	<b>ES</b>	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.		
<b>W Klostermatte 2</b>	Pädagogisches Zentrum	<p><b>Mass der Nutzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gegenüber der Grünzone besteht kein Grenzabstand.</li> <li>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.</li> <li>Multifunktionale Sporthalle: eingeschossiger Hallentrakt, max. Höhe darf nur so hoch sein, wie es die Nutzung erfordert.</li> </ul> <p><b>Gestaltung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zwei Bauten, verbunden mit einem tief liegenden Zwischentrakt sind zurückhaltend in die Topographie einzubetten.</li> <li>Das Ensemble hat hinsichtlich Kubatur, Stellung und der architektonischen Gestaltung auf die unmittelbare Nähe zum geschützten historischen Gebäudekomplex Rücksicht zu nehmen.</li> <li>In Nord-Süd Richtung muss eine angemessene Blickbeziehung über den tief liegenden Zwischentrakt in die Grünzone sichergestellt werden.</li> <li>Die Bauten sollen eine auf wenige Materialien beschränkte Gestaltung aufweisen.</li> <li>Das Wettbewerbsprojekt „Esplanade“ dient als Basis für die Weiterbearbeitung des Ausführungsprojekts.</li> </ul> <p><b>Aussenraum</b></p> <p>Die Aussenbereiche sind naturnah zu gestalten, sie dienen als Spiel- und Aufenthaltsbereiche.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mit der Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume ist eine gute Eingliederung in die umliegende Grünzone zu schaffen.</li> </ul>	II			
<b>W</b>	Neubau Pädagogisches Zentrum für Hören und Sprache PZHSM	<p><b>Zweck</b></p> <p>Multifunktionale Sporthalle mit Räumen für die Angebote des PZHSM</p> <p><b>Überbauung und Gestaltung</b></p> <p>Zwei Bauten, verbunden mit einem tief liegenden 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.</p> <p>In Nord-Süd Richtung muss eine angemessene Blickbeziehung über den tief liegenden 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.</p> <p><b>Grenzabstand</b></p> <p>Gegenüber der Grünzone besteht kein Grenzabstand.</p> <p><b>Maximale Höhe der Bauten</b></p> <p>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.</p> <p><b>Aussenraum</b></p> <p>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.</p> <p><b>Energie</b></p> <p>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</p>			Genehmigung AGR: August 2016	

NEU	Normativer Inhalt		Hinweis	ALT	Kommentar
		<p><b>Energie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Neue Gebäude haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um mindestens 10 % zu unterschreiten.</li> </ul>			<p>Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Unter anderem erfüllen Gebäude nach dem Standard Minergie-P-ECO diese Vorgabe.</p>
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>	III	

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

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

<p><b>1 ZPP Buechlimatt</b></p> <p>Planungszweck</p>	<p>Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>1 Sie bezweckt eine gut gestaltete Bebauung für Arbeitsaktivitäten. 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>	<p>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</p>	<p>64 ZPP Nr. 1 "Buechlimatt"</p> <p>Planungszweck</p>	<p>1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Buechlimatt" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.</p> <p>2 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>	<p>min ÜZ: Massnahme infolge Kulturlandschutz</p>
<p>Art und Mass der Nutzung</p>	<p>2 Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone A1. <b>Nicht zugelassen sind Beherbergungen und andere Unterkünfte.</b> Insbesondere gelten folgende baupolizeilichen Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überbauungsziffer min. 0.4</li> <li>• Grünflächenziffer min. 0.1</li> </ul> <p>Es gelten die Vorschriften der ES IV.</p>	<p>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</p>	<p>Art und Mass der Nutzung</p>	<p>3 Art und Mass der Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Arbeitszone A1. Es sind folgende bauliche Nutzungen zugelassen: Überbauungsziffer minimal 20 % Grünflächenziffer minimal 10 % 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>	<p>min ÜZ: Massnahme infolge Kulturlandschutz</p>
<p>Gestaltungsgrundsätze</p>	<p>3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpflanzung eines Hochstammbaumes pro 300 m<sup>2</sup> versiegelter und überbauter Fläche.</li> <li>• Begrünung des Areals gegenüber dem angrenzenden Landwirtschaftsgebiet (<b>Potenzialgebiet Siedlungserweiterung Arbeiten</b>) mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten.</li> <li>• Firmenbeschriftungen haben sich der Gesamtgestaltung der Bauten unterzuordnen.</li> </ul>	<p>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</p>	<p>Gestaltungsgrundsätze</p>	<p>4 Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die 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>	<p>üR: Renaturierung von Gewässern</p>
<p>Erschliessungsgrundsätze</p>	<p>4 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erschliessung erfolgt über den Moosrainweg mit höchstens zwei Anschlüssen an die Bielstrasse.</li> <li>• <b>Parkplätze sind gebäudeintegriert oder in einer Einstellhalle unterzubringen.</b></li> </ul>	<p>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</p>	<p>Erschliessung</p>	<p>5 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 Personenwagen 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.</p>	<p>Parkplätze: Massnahme infolge Kulturlandschutz</p>
<p>Energie</p>	<p>5 Bei Neubauten ist der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser prioritär mit Erdwärme zu decken.</p>	<p>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</p>	<p>Realisierung</p>	<p>6 (...)</p>	<p>aufgehoben am 22.09.2000</p>

NEU	ALT	Kommentar
Normativer Inhalt	Hinweis	
2	<i>aufgehoben am 22.09.2008</i>	
<b>3 ZPP Bielstrasse-Süd</b> Planungszweck	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen: 1 Sie bezweckt eine geordnete, gut gestaltete Gewerbeüberbauung.	
Art und Mass der Nutzung	2 Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone A1. Die Gebäude dürfen das SBB-Gleisniveau um maximal 8.0 m überragen. Insbesondere gelten folgende baupolizeilichen Masse: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überbauungsziffer min. 0.4</li> <li>• Grünflächenziffer 0.15</li> </ul> Es gelten die Vorschriften der ES III.	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Gestaltungsgrundsätze	3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sorgfältige Einpassung der Gebäude und Vorplätze in die Topografie und gegenüber dem Strassenraum der Bielstrasse.</li> <li>• Anpflanzung eines Hochstammbaumes pro 300 m<sup>2</sup> versiegelter und überbauter Fläche.</li> </ul>	
Erschliessungsgrundsätze	4 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erschliessung kann über höchstens einen Anschluss an die Bielstrasse erfolgen.</li> <li>• Haltestellen für den öffentlichen Verkehr sind zu berücksichtigen.</li> <li>• Entlang der Bielstrasse ist ein Trottoir sicherzustellen.</li> <li>• Parkplätze sind gebäudeintegriert oder in einer Einstellhalle unterzubringen.</li> </ul>	
Energie	5 Bei Neubauten ist der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser prioritär mit Erdwärme zu decken.	
65 ZPP Nr. 2 "Bielstrasse - Säge"	<i>aufgehoben am 22.09.2000</i>	
66 ZPP Nr. 3 "Bielstrasse-Süd"	1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Bielstrasse-Süd" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.	
Planungszweck	2 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.	
Art und Mass der Nutzung	3 Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Arbeitszone A1. Es werden folgende bauliche Nutzungen zugelassen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überbauungsziffer minimal 20 %,</li> <li>• maximal 50 %;</li> <li>• Grünflächenziffer minimal 15 %,</li> </ul> Die Gebäude dürfen das SBB-Gleisniveau um maximal 8.00 m überragen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.	ohne Wohnnutzung, Wohnhaus hat Besitzstandsgarantie  min ÜZ: Massnahme infolge Kulturlandschutz
Grundsätze	4 Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze: <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"</li> </ul>	
Erschliessung	5 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.	Parkplätze: Massnahme infolge Kulturlandschutz
Realisierung	6 Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.	

NEU			ALT	Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis		
<b>4 ZPP Mühlematte</b>	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		<b>67 ZPP Nr. 4 "Mühlematte"</b>	
Planungszweck	1 Sie bezweckt eine geordnete, verdichtete Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität.		Planungszweck	1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Mühlematte" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG. 2 Sie bezweckt eine geordnete, verdichtete Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität.
Art und Mass der Nutzung	2 Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: <ul style="list-style-type: none"> <li>• GFZo: min. 0.4; max. 0.7.</li> <li>• Die zoneninternen Gebäudeabstände sind frei.</li> </ul>	GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch	Art und Mass der Nutzung	3 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Zone W2. Es gilt eine Ausnützungsziffer von minimal 0.4 und maximal 0.6.
Gestaltungsgrundsätze	3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Überbauung folgt einem einheitlichen, architektonischen Konzept mit breitem Wohnungsangebot.</li> <li>• Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.</li> <li>• Dem Siedlungsrand und Ortseingang ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.</li> </ul>		Grundsätze	4 Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze: <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.</li> </ul>
Erschliessungsgrundsätze	4 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erschliessung für den motorisierten Fahrverkehr erfolgt von der Hofwilstrasse.</li> <li>• Zwischen der Hofwilstrasse und dem Fussweg zur Mühlestrasse sowie zum Dammweg sind durchgehende öffentliche Fusswegverbindungen zu schaffen und in die Überbauung zu integrieren.</li> <li>• Entlang der Hofwilstrasse ist bis zur Bauzonengrenze ein Trottoir sicherzustellen.</li> </ul>		Erschliessung	5 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.
Energie	5 Bei Neubauten oder beim Ersatz des Energieträgers in bestehenden Bauten ist der Einsatz von Grundwasser zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser zu prüfen.		Realisierung	6 Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen. <i>bereits realisiert</i>
<b>5 ZPP Oberdorfstrasse</b>	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		<b>68 ZPP Nr. 5 "Oberdorfstrasse"</b>	
Planungszweck	1 Sie bezweckt die Sicherstellung einer dichten 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.		Planungszweck	1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Oberdorfstrasse" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG. 2 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.
Art und Mass der Nutzung	2 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es gelten die Bestimmungen der Mischzone M3.</li> <li>• Die Verkaufsfläche des Hauptgeschäftes darf max. 1'200 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche betragen.</li> <li>• Es gelten die Vorschriften der ES III.</li> </ul>	GFo: Geschossfläche oberirdisch ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)	Art und Mass der Nutzung	3 Die Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG3. Die Bruttogeschossfläche beträgt max. 3'700 m <sup>2</sup> , davon 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

NEU	Normativer Inhalt	ALT	Kommentar
Gestaltungsgrundsätze	<p>3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten.</li> <li>• Der Strassenraum Oberdorfstrasse ist gestalterisch aufzuwerten.</li> <li>• Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Kinderspielplätze und Parkieranlagen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.</li> </ul>	<p>Gestaltungsgrundsätze</p> <p>4 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.</p>	<p>Vgl. Kapitel 4.1 Baugestaltung</p>
Erschliessungsgrundsätze	<p>4 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erschliessung erfolgt von der Oberdorfstrasse.</li> <li>• Die Zu- und Ausfahrten sind gebündelt anzuordnen und dürfen die bestehenden Fusswegverbindungen nicht beeinträchtigen.</li> <li>• Die zwischen der Oberdorfstrasse und dem Bodenackerweg bestehende Fusswegverbindung ist sicherzustellen und aufzuwerten.</li> </ul>	<p>Erschliessung</p> <p>5 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.</p>	
6 ZPP Höheweg-Ost	<p>Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:</p>	<p>69 ZPP Nr. 6 "Höheweg-Ost"</p>	
Planungszweck	<p>1 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.</p>	<p>Planungszweck</p> <p>2 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.</p>	
Art und Mass der Nutzung	<p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W3.</li> <li>• GFZo max. 1.0</li> <li>• Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II Art. 43 LSV</li> </ul>	<p>Art und Mass der Nutzung</p> <p>3 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.</p>	
Gestaltungsgrundsätze	<p>3 Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:</p> <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> <p>Zur Aussenraumgestaltung gehört die Neupflanzung hochstämmiger Bäume.</p>	<p>Grundsätze</p> <p>4 Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:</p> <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>	

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
Erschliessungsgrundsätze	<p>Neben Flachdächern sind nur flachgeneigte Dächer mit einer max. Neigung von 20° zugelassen.</p> <p>4 Die Erschliessung erfolgt via Höhweg über die Schmiedegasse. Ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen, soweit Gewässerschutzauflagen nicht entgegenstehen. Zwischen dem Höhweg und der Kirchgasse ist die bestehende, direkte und verkehrsfreie öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen.</p>		<p>Dachform</p> <p>5 Neben Flachdächern sind nur flachgeneigte Dächer mit einer max. Neigung von 4° a. T. zugelassen.</p> <p>Erschliessung</p> <p>6 Die Erschliessung erfolgt via Höhweg über die Schmiedegasse. Ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen, soweit Gewässerschutzauflagen nicht entgegenstehen. Zwischen dem Höhweg und der Kirchgasse ist die bestehende, direkte und verkehrsfreie öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen.</p> <p>Realisierung</p> <p>7 Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zur Aussenraumgestaltung gehört die Neupflanzung hochstämmiger Bäume.</li> </ul>
7		<i>aufgehoben am 05.06.2009</i>	70 ZPP Nr. 7 "Bahnhofstrasse"	<i>aufgehoben am 05.06.2009</i>
8 ZPP Sonnenweg Planungszweck	<p>Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>1 Mit der ZPP werden folgende Zwecke verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnüberbauung mit hoher Siedlungsqualität.</li> <li>Die Erstellung und Erhaltung von Gebäuden und Anlagen der Klinik mit einer parkähnlichen Aussenraumgestaltung.</li> <li>Unterirdische Zivilschutzanlage.</li> <li>Öffentlich zugängliches Erholungsgebiet Üedeli.</li> </ul>		<p>71 ZPP Nr. 8 "Sonnenweg"</p> <p>Planungszweck</p> <p>1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Sonnenweg" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.</p> <p>2 Sie bezweckt: Die Erstellung resp. Erhaltung von Bauten und Anlagen im öffentlichen und privaten Interesse, wie</p> <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> <li>eine Wohnnutzung von hoher Siedlungsqualität</li> </ul> <p>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>Art und Mass der Nutzung</p> <p>3 Für die klinikunabhängigen Wohnbauten richtet sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Zone W2, bei einer maximalen Nutzung von</p>	<p><i>Umsetzung BMBV: Von BGF zur GFo wurde 10 % dazu gerechnet.</i></p>
Art und Mass der Nutzung	<p>2 <b>Sektor A:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.</li> <li>GFo: max. 12'250 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>GFo: Geschossfläche oberirdisch</p> <p>GbF: Gebäudefläche</p> <p>aGbF: anrechenbare Gebäudefläche</p>		

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Max. 10 % der GfO dürfen für Gastgewerbe, Dienstleistung, Ateliers und stilles Gewerbe verwendet werden.</li> </ul> <p><b>Sektor B:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Es gelten die Bestimmungen der Mischzone M3.</li> <li>Das Nutzungskonzept vom 5.3.1992 ist wegleitend.</li> </ul> <p><b>Sektor C:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet "Üedeli" gilt als Grünzone (min. 10'000 m<sup>2</sup>) mit Erholungsfunktion.</li> <li>Innerhalb der Grünzone sind ein Tiergehege und Kleinbauten (max. aGbF: 20 m<sup>2</sup>, GH: 2.50 m) zulässig.</li> </ul>	<p>GH: Gesamthöhe</p> <p>11'100 m<sup>2</sup> BFG. 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.</p> <p>Das Gebiet "Üedeli" darf nicht zur Nutzung angerechnet werden.</p>		
Gestaltung	<p>3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dichte Überbauung nach einheitlichem Konzept</li> <li>Freihaltung eines 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>Zoneninterne Gebäudeabstände sind frei.</li> <li>Gute Gestaltung der Siedlungsränder und des Ortseinganges Höheweg.</li> <li>Neupflanzung hochstämmiger Bäume.</li> </ul>	<p>Grundsätze</p> <p>4 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 Personwagen mit sickerfähigen Belägen, soweit Gewässerschutzauflagen nicht entgegenstehen.</li> </ul>		
Erschliessung	<p>4 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Erschliessung des Gebietes erfolgt über den Höheweg (Sektor A) und die Fellenbergstrasse (Sektor B).</li> <li>Die arealinternen Zufahrtsstrassen sind verkehrsberuhigend zu konzipieren.</li> <li>Die Fuss- und Veloverbindung zwischen Höheweg und Fellenbergstrasse über den Sonnenweg bleibt bestehen.</li> <li>Vom Sonnenweg zum Gebiet Üedeli ist eine öffentliche Fusswegverbindung vorzusehen.</li> </ul>	<p>Erschliessung</p> <p>5 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>		
Energie	<p>5 <b>Neubauten und bestehende Bauten sind an in der Nähe liegende bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird.</b></p>	<p>Realisierung, Etappierung</p> <p>6 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</p>	<p>Sektor A ist bereits realisiert.</p>	

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar	
				eines angemessenen Teils der für den Klinikbetrieb vorgesehenen Gebäude gewährleistet ist. Die Regelung wird in der Überbauungsordnung festgelegt.	
9 ZPP Talstrasse	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		72 ZPP Nr. 9 "Ursprung" 1	Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Ursprung" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.	
Planungszweck	1 Sie bezweckt eine geordnete, nach einem architektonischen Gesamtkonzept gestaltete, dem Ortsbild angemessene dichte Überbauung.		Planungszweck	2 Sie bezweckt eine geordnete, nach einem architektonischen Gesamtkonzept gestaltete, dem Ortsbild angemessene Überbauung. Als Grundlage dient die Projektstudie vom März 1992.	
Art und Mass der Nutzung	2 <ul style="list-style-type: none"> <li>Die GFo beträgt für beide Sektoren max. 23'000 m<sup>2</sup>, davon 8'600 m<sup>2</sup> für Wohnnutzung im Sektor A.</li> <li>Es gelten die Vorschriften der ES III.</li> </ul> <p><b>Sektor A:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Art der Nutzung gemäss Kernzone K3B mit maximal 10 % GFo Gewerbenutzung.</li> </ul> <p><b>Sektor B:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dienstleistungs- und Gewerbenutzung nach den Massen der Arbeitszone A1.</li> </ul>	GFo: Geschossfläche oberirdisch ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.	Art und Mass der Nutzung	3 <p>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>	Umsetzung BMBV: Von BGF zur GFo wurde 10 % dazu gerechnet.
Gestaltung	3 <p>Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die zoneninternen Gebäudeabstände sind frei.</li> <li>Aufenthaltsbereiche und Parkieranlagen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.</li> <li>Der Strassenraum Bahnhofstrasse ist durch Neuanpflanzung hochstämmiger Bäume aufzuwerten.</li> <li>Pro 300 m<sup>2</sup> versiegelter und überbauter Fläche ist ein Hochstammbaum anzupflanzen.</li> </ul>		Grundsätze	4 <p>Die zoneninternen Gebäudeabstände sind unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen (Art. 22 BauV) frei. Aufenthaltsbereiche und Parkieranlagen 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	4 <p>Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Erschliessung erfolgt über die Talstrasse.</li> <li>Die Anlieferungsbereiche sind so anzuordnen, dass die Wohnüberbauung nicht gestört wird.</li> <li>Ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen sind mit sickerfähigen Belägen zu gestalten.</li> <li>Zum Bahnhof Münchenbuchsee und zum Seedorfweg sind direkte öffentliche Fusswegverbindungen sicherzustellen.</li> </ul>		Erschliessung	5 <p>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>	
Energie	5 <p>Bei Neubauten und beim Ersatz des Energieträgers in bestehenden Bauten ist der Einsatz von Grundwasser zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser zu prüfen.</p>		Realisierung	6 <p>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>	Ist bereits realisiert.
10 ZPP Seedorfweg-Nord	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		73 ZPP Nr. 10 "Seedorf-1 weg-Nord"	Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Seedorfweg-Nord" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.	

NEU		ALT		Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis		
Planungszweck	1 Sie bezweckt eine dichte Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung von Siedlungsqualität, Gestaltung Siedlungsrand an Bahnlinie und Nutzbarkeit der Aussenräume.		Planungszweck	2 Sie bezweckt eine Wohnüberbauung sowie eine Dienstleistungs- und Gewerbenutzung. Die Überbauung hat neben den Forderungen des Immissions-schutzes den Anliegen des Ortsbildes nach massstäblicher Proportionierung und differenzierter Ausprägung Rechnung zu tragen. Als Grundlage dient die Projektstudie vom März 1992.
Art und Mass der Nutzung	<p>2 <b>Sektor A:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen.</li> <li>5 Vollgeschosse entlang der Bahngeleisen. Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens nach anerkannten Regeln sind maximal 6 Vollgeschosse sowie eine max. Fh tr von 21.0 m zulässig.</li> <li>4-5 Vollgeschosse gegenüber Sektor B</li> <li>GFZo: min. 1.1 – max. 1.5</li> </ul> <p><b>Sektor B:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen.</li> <li>3 Vollgeschosse</li> <li>GFo: max. 10'200 m<sup>2</sup></li> </ul>	GFo: Geschossfläche oberirdisch	Art und Mass der Nutzung	<p>3 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.</p> <p>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.</p> <p>Die Bruttogeschossfläche beträgt für beide Sektoren maximal 23'000 m<sup>2</sup>, davon höchstens 8'000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzung.</p>
Gestaltung	3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> <li>Es ist ein gut gestalteter Übergang zwischen den bestehenden umgebenden Gebäude und den neuen Gebäuden vorzusehen insbesondere zwischen den Gewerbe- und den Wohnbauten.</li> <li>Der Bereich entlang der Bahnlinie ist ökologisch zu optimieren.</li> </ul>		Grundsätze	4 Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze: 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.
Erschliessung	4 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet wird über die Talstrasse erschlossen. Im nordwestlichen Bereich ist ein Wendeplatz freizuhalten.</li> <li>Der östliche Abschnitt im Sektor B wird über den Seedorfweg erschlossen.</li> <li>Die Erstellung der Wohnüberbauung in Sektor A ist mit Reduktion der Parkplatzanzahl pro Wohneinheit vorzusehen (max. 1.0 Abstellplätze pro Wohneinheit)</li> </ul>		Erschliessung	5 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 der Wohnnutzung wird vom Seedorfweg erschlossen. Ungedeckte Abstellplätze für Personewagen sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten, soweit Gewässerschutzauflagen nicht entgegenstehen. Der Seedorfweg ist als attraktive Fuss- und

NEU	ALT	Kommentar
<p>Normativer Inhalt</p> <p>Hinweis</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im südöstlichen Bereich ist von Sektor A durch den Sektor B zum Seedorfweg ein Fuss- und Radweg sicherzustellen.</li> <li>Zwischen der Talstrasse und dem Seedorfweg ist eine direkte Fuss- und Radwegverbindung sicherzustellen.</li> </ul>	<p>Radwegverbindung zu gestalten. Zwischen der neuen Erschliessungsstrasse und dem Seedorfweg ist eine direkte Fuss- und Radwegverbindung sicherzustellen.</p>	
<p>Energie</p> <p>5 Bei Neubauten und beim Ersatz des Energieträgers in bestehenden Bauten ist der Einsatz von Grundwasser zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser zu prüfen.</p>	<p>Realisierung</p> <p>6 Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.</p>	
<p>Störfallvorsorge</p> <p>6 Zur Verminderung der Störfallrisiken sind im Rahmen der Überbauungsordnung und/oder des Baubewilligungsverfahrens für Neu- und Erweiterungsbauten entlang der Bahnlinie geeignete Massnahmen festzulegen.</p>	<p>Vgl. Hinweise in Art. 561 GBR Geeignete Massnahmen können sein (nicht abschliessende Aufzählung):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Normale Hauseingänge sind die natürlichen Fluchtwege, kurz und von den Anlagen abgewandt.</li> <li>Rück- und vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Loggias) liegen anlagenabgewandt.</li> <li>Das Gebäude hat eine dichte Gebäudehülle aufgrund massiver Bauweise.</li> <li>Fassade gegenüber der Anlage ist aus nichtbrennbaren Materialien.</li> </ul>	
<p>11 ZPP Seedorfweg-Süd</p> <p>Die ZPP wird in die Wohnzone W3 überführt</p>	<p>74 ZPP Nr. 11 "Seedorf-1 Planungszweck Art und Mass der Nutzung Grundsätze Erschliessung</p> <p>1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Seedorfweg-Süd" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG. 2 Sie bezweckt eine geordnete, verdichtete Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität. 3 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 Ausnützungsziffer von 0.75. 4 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. 5 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</p>	<p>Die ZPP wird in die Wohnzone W3 überführt.</p>

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar	
			Realisierung	Fuss- und Radwegverbindung zu gestalten. Zwischen dem Seedorfweg, der Simon- und der Ursprungstrasse sind direkte öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen sicherzustellen. 6 Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.	
<b>12 ZPP Unterfeldweg</b>	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		75 ZPP Nr. 12 "Unterfeldweg"	1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Unterfeldweg" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG.	
Planungszweck	1 Sie bezweckt eine geordnete, verdichtete Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität.		Planungszweck	2 Sie bezweckt eine geordnete, verdichtete Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität.	
Art und Mass der Nutzung	2 <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen.</li> <li>Sektor A: 3 Vollgeschosse</li> <li>Sektor B: 2 Vollgeschosse</li> <li>GFZo: min. 0.5, max. 0.7</li> </ul>		Art und Mass der Nutzung	3 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 Ausnützungsziffer von minimal 0.5 und maximal 0.62.	
Gestaltung	3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Überbauung folgt einem einheitlichen, architektonischen Konzept mit breitem Wohnungsangebot.</li> <li>Die zoneninternen Gebäudeabstände sind frei.</li> <li>Aufenthaltsbereiche, Spielflächen, Kinderspielplätze und Parkieranlagen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.</li> </ul>		Grundsätze	4 Für Nutzung, Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze: 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.	Ersatzmassnahme wurde erstellt.
Erschliessung	4 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Erschliessung erfolgt ab dem Unterfeldweg über den Parkweg.</li> <li>Eine öffentliche Fuss- und Velowegverbindung Unterfeldweg-Hirzenfeldweg durch die Überbauung ist sicherzustellen.</li> </ul>		Erschliessung	5 Die Erschliessung erfolgt als Stichstrasse über den Unterfeldweg. Eine öffentliche Fuss- und Velowegverbindung Unterfeldweg-Hirzenfeldweg durch die Überbauung ist sicherzustellen.	
Energie	5 Bei Neubauten und beim Ersatz des Energieträgers in bestehenden Bauten ist der Einsatz von Grundwasser zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser zu prüfen.		Realisierung	6 Eine geeignete Etappierung ist im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.	Ist bereits realisiert.
<b>13 ZPP Bahnhof Zollikofen</b>	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:	Die ZPP wird sistiert bis die Richtplanung ESP Bahnhof Zollikofen – Münchenbuchsee, Teil Münchenbuchsee revidiert und die planerische Ausrichtung der ZPP Nr. 13 geklärt ist.	76 ZPP Nr. 13 "Bahnhof Zollikofen"		Die ZPP wird sistiert.
Planungszweck	1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Bahnhof Zollikofen» ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG für bahnbetriebsfremde Bauten und Anlagen.			1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Bahnhof Zollikofen" ist eine ZPP nach Art. 93/94 BauG für bahnbetriebsfremde Bauten und Anlagen.	
	2 Sie bezweckt im Rahmen einer gemeindeübergreifenden Entwicklungsplanung einen geordneten, städtebaulich gut gestalteten Ausbau des Bahnhofes zu einem attraktiven Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs mit		Planungszweck	2 Sie bezweckt im Rahmen einer gemeindeübergreifenden Entwicklungsplanung einen geordneten, städtebaulich gut gestalteten Ausbau des Bahnhofes zu einem attraktiven Knotenpunkt des	

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
	Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum und die Sicherstellung von attraktiven Fuss- und Radwegverbindungen.			
Art der Nutzung	3 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 wohngygiene-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.		Art der Nutzung	3 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 wohngygiene-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	4 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.		Mass der Nutzung	4 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	5 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 Durchgangsbuslinien ist ausreichend Platz zu reservieren.  6 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.		Grundsätze	5 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 Durchgangsbuslinien ist ausreichend Platz zu reservieren.  6 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.
<b>14 ZPP Golfpark Moossee</b>	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		76a ZPP Nr. 14 "Golfpark Moossee"	Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Golfpark Moossee" ist eine Bauzone im Sinne von Art. 78 und 92 ff. BauG.
Planungszweck	1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Golfpark Moossee» ist eine Bauzone im Sinne von Art. 78 und 92 ff. BauG. 2 Sie 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		Planungszweck	2 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,

NEU	ALT	Kommentar
<p>Normativer Inhalt</p> <p>Hinweis</p>	<p>Normativer Inhalt</p> <p>Hinweis</p>	<p>Hinweis</p>
<p>Art der Nutzung</p> <p>3</p> <p>Zulässig sind Golfspielanlagen mit dazugehörigen Grünräumen sowie Infrastruktur- und Nebenanlagen wie Be- und Entwässerung, Wege, Blitzschutzunterstände, Unterhaltsgebäude, Golfhaus mit Restaurant, Golf-Shop mit Golfartikeln sowie öffentlich zugängliche Flächen.</p>	<p>Art der Nutzung</p> <p>3</p> <p>Zulässig sind Golfspielanlagen mit dazugehörigen Grünräumen sowie Infrastruktur- und Nebenanlagen wie Be- und Entwässerung, Wege, Blitzschutzunterstände, Unterhaltsgebäude, Golfhaus mit Restaurant, Golf-Shop mit Golfartikeln sowie öffentlich zugängliche Flächen.</p>	<p>Art der Nutzung</p> <p>3</p> <p>Zulässig sind Golfspielanlagen mit dazugehörigen Grünräumen sowie Infrastruktur- und Nebenanlagen wie Be- und Entwässerung, Wege, Blitzschutzunterstände, Unterhaltsgebäude, Golfhaus mit Restaurant, Golf-Shop mit Golfartikeln sowie öffentlich zugängliche Flächen.</p>
<p>Mass der Nutzung</p> <p>4</p> <p>Es sind zwei Gebäude sowie Kleinbauten mit folgendem Nutzungsmass zugelassen:</p> <p>Hauptgebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>max. 2 Vollgeschosse</li> <li>Fh tr max. 8.0 m; GL max. 50.0 m</li> </ul> <p>Nebengebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>max. 1 Vollgeschoss</li> <li>Fh tr max. 5.50 m</li> <li>GL: max. 50.0 m</li> </ul> <p>Kleinbauten (Blitzschutzunterstände):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>aGbF: max. 10.0 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43. LSV.</p>	<p>Mass der Nutzung</p> <p>4</p> <p>Für die betrieblich notwendigen Gebäude gelten die folgenden baupolizeilichen Vorschriften:</p> <p>Hauptgeb. (2-gesch.): GH max. 7.0 m; GL max. 50.0m</p> <p>Nebengeb. (1-gesch.): GH max. 5.0 m; GL max. 50.0m</p> <p>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 Kriterien für die Realisierung von Golfplätzen im Kanton Bern». Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43. LSV.</p>	<p>Anpassung baupolizeilicher Masse aufgrund BMBV</p>
<p>Gestaltung</p> <p>5</p> <p>Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die betriebsnotwendigen Gebäude, Infrastrukturanlagen und Ausgleichsflächen sind in einer an die Umgebung angepassten Weise zu erstellen.</li> <li>Für den Fall, dass die Golfanlage aufgegeben werden sollte, hat eine Rückführung in die Landwirtschaftszone und ein Rückbau der Golfanlage zu erfolgen.</li> <li>Die mit dem Golfpark angelegten Naturobjekte und Gewässerräume <b>entsprechend dem Gewässerrichtplan Urtenen</b> sind in ihrem ökologischen Wert zu erhalten bzw. aufzuwerten. Falls dies an Ort und Stelle nicht möglich ist, sind geeignete Ersatzmassnahmen zu realisieren.</li> <li>Die Spielflächen und die Begrünungen haben sich am Charakter der offenen Landschaft und an den im Gebiet typischen Landschaftsformen zu orientieren.</li> <li>Es sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.</li> <li>Topografische Geländeänderungen und die Umschichtung des gewachsenen Bodens sind so klein als möglich zu halten. Es ist ein Massenausgleich anzustreben.</li> <li>Im Umfang von mindestens 1/3 der Gesamtfläche sind ökologische Ausgleichsflächen (extensiv</li> </ul>	<p>Grundsätze</p> <p>5</p> <p>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 Geländeänderungen 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>	

NEU	ALT	Kommentar
<p>genutzte Wiesen, bestockte Flächen, Oberflächengewässer, usw.) zu schaffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• An landschaftlich geeigneten Stellen sind im Überbauungsplan Aufenthaltsflächen mit Sitzbänken zu schaffen.</li> <li>• Eingedolte Gewässer sind <a href="#">entsprechend dem Gewässerrichtplan Urtenen</a> freizulegen.</li> </ul>		
<p>Erschliessung</p> <p>6 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Zufahrt zum Golfpark soll für den motorisierten Individualverkehr vorwiegend über die Autobahnausfahrt A6/Schönbrunnen und die Weiterfahrt über die Lysstrasse erfolgen.</li> <li>• Die vorgesehene Verkehrsführung ist durch betriebliche Anordnungen und durch flankierende Massnahmen auf dem umliegenden Strassennetz zu unterstützen.</li> <li>• <a href="#">Die Parkierung erfolgt ausserhalb des Gemeindegebiets.</a></li> <li>• <a href="#">Die bestehenden Fuss-, Rad- und Fahrwege sind 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.</a></li> <li>• Die Erschliessung mit elektrischer Energie und Trinkwasser sowie der Anschluss an die Kanalisation und die Kehrrichtentsorgung erfolgen grundsätzlich durch die Standortgemeinden.</li> <li>• Der Wasserbezug für die Bewässerung erfolgt aus dem Grosse Moos-see 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.</li> </ul>	<p><i>Die Parkierung für Besucher erfolgt in einer zentralen Anlage mit max. 300 Abstellplätzen auf dem Gemeindegebiet von Wiggiswil. Die Abstellplätze sind zu bewirtschaften.</i></p> <p>Erschliessung</p> <p>6 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 Lysstrasse 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>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 Grosse Moos-see 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>	
<p>Bau- und Betrieb</p> <p>7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beim Bau- und Betrieb der Golfanlagen ist auf die landschafts-ökologischen Gegebenheiten, die Naherholungsfunktion des Gebietes und die angrenzenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen.</li> <li>• Die Pflege und der Unterhalt sowie die Einsetzung einer Begleitkommission sind in einem Reglement festzulegen.</li> <li>• Soweit notwendig ist die Umsetzung der Überbauungsordnung vertraglich sicherzustellen.</li> </ul>	<p>Bau- und Betrieb</p> <p>7</p> <p>Beim Bau- und Betrieb der Golfanlagen ist auf die landschafts-ökologischen 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>	
<p>Zuständigkeiten</p> <p>8 Die Zuständigkeiten in den Bereichen Strassensignalisation, Brandbekämpfung, Abfallentsorgung etc. werden</p>	<p>8 Die Zuständigkeiten in den Bereichen Strassensignalisation, Brandbekämpfung, Abfallentsorgung etc.</p>	

NEU	ALT	Kommentar
<p>durch die Gemeinderäte von Münchenbuchsee, Moosseedorf und Wiggiswil vertraglich geregelt.</p>	<p>werden durch die Gemeinde-räte von Münchenbuchsee, Moosseedorf und Wiggiswil vertraglich geregelt.</p>	
<p><b>15 ZPP Talstrasse</b></p>	<p>76b ZPP Nr. 15 „Talstrasse“</p>	<p>aufgehoben am 05.06.2009</p>
<p><b>16 ZPP Schöneggweg</b> Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:</p>	<p>76c ZPP Nr. 16 "Schöneggweg"</p>	<p>aufgehoben am 05.06.2009</p>
<p>Planungszweck 1 Sie bezweckt die Sicherstellung einer dichten Wohnüberbauung mit hoher Siedlungsqualität.</p> <p>Art und Mass der Nutzung 2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen.</p>	<p>Planungszweck 2 Sie bezweckt die Sicherstellung einer dichten Wohnüberbauung mit hoher Siedlungsqualität.</p> <p>Art und Mass der Nutzung 3 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen. 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>	
<p>Es gelten folgende Nutzungsmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GFo: max. 4'400 m<sup>2</sup></li> <li>• Die GFo verteilt sich auf 4 Gebäude.</li> <li>• Nördlicher Abschnitt: 2 Gebäude; 3 Vollgeschosse</li> <li>• Südlicher Abschnitt: 2 Gebäude; 4 Vollgeschosse</li> <li>• Attikageschosse sind keine gestattet.</li> <li>• Gebäudelänge: max. 18.0 m.</li> <li>• Klein- und Anbauten sind nicht zugelassen.</li> </ul>		
<p>Für Gebäude gelten folgende Grenzabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegen Norden (Grünzone): 2.0 m</li> <li>• Gegen Osten (Grünzone ): 2.0 m</li> <li>• Gegen Süden (Paul Kleestrasse): 5.0 m</li> <li>• Gegen Westen (Wohnzone): 10.0 m</li> </ul>		
<p>Gestaltung 3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <p><b>Baugestaltung</b> 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>Gestaltungs-grundsätze 4 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><b>Aussenraumgestaltung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Der Übergang vom Wohnumfeld nach aussen ist möglichst weich und fliessend zu gestalten. Eine</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>	

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
	<p>Abgrenzung durch fixe Zäune oder bauliche Elemente ist nicht gestattet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die nach BauV geforderten Spielplätze und Aufenthaltsbereiche sind in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.</li> <li>Aussenplätze der Erdgeschosswohnungen dürfen nicht mit festen, baulichen Elementen räumlich begrenzt werden.</li> <li>Der schmale Grundstücksbereich westlich der Wohnanlage zwischen Grün- und Wohnzone ist so zu gestalten, dass er über die öffentliche Fusswegverbindung innerhalb der Grünzone zugänglich ist (Sitzbänke, evtl. Kleinkinderspielplatz).</li> </ul>			<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.</p> <p>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 Klee-Strasse: 5 m</li> <li>Gegen die Zone für öffentliche Nutzung "Schlittelhoger": 2 m</li> </ul>
Erschliessung	<p>4 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Zufahrt für motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Schöneggweg über die angrenzende Grünzone und führt zwischen den beiden nördlichen Hauptbauten in eine Einstellhalle.</li> <li>Besucherparkplätze können auch von der Paul Klee-Strasse her erschlossen werden.</li> <li>Der Zutritt für Fussgänger vom Schöneggweg her erfolgt über einen öffentlichen Fussweg innerhalb der Grünzone zur Wohnüberbauung.</li> </ul>		Erschliessung	<p>5 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	<p>5 Bei Neubauten und beim Ersatz des Energieträgers in bestehenden Bauten ist der Einsatz von Erdwärme zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser zu prüfen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		Energie fakultativ	<p>6 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 Varianten 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</p>

NEU	ALT	Kommentar
Normativer Inhalt	Hinweis	
<p><b>17 ZPP Riedli</b></p> <p>Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>Planungszweck 1 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> <p>Art der Nutzung 2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen.</li> <li>Es sind Wohnnutzungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und -typen zu realisieren.</li> <li>Der Anteil Arbeitsaktivitäten beträgt maximal 20 % der Geschossfläche eines Gebäudes.</li> <li>In die Wohnüberbauung ist mindestens ein oberirdischer Gemeinschaftsraum zu integrieren.</li> </ul>	<p>76e ZPP Nr. 17 "Riedli"</p> <p>Planungszweck 1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) ‚Riedli‘ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.</p> <p>2 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> <p>Art der Nutzung 3 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>	<p>Anspruch auf die Realisierung der kostengünstigsten Lösung besteht nicht.</p>
<p>Mass der Nutzung 3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GFo: max. 13'900 m<sup>2</sup></li> <li>2 Vollgeschosse und Attikageschoss</li> <li>Bei einer Bauweise nach Minergiestandard kann die maximale GFo um 5 % erhöht werden kann.</li> <li>Mindestens 35 % der GFo sind als Reihen- oder Doppelfamilienhäuser zu realisieren.</li> <li>Klein- und Anbauten sind zugelassen.</li> </ul>	<p>Mass der Nutzung 4</p> <p>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 Doppelfamilienhäuser zu realisieren.</p>	<p><i>Umsetzung BMBV: Von BGF zur GFo wurde 10 % dazu gerechnet.</i></p>
<p>Gestaltung 4</p> <p>Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Überbauung der Zone ist hinsichtlich Baustruktur, Erschliessung, Aussenräumen und ökologisch wertvollen Grünbereichen als Gesamtheit zu planen.</li> <li>Bei der Anordnung der Bauten ist der besonderen Aussichtslage gegen Norden Beachtung zu schenken.</li> <li>Die vorhandene Hecke an der Grenze des Schulareals Riedli ist geschützt.</li> <li>Die Aussenflächen innerhalb der ZPP sind mit Ausnahme der privaten Hausvorplätze allgemein zugänglich zu gestalten.</li> </ul>	<p>Gestaltungsgrundsätze 5</p> <p>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 5bei 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>	<p><i>Da die Hecke von Seiten Riedpark her durch Werkhof gepflegt wird macht es nicht Sinn die Hecke zu ergänzen.</i></p>

NEU			ALT	Kommentar
	Normativer Inhalt	Hinweis		
Erschliessung	5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Zufahrt zur ZPP erfolgt über den Hohlenweg.</li> <li>Die Möglichkeit einer allfälligen Ortsbusverbindung auf dem Riedliweg darf nicht verbaut werden.</li> </ul>		Erschliessung, Parkierung	6 Die Zufahrt zur ZPP erfolgt über den Hohlenweg. Die Möglichkeit einer allfälligen Ortsbusverbindung auf dem Riedliweg darf nicht verbaut werden.
Energie	6 Neubauten und bestehende Bauten sind an bestehendes Fernwärmenetz anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird.	GFo: Geschossfläche oberirdisch	Energie	7 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.
<b>18 ZPP Egg</b>	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		76f ZPP Nr. 18 "Egg"	1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) „Egg“ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.
Planungszweck	1 Sie bezweckt eine gesamthaft geplante Wohnüberbauung für unterschiedliche Formen individuellen Wohnens mit hoher Siedlungsqualität.		Planungszweck	2 Sie bezweckt eine gesamthaft geplante Wohnüberbauung für unterschiedliche Formen individuellen Wohnens mit hoher Siedlungsqualität.
Art der Nutzung	2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen.		Art der Nutzung	3 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	3 <ul style="list-style-type: none"> <li>GFo: max. von 6'640 m<sup>2</sup>.</li> <li>2 Vollgeschosse</li> </ul>	GFo: Geschossfläche oberirdisch	Mass der Nutzung	4 Es gilt eine maximale BGF von 6'030 m <sup>2</sup> .
Gestaltung	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Überbauung ist hinsichtlich der Anordnung der Bauten, Erschliessung, Aussenräume und ökologisch wertvollen Grünbereichen als Gesamtheit zu planen.</li> <li>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.</li> </ul>		Gestaltungsgrundsätze	5 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	5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Zufahrt erfolgt von Norden her via Amselweg über eine Stickerschliessung ohne Verbindung für den motorisierten Verkehr zur bestehenden Erschliessungsstrasse ‚auf der Egg‘.</li> <li>Die Gebäude in einer Bautiefe im südlichen Teil können über die Erschliessungsstrasse Auf der Egg erschlossen werden.</li> <li>Zwischen dem Amselweg und Auf der Egg ist eine durchgehende Fuss- und Radwegverbindung zu erstellen.</li> </ul>		Erschliessung, Parkierung	6 Die Zufahrt erfolgt von Norden her via Amselweg über eine Sticherschliessung 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	7 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

Umsetzung BMBV:  
Von BGF zur GFo wurde  
10 % dazu gerechnet.

NEU	ALT	Kommentar
<p><b>Energie</b></p> <p>6 Neubauten und bestehende Bauten sind an bestehendes Fernwärmenetz anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird.</p>	<p>Energie</p> <p>8 Die Bauten müssen so gestaltet sein, dass ihre Energieversorgung möglichst sparsam und rationell ist.</p>	<p>Egg her erschlossen sind, können unmittelbar nach in Kraft treten der Überbauungsordnung realisiert werden.</p>
<p><b>19 ZPP Strahmmatte</b></p>	<p>76g ZPP Nr. 19 „Strahmmatte“</p>	<p>Separates Verfahren</p>
<p><b>20 ZPP Bahnhof</b></p> <p>Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>Planungszweck</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>76h ZPP Nr. 20 „Bahnhof“</p> <p>Planungszweck</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>Art der Nutzung</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>Art der Nutzung</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.</p> <p>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>Mass der Nutzung</p> <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>Mass der Nutzung</p> <p>4 Es sind maximal 6 Geschosse zugelassen. Eine zusätzliche Attika ist nicht möglich.</p> <p>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.</p> <p>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>Umsetzung BMBV: Von BGF zur GfO wurde 10 % dazu gerechnet.</p>

NEU	Normativer Inhalt	ALT	Kommentar
Gestaltung	<p>4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <p><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> <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><del>Schützenswerte Objekte</del></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 Vorplatzenerweiterung möglich ist.</del></li> </ul>	<p>Gestaltungsgrundsätze</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 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 Vorplatzenerweiterung möglich ist.</p>	
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 <del>ist</del> eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung zu erstellen. Sie ist übersichtlich und gut beleuchtet zu gestalten. Der Übergang zum angrenzenden gemeinschaftlichen Wohnumfeld</li> </ul>	<p>Erschliessung, Verkehrslenkung, Parkierung</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</p>	

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
	<p>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> <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</del> erfolgt <del>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>			
Energie	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.	GFo: Geschossfläche oberirdisch	Energie	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.
Teilüberbauungsordnungen	7 Teilüberbauungsordnungen müssen mindestens einen Sektor umfassen.		Teilüberbauungsordnungen und Realisierung	8 Teilüberbauungsordnungen müssen mindestens einen Sektor umfassen.
21 ZPP Bernstrasse - Allmend	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		76i ZPP Nr. 21 „Bernstrasse - Allmend“	1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) „Bernstrasse - Allmend“ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.
Planungszweck	1 Sie bezweckt eine städtebaulich gute, dichte Bebauung entlang der Bernstrasse auf Grundstück Nr. 385 und einen unverbauten, begrünten rückwärtigen Bereich auf den Grundstücken Nrn. 509 und 71.		Planungszweck	2 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.
Art und Mass der Nutzung	2 Die Art der Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Mischzonen. Im Erdgeschoss gegen die Bernstrasse sind Verkaufsnutzungen zugelassen. Das Mass der Nutzung wird bestimmt durch einen Gebäudekomplex entlang der Bernstrasse mit folgenden Dimensionen: <ul style="list-style-type: none"> <li>5 Vollgeschosse</li> <li>Gebäudebreite 1. Vollgeschoss: 13.8 m (Strassenabstand: 7.5 m)</li> </ul>		Art und Mass der Nutzung	3 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>5 Geschosse</li> <li>max. Gebäudetiefe Obergeschosse: 13 m (Strassenabstand: 5.50m)</li> </ul>

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebäudebreite übrige Vollgeschosse: 13.0 m (Strassenabstand: 5.5 m)</li> <li>Für die Gesamthöhe gilt eine maximale Höhenkote von 576.90 m.ü.M.</li> <li>Die Höhenkote des unteren Referenzpunkts ist 560.00 m.ü.M. (Niveau Bernstrasse).</li> <li>Attikageschosse sind nicht gestattet.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <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.* keine Attikageschosse gestattet.</li> </ul> <p>* Niveau Bernstrasse im Bereich der ZPP: ca. 560 m.ü.M.</p>		
Gestaltung	<p>3 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Es gilt die geschlossene Bauweise.</li> <li>Ein Gebäude auf Grundstück Nr. 385 kann südlich an die Grenze zu Grundstück Nr. 602 gestellt werden und ist auf einen allfällige neues Gebäude auf Grundstück Nr. 602 baulich abzustimmen.</li> <li>Das rückwärtige Gebiet (Grundstücke Nrn. 509 und 71) ist als begrüntes Wohnumfeld mit allgemein zugänglichen Spielflächen zu gestalten.</li> <li>Die vorhandene Bestockung ist, sofern diese einer zweckmässigen Wohnumfeldgestaltung nicht hinderlich ist, zu erhalten.</li> <li>Der Vorplatz zwischen dem Strassenrand der Bernstrasse und der Hausfassade ist als allgemein zugänglicher Trottoirbereich zu gestalten.</li> </ul>		<p>Gestaltungsgrundsätze</p> <p>4 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 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.</p>		
Erschliessung	<p>4 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Parkierung erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Die Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Einstellhalle erfolgt ab der Bernstrasse <a href="#">oder Kirchlindachstrasse</a> und wird in beiden Richtungen nur für Rechtsabbieger gestattet. Bei der Festlegung deren Lage und Gestaltung sind die, für die Gestaltung des Strassenraumes zuständigen Amtsstellen des kantonalen Tiefbauamtes frühzeitig zu konsultieren.</li> </ul>		<p>Erschliessung</p> <p>5 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.</p>		
<b>22 ZPP Löwenstrasse</b>	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		76k ZPP Nr. 22 „Löwenstrasse“		
Planungszweck	<p>1 Neugestaltung von Erschliessung, Überbauung und Aussenräumen mit dem Ziel der Bildung eines neuen Zentrumsschwerpunktes. Teilweise Neuüberbauung mit höherer Dichte und urbaner Qualität.</p>		Planungszweck	<p>1 Die Zone mit Planungspflicht Nr. 23 „Schmiedegasse“ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.</p> <p>2 Neugestaltung von Erschliessung, Überbauung und Aussenräumen mit dem Ziel der Bildung eines neuen Zentrumsschwerpunktes. Teilweise Neuüberbauung mit höherer Dichte und urbaner Qualität.</p>	
Art der Nutzung	<p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verkaufs-, Arbeits- und Wohnnutzungen.</li> <li>Öffentliche Nutzungen und Freizeitnutzungen sind zugelassen, sofern sie den Zentrumscharakter des Gebietes stärken und die gute Erschliessungslage nutzen.</li> <li>Es gelten die Vorschriften der ES III.</li> </ul>	<i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.</i>	Art der Nutzung	<p>3 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</p>	
Mass der Nutzung	<p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GFo für neue Gebäude: max. 3'500 m<sup>2</sup>. Die bestehenden Gebäude Bernstrasse Nr. 16 und Fellenbergstrasse Nr. 11 sind nicht eingerechnet.</li> <li>3 Vollgeschosse</li> </ul>	<i>GFo: Geschossfläche oberirdisch FH tr: Fassadenhöhe traufseitig</i>	Mass der Nutzung	<p>4 Die oberirdische Geschossfläche für Neubauten darf 3'500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die bestehenden Gebäude Bernstrasse Nr. 16 und Fellenbergstrasse Nr. 11 (Denner) sind hier nicht eingerechnet.</p>	<i>Gh zu FH tr +0.5 m</i>

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FH tr: max. <b>11.50m</b></li> <li>• Bei Erstellung eines Attikageschosses erhöht sich die Fh tr um 3.50 m.</li> <li>• Bei Gebäuden, die mehr als 15.0 m Gebäudebreite aufweisen, sind nur Flachdächer ohne Attikageschoss gestattet.</li> <li>• Der Gemeinderat kann im Rahmen der Überbauungsordnung, möglichst gestützt auf eine Bebauungs- und Erschliessungsstudie über die gesamte ZPP, für Gebäude mit mehr als 15.0 m Gebäudebreite Attikageschosse bewilligen, wenn die architektonische und städtebauliche Qualität sowie die Einordnung in die Umgebung der vorhandenen Gebäude und das Ortsbild als gegeben erachtet werden.</li> </ul>			
Gestaltung	<p>4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das bestehende Gebäude Bernstrasse Nr. 16 ist ein erhaltenswertes K-Objekt. Veränderungen sind möglich, sofern der denkmalpflegerische und architektonische Wert nicht geschmälert wird. Bei geplanten baulichen Veränderungen am Gebäude oder dessen Umgebung ist eine frühzeitige Absprache mit den zuständigen Fachstellen erforderlich.</li> <li>• Innerhalb der ZPP haben Erschließung, Bebauung und Gestaltung von Aussenräumen nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen.</li> <li>• Ladenflächen sind räumlich so zu organisieren, dass deren Hauptzugang von der Löwenstrasse oder der Bernstrasse her erfolgt.</li> <li>• Der bereits vorhandene direkte Zugang von der Bernstrasse zwischen den Gebäuden Bernstrasse Nr. 12 und 16 ist für den Fuss- und Veloverkehr zu erhalten.</li> <li>• Die Möglichkeit einer Fusswegverbindung westlich des Gebäudes Bernstrasse Nr. 16 auf das Grundstück des Gebäudes Nr. 12 darf nicht verbaut werden.</li> <li>• Die freie, unverbaute Stellung des Gebäudes Nr. 16 darf nicht durch neue Gebäude gefährdet werden.</li> <li>• Firmenanschriften und Reklametafeln sind mit Rücksicht auf das Ortsbild zu gestalten und in der Überbauungsordnung zu regeln.</li> </ul>	<p><i>K-Objekt: Kantonaes Objekt gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege</i></p>	<p>Gestaltungsgrundsätze</p> <p>5 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 dessen Umgebung ist eine frühzeitige Absprache mit den zuständigen Fachstellen erforderlich. Innerhalb der ZPP haben Erschließung, Bebauung und Gestaltung von Außenräumen nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen.</p> <p>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.</p> <p>Firmenanschriften und Reklametafeln sind mit Rücksicht auf das Ortsbild zu gestalten und in der Überbauungsordnung zu regeln.</p>	<p>Zugelassen sind 3 Geschosse bei einer max. Gebäudehöhe von 10.50 m.</p> <p>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 Gebäudetiefe Attikageschosse bewilligen, wenn die architektonische und städtebauliche Qualität sowie die Einordnung in die Umgebung der vorhandenen Bauten und das Ortsbild als gegeben erachtet werden.</p>
Erschliessung	<p>5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Kundenparkplätze für neue Gebäude sind grundsätzlich in unterirdischen Einstellhallen zu realisieren. Sie sind wenn möglich ausserhalb der Ladenöffnungszeiten der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen.</li> </ul>		<p>Erschliessungsgrundsätze</p> <p>6 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.</p> <p>Kundenparkplätze für Neubauten sind grundsätzlich in unterirdischen Einstellhallen zu realisieren. Sie sind wenn möglich ausserhalb der Ladenöffnungszeiten der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen.</p>	

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei unterirdischen Bauten ist zudem der Beschaffenheit des Baugrundes (Grundwasser) Rechnung zu tragen.</li> <li>Das Objektblatt U.2 im Richtplandossier mit dem Teilrichtplan zu Fusswegführungen, Lage von Vorplätzen und Einstellhallenzufahrt ist wegleitend.</li> </ul>			<p>Bei allen Bauten sind die gesetzlichen Abstandsregelungen zu eingedolten oder oberirdischen Gewässern einzuhalten.</p> <p>Bei unterirdischen Bauten ist zudem der Beschaffenheit des Baugrundes (Grundwasser) Rechnung zu tragen.</p> <p>Das Objektblatt U.2 im Richtplandossier mit dem Teilrichtplan zu Fusswegführungen, Lage von Vorplätzen und Einstellhallenzufahrt ist wegleitend.</p>
Energie	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.			
23 ZPP Schmiede	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		76I ZPP Nr. 23 „Schmiede“	
Planungszweck	1 Bildung eines gesamthaft geplanten Ortes der Begegnung, des Spiel und der Erholung in Verbindung mit Gebäuden für Wohnen und öffentliche Nutzungen.		Planungszweck	1 Die Zone mit Planungspflicht Nr. 23 „Schmiedegasse“ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG. 2 Bildung eines gesamthaft geplanten Ortes der Begegnung, des Spiel und der Erholung in Verbindung mit Bauten für Wohnen und öffentliche Nutzungen.
Art der Nutzung	2 <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnen und öffentliche Nutzungen oder Nutzungen von öffentlichem Interesse.</li> <li>Arbeitsnutzungen sind im Umfang von max. 20 % zugelassen.</li> <li>Es gelten die Vorschriften der ES II.</li> </ul>		Art der Nutzung	3 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	3 <ul style="list-style-type: none"> <li>GFo: max. 2'500 m<sup>2</sup></li> <li>3 Vollgeschosse</li> </ul>		Mass der Nutzung	4 Es gilt eine maximale oberirdische Geschossfläche von 2'500 m <sup>2</sup> . Es sind maximal dreigeschossige Bauten zugelassen.
Gestaltung	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> <li>Neue Gebäude und deren Nutzung dürfen den öffentlichen Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigen.</li> <li>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 des Grundstücks Nr. 336 (bestehende Spielwiese) zu schaffen. Bei gestalterischer Integration der heutigen Strasse ist deren Fläche zusätzlich einzurechnen.</li> <li>Im Falle eines Abbruches des Gebäudes Kirchgasse Nr. 14 sind bei einer Neubebauung die raumbildenden Fassaden des Altbaus zur Kirchgasse hin gestalterisch mit einzubeziehen.</li> <li>Gestaltung von Gebäude und Aussenräumen, inklusive der angrenzenden Strassenräume sind in einer Gesamtplanung im Rahmen eines qualitativen Verfahrens festzulegen.</li> </ul>		Gestaltungs-grundsätze	5 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 eingedolten oder oberirdischen Gewässern einzuhalten. Der Brunnen auf Parzelle Nr. 140

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Brunnen auf Grundstück Nr. Nr. 140 im Bereich der Kreuzung Schmiedegasse – Kirchgasse ist erhaltenswert.</li> <li>• Der Richtplan Zentrumsplanung mit dem Objektblatt U3 ist wegleitend.</li> </ul>			
Erschliessung	<p>5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zufahrten ab der Schmiedegasse oder Kirchgasse sind so festzulegen, dass die Qualität der allgemein zugänglichen Spiel- und Erholungsbereiche nicht beeinträchtigt wird.</li> <li>• Der öffentliche Strassenbereich innerhalb der ZPP ist im Sinne einer Begegnungszone zu gestalten.</li> </ul>		<p>Erschliessungsgrundsätze</p> <p>6 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.</p>	
Energie	<p>6 <a href="#">Neubauten sind falls vorhanden an bestehendes Fernwärmenetz anzuschliessen.</a></p>			
<b>24 ZPP Sonnenweg-Fellenbergstrasse</b>	<p>Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:</p>		<p>76mZPP Nr. 24 „Sonnenweg-Fellenbergstrasse“</p>	
Planungszweck	<p>1 Integration von neuen Gebäude 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.</p>		<p>Planungszweck</p> <p>2 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.</p>	<p><i>Änderungen aufgrund Studie (Schär Buri Architekten) zur Erweiterung der Klinik.</i></p>
Art der Nutzung	<p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mischnutzung, Wohnen, Betreuung, Pflege und stilles Gewerbe.</li> <li>• Es gelten die Vorschriften der ES II.</li> </ul>		<p>Art der Nutzung</p> <p>3 Wohnen, Betreuung, Pflege und stilles Gewerbe. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.</p>	
Mass der Nutzung	<p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Parzellen Nrn. 558, 1561, 693: max. 3 Vollgeschosse, FH tr gemäss W3.</a></li> <li>• <a href="#">Im übrigen Gebiet sind 2 Vollgeschosse zugelassen.</a></li> <li>• Zusätzlich zu den bestehenden Gebäuden gegen die Fellenbergstrasse (Nr. 23, 25 und 27 inkl. Annexbau) können auf Grundstück Nr. 429 maximal G<sub>Fo</sub> 1'800 m<sup>2</sup> und auf Grundstück Nr. 217 maximal G<sub>Fo</sub> 500 m<sup>2</sup> realisiert werden.</li> <li>• Auf der Grundlage eines Gesamtbebauungskonzepts können in der UeO die maximalen Geschossflächen auf den beiden Grundstücken (Nrn. 217 und 429) von diesen Zahlen abweichen, wobei die Gesamtgeschossfläche von 3'120 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf.</li> <li>• Die bestehenden Gebäude Fellenbergstrasse Nr. 23, 25 und 27 können innerhalb der vorhandenen Volumen umgebaut und zweckmässig erneuert werden.</li> </ul>	<p>G<sub>Fo</sub>: Geschossfläche oberirdisch</p>	<p>Mass der Nutzung</p> <p>4 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> realisiert 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. 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.</p>	

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar	
Gestaltung	<p>4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die vorhandene Gebäudegruppe (Fellenbergstrasse Nr. 23, 25 und 27) mit Aussenräumen und Baumbestand ist in ihrer heutigen Erscheinungsform möglichst zu erhalten.</li> <li>Für die Gebäude Fellenbergstrasse Nr. 23 und 27 gelten zudem die Vorschriften für erhaltenswerte Bauten gemäss Baugesetz.</li> <li>Falls die Erhaltung des Gebäudes Nr. 25 und der eingestufteten Bauobjekte Nr. 23 und 27 unverhältnismässig ist und demzufolge neue Ersatzgebäude unumgänglich sind, haben diese die Gebäudestellung und die raumbildenden Fassaden der bestehenden Gebäude gegen die Fellenbergstrasse einzuhalten. Für Ersatzgebäude gelten die Dachgestaltungsvorschriften der Kernzone.</li> </ul> <p>Darüber hinaus gelten für neue Gebäude folgende Grundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei neuen Gebäuden sind Flachdächer vorgeschrieben.</li> <li>Allfällig notwendige technisch bedingte Dachaufbauten sind möglich, soweit diese vom Strassenraum her nicht störend in Erscheinung treten.</li> <li>Der Vorplatz vor dem Gebäude Fellenbergstrasse Nr. 25 ist, wenn möglich, mit dem vorhandenen Baumbestand zu erhalten.</li> <li>Der Teilrichtplan zu Objektblatt O.2 aus dem Richtplandossier der Zentrumsplanung gilt begleitend.</li> </ul>	<i>Erhaltenswerte Bauten gemäss Art. 9 und 10a,b BauG</i>	Gestaltungsgrundsätze	<p>Es sind maximal dreigeschossige Bauten zugelassen.</p> <p>5 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:</p> <p>"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.</p> <p>Der Vorplatz vor dem Gebäude Fellenbergstrasse Nr. 25 ist, wenn möglich, mit dem vorhandenen Baumbestand zu erhalten.</p> <p>Der Teilrichtplan zu Objektblatt O.2 aus dem Richtplandossier der Zentrumsplanung gilt begleitend. "</p>	
Erschliessung	<p>5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zufahrten zur Grundstück Nr. 429 erfolgen ab der Fellenbergstrasse und zur Grundstück Nr. 217 ab der Kreuzgasse.</li> <li>Auf der Grundlage eines Bebauungs- und Nutzungskonzeptes für die gesamte ZPP können Zu- und Wegfahrten von diesen Grundsätzen abweichend geregelt werden.</li> </ul>		Erschliessungsgrundsätze	<p>6 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>	
Energie	<p>6 Neubauten und bestehende Bauten sind an in der Nähe liegende bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird.</p>				
Verfahren	<p>7 Als Grundlage zur Ausarbeitung einer Überbauungsordnung ist für die gesamte ZPP ein Konzept bezüglich Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung zu erarbeiten.</p>		Verfahren	<p>7 Als Grundlage zur Ausarbeitung einer Überbauungsordnung ist für die gesamte ZPP ein Konzept bezüglich Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung zu erarbeiten.</p>	

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
<b>25 ZPP Bärenareal</b>	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:			
Planungszweck	1 Sie bezweckt unter Berücksichtigung der historischen Gebäude und Aussenräume und des historischen Ortsbilds die städtebauliche Aufwertung und die Nutzungsverdichtung auf Grundstück Nr. 971 sowie die Sicherung eines Fussgängerdurchgangs entlang der Geleise über das Grundstück Nr. 344. Im Weiteren bezweckt sie die Neugestaltung des Ankunftsortes am Bahnhof inkl. südseitigem Perronzugang.			
Art der Nutzung	2 Zugelassen sind Nutzungen im Sinne der Kernzone nach Art. 211 GBR. Im 1. Vollgeschoss sind mind. 50% der Geschossflächen für publikumsorientierte Nutzungen wie Dienstleistungen, Verkauf, Gastgewerbe, Gewerbe vorzusehen. Auf Grundstück Nr. 971 sind diese im bahnhofzugewandten Bereich anzuordnen. Es gelten die Vorschriften der ES III.	<i>ES: Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV</i>		
Mass der Nutzung	3 Grundstücke Nrn. 343 und 344			
	• Es gelten die Bestimmungen der Kernzone 3A.			
	Grundstück Nr. 971			
	• GfO: max. 4'200 m <sup>2</sup> . Die Verträglichkeit des zur Realisierung vorgesehenen Nutzungsmasses ist Rahmen eines qualifizierten Verfahrens nachzuweisen.			
	• Geschosshöhe 1. Vollgeschoss: mind. 4.0 m			
	• Die maximal zulässige Gesamthöhe für Neubauten beträgt grundsätzlich 571.90 m.ü.M. (First Bären). Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens sowie der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege kann die Gesamthöhe um maximal 3.0 m erhöht werden.			
	• Unterer Referenzpunkt: 555.20 m ü. M. (+/- 1.0 m)			
Gestaltung	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:			
	Grundstück Nr. 344			
	• Bei rückwärtiger Bebauung des Grundstücks Nr. 344 sind Flachdächer zulässig.			
	Grundstück Nr. 971			
	• Mehrgeschossige Gebäude sind parallel zu den Gleisen anzuordnen.			
	• Der Gebäudeabstand gegenüber dem Gebäude Bahnhofstrasse Nr. 3 ist städtebaulich verträglich zu gestalten.			
	• Ein Anbau an den Bären ist einzig nordostseitig zulässig. Bei Neu- oder Ersatzbauten hat sich (im Nordosten) ein Zusammenbau mit dem Bären auf das 1. Vollgeschoss zu beschränken.			
	• Die Dachgestaltung hat ausschliesslich mit Flachdach zu erfolgen.			
	• Im südlichen Bereich ist ein attraktiv gestalteter, klar erkennbarer und angemessen dimensionierter Platz vorzusehen.			

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Perronaufgang und die Verkaufsnutzung (Kiosk) sind in die Arealentwicklung einzubeziehen und räumlich darauf abzustimmen.</li> </ul> <p>5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erschliessung des Grundstücks Nr. 971 ist entlang der Grundstücksgrenze 343 / 971 anzuordnen. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen.</li> <li>• Auf Grundstück Nr. 344 ist entlang der Geleise ein öffentlicher Fussgängerzugang zu den Perronanlagen sicherzustellen.</li> <li>• Die Neugestaltung des südseitigen Perronaufgangs ist räumlich gut auf die Arealentwicklung abzustimmen.</li> </ul>			
Energie	<p>6 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. Neue Gebäude haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 15% zu unterschreiten. Bei Neubauten und beim Ersatz des Energieträgers in bestehenden Gebäuden ist der Einsatz von Grundwasser zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser zu prüfen.</p>			
Störfall	<p>7 Zur Verminderung der Störfallrisiken sind im Rahmen der Überbauungsordnung und/oder des Baubewilligungsverfahrens für Neu- und Erweiterungsbauten entlang der Bahnlinie geeignete Massnahmen festzulegen.</p>	<p>Vgl. Hinweise in Art. 561 GBR  <i>Geeignete Massnahmen können sein (nicht abschliessende Aufzählung):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Normale Hauseingänge sind die natürlichen Fluchtwege, kurz und von den Anlagen abgewandt.</li> <li>• Rück- und vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Loggias) liegen anlagenabgewandt</li> <li>• Das Gebäude hat eine dichte Gebäudehülle aufgrund massiver Bauweise.</li> <li>• Fassade gegenüber der Anlage ist aus nichtbrennbaren Materialien.</li> </ul>		

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

### Anhang 3 Landschaftsschongebiete

Artikel 527 Landschaftsschongebiete		
Objekt-Nr.	Objekt	Beschreibung, Zielsetzung
LSG1	Hofwil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besondere Lage auf leichter Hügelkuppe (Drumlin), freistehend, gut erhaltene historische Bausubstanz</li> <li>• Wertvolle Hecken und Hochstammobstbäume</li> <li>• Umgebung von Schloss und Gymnasium sind freizuhalten</li> </ul>
LSG2	Stöckere-Uedeli	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LSG befindet sich am südlichen Rand des alten Dorfkerns von Münchenbuchsee und umfasst die Hügelkuppen einer Drumlinlandschaft</li> <li>• Wichtiger Frei- und Erholungsraum direkt angrenzend an Wohngebiete / Klinik Wyss</li> <li>• Aussichtspunkt Uedeli mit einer wunderbaren Panoramasicht vom Jura bis zu den Alpen</li> <li>• Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt, gutes Ackerland</li> <li>• Einzelbäume, Hecken und Buntbrachen bereichern das Landschaftsbild</li> <li>• Sichtachsen vom Uedeli über die Drumlinlandschaft ist zu erhalten</li> <li>• Bauten und Anlagen, welche störende Wirkung haben, sind zu vermeiden</li> </ul>
LSG3	Bärenried	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das LSG umfasst ein Tal zwischen der Schiessanlage Bärenried und dem Hüslimoos</li> <li>• Hohes ökologisches Potential, da eine Vielzahl an Lebensräumen vorhanden ist</li> <li>• LSG besonders für Amphibien von Bedeutung</li> <li>• Ökologisch wertvolle Elemente wie Hecken und Gehölzgruppen, krautige Böschungen unterschiedlicher Exposition sowie Potenzial beim noch teilweise eingedolten Bach</li> <li>• der Weg zur Schiessanlage darf nicht geteert werden</li> <li>• Aufwertung Waldrand vorsehen; in Absprache mit Grundeigentümer</li> <li>• Entfernen des Japanischen Staudenknöterichs neben der Schiessanlage am Waldrand</li> <li>• Extensivierung der Bewirtschaftung</li> <li>• Ausmagerung der Böschungen</li> </ul>
LSG4	Moosrain-Hole	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das LSG umfasst den gesamten Hangbereich zwischen Bahnlinie und oberer Hangkante, sowie von der Gemeindegrenze bis zum Raum „Uf der Egg“</li> <li>• Gebiet ist reich strukturiert, positiv für das Landschaftsbild sind vor allem die Hecken, Gehölzgruppen und Hochstammobstbäume</li> <li>• Der Moosrain bildet einen scharfen Übergang von der Ebene um den Moossee zum „Plateau“ von Münchenbuchsee</li> <li>• Verschiedene Blickachsen bis zum Jura und den Alpen</li> <li>• Gebiet wird vereinzelt durch Bauten, Hochspannungsleitung und das Industriegebiet am Hangfuss negativ beeinflusst</li> <li>• Schutz der Hangkante vor weiteren negativen Einflüssen wie Bauten oder Anlagen</li> </ul>

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

## Anhang 4 Definition und Messweise

*Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.*

### A11 Bauabstände

<b>A111 Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten regeln.</li> <li>Durch die Gewährung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 4,0 m reduziert werden. Liegt zwischen den Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 8,0 m reduziert werden.</li> <li>Benachbarte Grundeigentümer können den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.</li> <li>Näherbaurechte sind im Grundbuch einzutragen.</li> </ol>	<p><i>Grundeigentümer können Abweichungen von den regulatorischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren.</i></p>	<p>37 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Näherbaugenehmigungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.</li> </ol>
<b>A112 Kleiner Grenzabstand (kGA)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.</li> <li>Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.</li> </ol>		<p>33 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 79 GBR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.</li> <li>Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.</li> </ol>
<b>A113 Grosser Grenzabstand gGA</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Der grosse Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie auf der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.</li> <li>Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.</li> </ol>		<p>33 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ol>
<b>A114 Gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölz</b>	<p>Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.</p>	<p><i>Vgl. Anhang 1, Ziffer 9.3 DZV Definition der Gehölzgrenzen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.</i></li> <li><i>Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit</i></li> </ul>		

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

Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

## A12 Weitere Begriffe

**A121 Geschossfläche oberirdisch (GFo)** [Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.](#)

**A122 Wohnanteil (WA)**

1 Der Wohnanteil ist der Anteil Geschossfläche oberirdisch für das Wohnen (GFo W) an der gesamten Geschossfläche oberirdisch (GFo) in Prozenten, der zu Wohnzwecken genutzt werden muss.

2 Bei der gemeinsamen Erstellung mehrerer Gebäude auf einem oder mehreren Grundstücken kann der mindest erforderliche Wohn- oder Gewerbeanteil in Gebäuden zusammengefasst werden, deren Erstellung vorgezogen wird oder gleichzeitig mit den anderen erfolgt.

3 Für bestehende Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie.

WA in % =  $\frac{GFo\ W \times 100}{GFo}$

## A13 Altrechtliche Nutzungsziffern

Die altrechtlichen Nutzungsbestimmungen sind aufzuführen, da die BMBV noch nicht in allen Teilen der Nutzungsplanung umgesetzt wurde wie insbesondere bei Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG.

**A131 Ausnutzungsziffer (AZ)**

1 Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$AZ = \frac{BGF}{aLF}$$

**A132 Bruttogeschossfläche (BGF)**

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (aArt. 63 BauV) verwendbar sind;
- eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für

NEU	Normativer Inhalt	ALT	Kommentar
	<p>Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;</p> <p>f. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel 63 enthält;</p> <p>g. mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;</p> <p>h. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;</p> <p>i. unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;</p> <p>j. in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.</p>		
<p><b>A133 Anrechenbare Landfläche (aLF)</b></p>	<p>1 Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:</p> <p>a. die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;</p> <p>b. Wald und Gewässer;</p> <p>c. einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.</p> <p>2 Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.</p>		

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

## Anhang 5 Besondere baurechtliche Ordnungen

Bezeichnung	Datum Genehmigung	Datum Änderung
UeO ZPP 17 Riedli	07.12.2010	14.11.2012
ZPP 18 Egg - Überbauungsordnung	07.12.2010	14.04.2014
ZPP 4 Mühlematte	11.09.2002	
Golfpark Moossee	19.02.2002	26.09.2002, 10.07.2009, 04.10.2013
Sonnenweg	22.01.2001	08.12.2006
UeO Nr. 15 Talstrasse	17.01.2001	
Buechlimatt	12.10.2000	17.08.2009
UeO ZPP Nr. 7 Bahnhofstrasse	04.07.2000	
UeO ZPP Nr. 6 Höheweg Ost	08.10.1998	20.11.2001, 25.05.2004
Migros Tanne	19.06.1998	
UeO Nr. 12 Unterfeld	09.06.1998	18.02.2008
Ursprung	07.10.1996	30.03.1998, 10.05.2000, 28.11.2001
Seedorfweg-Nord	09.09.1996	
Waldeck Verkehrserschliessung	23.04.1996	
UeO Nr. 11 Seedorfweg Süd	16.11.1994	
Riedli	31.10.1994	19.01.1999
UeO ZPP Nr. 2 Bielstrasse - Säge	29.08.1994	18.09.1997
UeO ZPP Nr. 5 Oberdorfstrasse	29.09.1993	16.01.2012
Oberdorf	29.11.1991	03.02.1995, 13.03.1996, 26.06.1998
Industriequartier Eggacker Erschliessung	06.11.1991	
Höheweg-West	23.07.1991	11.10.1994, 13.10.1997, 06.03.2008
Areal Seilerweg	31.01.1991	22.02.1995, 13.09.1999, 28.03.2000
Dorfplatz - Oberdorfstrasse	20.07.1989	
Bärenried - Lochstiegweg	18.01.1973	
UeP, GP, SBV Riedli	19.12.1972	06.06.1977, 15.03.1979, 19.05.1988, 11.06.1990, 04.03.1991, 09.11.1998
UeP, GP, SBV Neumatt	25.07.1972	12.02.1987
Ursprung, Baulinien- und Bebauungsplan mit SBV	24.03.1971	05.01.1981
GP, SBV Unterfeld	19.06.1970	21.03.1988, 05.12.1988
Gurtenfeld Baulinienplan	30.04.1970	
Mühlestrasse - Dammweg Baulinienplan	18.02.1970	
Schöneggweg Baulinienplan	31.10.1968	
Allmend Baulinien- und Bebauungsplan	09.09.1968	
Unterführung Bernstrasse Bebauungsplan mit SBV	12.07.1968	
Hübeli Baulinien- und Bebauungsplan SBV	28.02.1968	23.03.1971, 16.08.1971, 14.09.1971, 04.02.1974, 01.09.1987
Bahnhof und Bernstrasse Baulinienplan	26.06.1967	
Überbauung Bahnhof Zollikofen Baulinien- und Bebauungsplan	20.01.1964	
Parz. Nr. 715 Baulinienplan	17.06.1963	

### Abkürzungen:

UeO = Überbauungsordnung

UeP = Überbauungsplan

GP = Gestaltungsplan (altrechtlich)

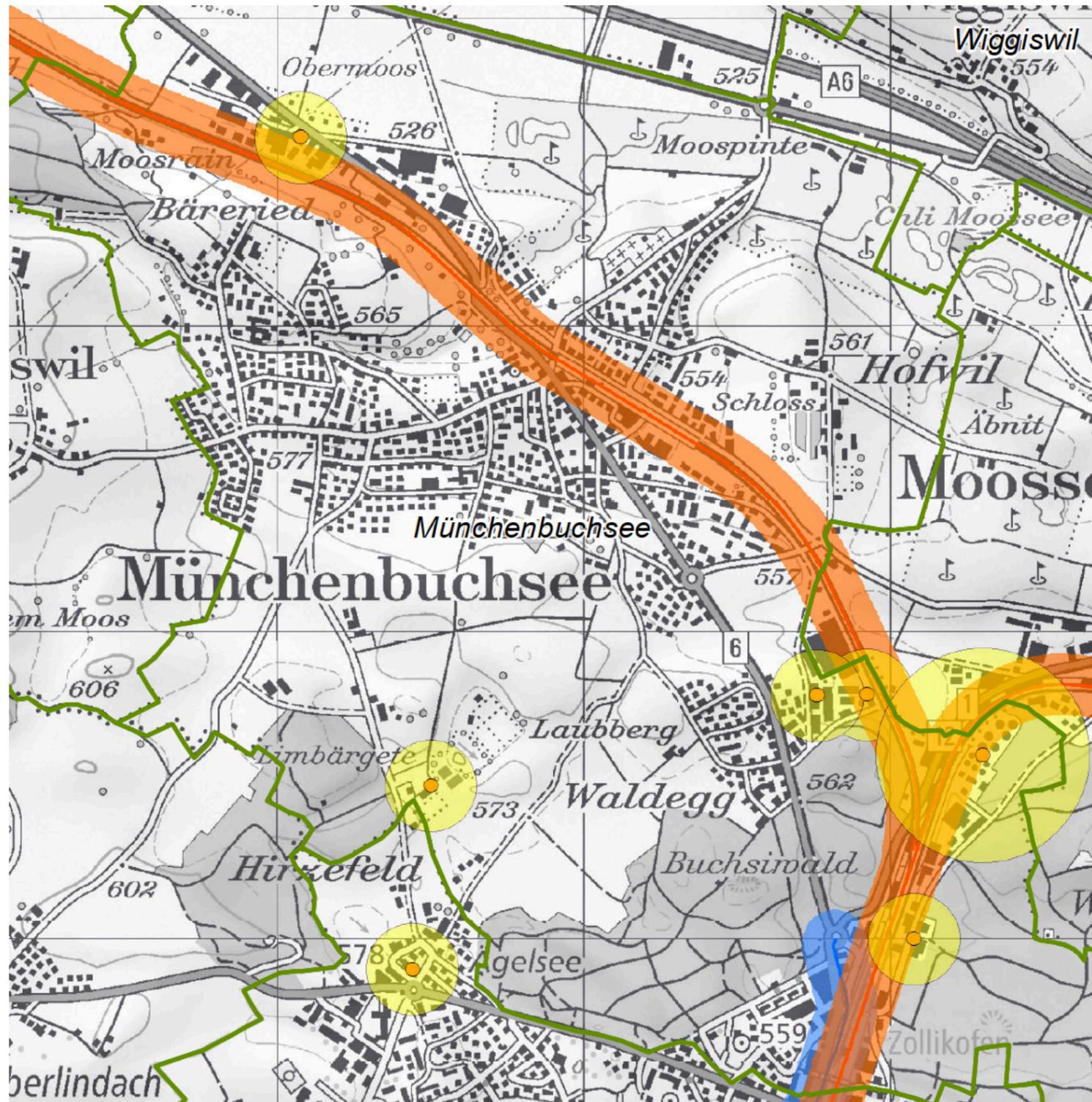
SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)

ZPP = Zone mit Planungspflicht

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

## Anhang 6 Störfallvorsorge Konsultationsbereichskarte

### Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung des Kantons Bern



#### LEGENDE

##### Konsultationsbereiche Störfall

- Standort Betriebe
- Konsultationsbereich Betriebe
- Verlauf Eisenbahnanlagen
- Konsultationsbereich Eisenbahnanlagen
- Verlauf andere Strassen
- Konsultationsbereich andere Strassen

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

## Anhang 7 Abkürzungen

aGbF	anrechenbare Gebäudefläche	MB	Massnahmenblatt
Abk.	Abkürzung	NBRD	Kant. Dekret über das Normalbaureglement (BSG 723.13)
Abs.	Absatz	NHG	Eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz (SR 451)
Art.	Artikel	NHV	Eidg. Natur- und Heimatschutzverordnung (SR 451.1)
GA	Grenzabstand	NSchG	Kant. Naturschutzgesetz (BSG 426.11)
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung	NSchV	Kant. Naturschutzverordnung (BSG 426.111)
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung	ÖQV	Eidg. Öko-Qualitätsverordnung (SR 910.14)
ANF	Abteilung Naturförderung des Amts für Landwirtschaft und Natur	RPG	Eidg. Raumplanungsgesetz (SR 700)
ASTRA	Bundesamt für Strassen	RPV	Eidg. Raumplanungsverordnung (SR 700.1)
AUE	Amt für Umweltkoordination und Energie	RRB	Regierungsratsbeschluss
AZ	Ausnützungsziffer	SIA	schweizerischer ingenieure- und architektenverein
beco	Berner Wirtschaft	SG	Kant. Strassengesetz (BSG 732.11)
Bst.	Buchstabe	SR	Systematische Rechtssammlung des Bundes
BauG	Kant. Baugesetz (BSG 721.0)	UeO	Überbauungsordnung
BauV	Kant. Bauverordnung (BSG 721.1)	USG	Eidg. Umweltschutzgesetz (SR 814.01)
BewD	Kant. Baubewilligungsdekret (BSG 725.1)	VG	Vollgeschoss
BGF	Bruttogeschossfläche	ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR 210)
BMBV	Kant. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen	ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
GBR	Gemeindebaureglement	ZPP	Zone mit Planungspflicht
BSG	Bernische systematische Gesetzessammlung	ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch	ZUeO	Zone mit bestehender Überbauungsordnung
ES	Empfindlichkeitsstufe (gemäss Art 43 LSV)		
ff.	folgende		
Fh	Fassadenhöhe		
FH gi	Fassadenhöhe giebelseitig		
FH tr	Fassadenhöhe traufseitig		
FrSV	Eidg. Freisetzungverordnung (SR 814.911)		
gGA	grosser Grenzabstand		
ggf.	gegebenenfalls		
Gb	Gebäudebreite		
GH	Gesamthöhe		
GL	Gebäudelänge		
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone		
GF	Geschossfläche		
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch		
IVS	Inventar für historische Verkehrswege der Schweiz		
JSG	Eidg. Jagdgesetz (SR 922.0)		
kGA	kleiner Grenzabstand		
KEnG	Kant. Energiegesetz (BSG 741.1)		
KEnV	Kant. Energieverordnung (BSG 741.111)		
KWaG	Kant. Waldgesetz (BSG 921.11)		
Lit.	Littera		
LSV	Eidg. Lärmschutzverordnung (SR 814.41)		

<b>NEU</b>	Normativer Inhalt	Hinweis	<b>ALT</b>	<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** .....

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

## Beilage 1 Inventar Schutzobjekte

Die Angaben der Lage und Parzellierung sind unverbindlich.

Stand 2020/5

### Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie I

Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie I					
Objekt-Nr.	Baumart / Gehölzart	Lage	Parzelle	Nr. Baumkataster	Koordinaten W/O
B28	Pappel	Hofwilstrasse	2729	11057	601858 207466
B37	Nussbaum	Hofwil Allee	11A	10757	601817 207555
B47	Sommerlinde	Hofwilstr. 38	1503	10983	601808 207741
B48	Sommerlinde	Hofwilstr. 51	11A	10993	601828 207739
B49	Blutbuche	Hofwilstr.	2728	11219	601806 207772
B50	Blutbuche	Hofwilstr.	2728	11297	601825 207772
B67	Linde	Unterefeldweg 66	251	11087	601221 207163
B70	Stieleiche	Feld/Hecke Bernstr.	168A	10492	601457 206901
B78	Kirschbaum	Laubbergweg	01	11356	601370 206653
B79	Apfelbaum	Laubbergweg	01	11357	601356 206653
B80	Apfelbaum	Laubbergweg	01	11358	601369 206667
B81	Apfelbaum	Laubbergweg	01	11359	601336 206631
B82	Winterlinde	Funkantenne	168B	10453	601273 206843
B88	Winterlinde	Stöckere	182	10279	600722 206866
B89	Stieleiche	Hirzenfeldweg	01	11351	601092 206699
B90	Kirschbaum	Hirzenfeldweg	220A	10370	601083 206718
B91	Winterlinde	Hirzenfeldweg	492	11352	600949 206502
B92	Kirschbaum	Hirzenfeldweg	492	11353	600939 206537
B93	Kirschbaum	Hirzenfeldweg	492	11354	600945 206555
B94	Kirschbaum	Hirzenfeldweg	492	11355	600957 206569
B95	Stieleiche	Hirzenfeldweg	559	10325	600993 206706
B97	Sommerlinde	Laubberg-antenne	391	10628	600599 206092
B99	Linde	Bei Sportplatz	317	10597	600643 206254
B100	Hainbuche	Bernstr.	2654	11360	601665 206544
B101	Hainbuche	Bernstr.	2654	11378	601688 206475
B102	Hainbuche	Bernstr.	2654	11379	601691 206462
B103	Silberahorn	Waldeckweg	1197	11361	601725 206757
B104	Rotbuche	Schulhaus Allmend	27	10182	601612 205878
B105	Rotbuche	Schulhaus Allmend	27	10229	601606 205875
B106	Rotbuche	Schulhaus Allmend	27	10273	601599 205871
B154	Sommerlinde	Schlösslistr. 16	73	11092	601889 205535
B164	Blutbuche	Uedelweg	281	11429	601093 207368
B166	Sommerlinde	Sandgrube	2806	10263	601077 207354
B167	Winterlinde	Sandgrube	2806	11321	601062 207323
B168	Nussbaum	Unterefeldweg	280D	11432	601109 207294
B190	Blutbuche	Klinik Wyss Sonnenweg 34	431A	10125	600954 207387
B191	Ginko	Klinik Wyss	431	11006	600937 207363
B193	Ahorn	Klinik Wyss Sonnenweg 34	431A	10078	600901 207406

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar	
<b>Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie I</b>					
Objekt-Nr.	Baumart / Gehölzart	Lage	Parzelle	Nr. Baumkataster	Koordinaten W/O
B194	Nussbaum	Klinik Wyss Sonnenweg 16	431A	10030	600851 207403
B195	Nussbaum	Klinik Wyss/ Parkplatz	2296	10171	600813 207467
B202	Platane	Schulhaus Bodenacker	890	11112	600631 207510
B211	Sommerlinde	Lindenweg	96A	10075	600115 207455
B212	Sommerlinde	Lindenweg	235A	10027	600116 207395
B213	Sommerlinde	Kirchlindachstr.	19	10028	600099 207329
B215	Kirschbaum	Höheweg	2738	10188	600580 207149
B216	Feldulme	Höheweg	182	10235	600589 207009
B229	Eiche	Weiermatte	35B	10047	599733 206982
B230	Eiche	Weiermatte	35B	10094	599711 206984
B231	Eiche	Weiermatte	35B	10142	599690 206985
B243	Platane	Bahnhofstr. 10	573	10068	601058 207767
B244	Platane	Bahnhofstr. 10	573	10021	601064 207763
B263	Rosskastanie	Bernstr. 21	305	10439	601059 207649
B264	Blutbuche	Bernstr. 19	700	10264	601029 207655
B266	Ahorn	Löwenstr. 16	450	10517	600996 207637
B267	Winterlinde	Bernstr. 22	589	10079	601037 207592
B307	Ginko	Sprachheilschule	548	10876	600858 207838
B336	Rosskastanie	Sprachheilschule	5	10839	600726 207836
B337	Winterlinde	Kirche	5	10800	600760 207822
B358	Linde	Sprachheilschule	6	10857	600746 207868
B405	Blutbuche	Oberdorfstr. 38	244	10306	600344 207656
B406	Linde	Oberdorfstr. 53	488	10261	600324 207635
B424	Linde	Kilchmatt-Täli	583	10642	600536 207971
B425	Eiche	Kilchmatt-Täli	583	10671	600517 207958
B426	Linde	Kilchmatt-Täli	583	10700	600483 207951
B443	Nussbaum	Chlostermatte	6	10905	600572 207929
B444	Nussbaum	Chlostermatte	6	10923	600577 207910
B445	Nussbaum	Chlostermatte	6	10939	600578 207897
B446	Nussbaum	Chlostermatte	6	10953	600581 207887
B447	Nussbaum	Chlostermatte	6	10965	600583 207876
B448	Nussbaum	Chlostermatte	6	10543	600588 207855
B465	Winterlinde	Bernstr. 3	3b/24a	10299	600904 207952
B490	Spitzahorn	Spielplatz Mattenstutz	30	10298	600817 208009
B493	Spitzahorn	Bielstr. Allee	1B	10019	600765 208019
B495	Ahorn	Gurtenfeldstr. 9	556	10613	601066 207926
B497	Sommerlinde	Lindenweg/Bach	18c/d	10122	600135 207569
B498	Linde	Oberdorfstr. 57	1081	10216	600223 207629
B501	Apfelbaum	Lindenweg	01	11258	600029 207540
B502	Apfelbaum	Lindenweg	01	11259	600030 207552
B503	Apfelbaum	Lindenweg	01	11260	600035 207562
B512	2 schmalblättrige Eschen	Häuslimoosstr.	2640	10403/10404	599885 207748
B536	Eiche	Auf der Egg 12	595	10060	600280 207951
B537	Eiche	Auf der Egg 12	595	10107	600301 207951
B545	Birnbaum	Hohlenweg	253	11221	600152 208251

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

<b>Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie I</b>					
Objekt-Nr.	Baumart / Gehölzart	Lage	Parzelle	Nr. Baumkataster	Koordinaten W/O
B546	Apfelbaum	Hohlenweg	253	11222	600181 208228
B547	Apfelbaum	Feld/Hohlenweg	253	11223	600187 208229
B548	Apfelbaum	Feld/Hohlenweg	253	11225	600209 208230
B549	Apfelbaum	Feld/Hohlenweg	253	11226	600218 208231
B550	Apfelbaum	Feld/Hohlenweg	253	11227	600251 208248
B551	Apfelbaum	Feld/Hohlenweg	253	11228	600281 208271
B552	Apfelbaum	Feld/Hohlenweg	253	11224	600201 208229
B581	Bergahorn	Feld/Hohlenweg	988	11214	599599 208952
B623	Bergahorn	Industrie/Volvo, Bielstr.		10600	600134 208601
B626	Kirschbaum	Feld/Hohlenweg	253	11240	600325 208302
B627	Kirschbaum	Feld/Hohlenweg	253	11241	600336 208311
B630	Nussbaum	Bielstr. 22	125	10007	600436 208407
B631	Nussbaum	Bielstr. 22	125	10055	600449 208398
B634	Apfelbaum	Hohle	253	11231	600225 208397
B635	Esche	Hohle	253	11232	600242 208387
B636	Apfelbaum	Hohle	253	11233	600261 208381
B637	Apfelbaum	Hohle	253	11234	600269 208377
B638	Apfelbaum	Hohle	253	11235	600278 208374
B639	Apfelbaum	Hohle	253	11236	600286 208370
B640	Ahorn	Bielstr.	662	11215	599699 208963
B641	Ahorn	Bielstr.	2652	11216	599742 208929
B642	Ahorn	Bielstr.	2122	11217	599787 208894
B663	Tulpenbaum	Hofwilstr.	1503	10931	601790 207797
B693	Walnuss	Hohlenweg	690	11220	600139 208240
B694	Eiche	Lochstyg	147	11368	599834 208429
B696	Nussbaum	Bielstr./Mattenstutz	1B	10297	600662 208121
B697	Linde	Bielstr./Mattenstutz	1B	10342	600667 208113
B698	Spitzahorn	Bielstr./Mattenstutz	1B	10386	600679 208095
B699	Bergahorn	Bielstr./Mattenstutz	1B	10427	600691 208081
B700	Ahorn	Bielstr./Mattenstutz	30	10468	600680 208072
B701	Ahorn	Bielstr./Mattenstutz	1B	10507	600718 208055

**Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II**

<b>Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II</b>					
Objekt-Nr.	Baumart / Gehölzart	Lage	Parzelle	Nr. Baumkataster	Koordinaten W/O
B1	Ahorn	Howilstr.	2713	11329	
B2	Birke	Seedorfweg	921	11330	601622 207384
B3	Feldahorn	Seedorfweg	614	11331	601426 207433
B4	Feldahorn	Seedorfweg	614	11332	601417 207437
B5	Feldahorn	Seedorfweg	614	11333	601408 207442
B6	Feldahorn	Seedorfweg	614	11334	601397 207448
B7	Feldahorn	Seedorfweg	614	11335	601388 207452
B8	Feldahorn	Seedorfweg	2268	11336	601430 207453
B9	Feldahorn	Seedorfweg	2269	11337	601422 207459
B10	Feldahorn	Seedorfweg	2269	11338	601415 207462
B11	Feldahorn	Seedorfweg	2269	11339	601406 207469

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

<b>Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II</b>					
<b>Objekt-Nr.</b>	<b>Baumart / Gehölzart</b>	<b>Lage</b>	<b>Parzelle</b>	<b>Nr. Baumkataster</b>	<b>Koordinaten W/O</b>
B12	Bergahorn	Seedorfweg	2269	11340	601400 207473
B13	Bergahorn	Seedorfweg	2406	11341	601379 207465
B14	Bergahorn	Seedorfweg	2406	11342	601373 207466
B15	Bergahorn	Seedorfweg	2406	11343	601368 207467
B16	Bergahorn	Seedorfweg	533	11276	601342 207471
B17	Bergahorn	Seedorfweg	2405	11344	601318 207477
B18	Bergahorn	Seedorfweg	2405	11345	601312 207478
B19	Bergahorn	Seedorfweg	2405	11346	601306 207480
B20	Bergahorn	Seedorfweg	2405	11347	601300 207480
B21	Bergahorn	Seedorfweg	2405	11348	601295 207481
B22	Platane	Simonstr. 3	1061	11105	601265 207308
B23	Linde	Waldeckweg	Ausserh. Ge- meinde	11327	
B24	Nussbaum	Waldeckweg	2290	11328	601760 207187
B42	Ginko	Hofwil Allee	11A	10781	601884 207598
B51	Linde	Hofwilstr.	307	11298	601724 207866
B52	Eiche	Hofwilstr.	307	11299	601754 207872
B53	Linde	Hofwilstr.	307	11300	601749 207884
B54	Linde	Hofwilstr.	307	11301	601717 207898
B55	Apfelbaum	Hofwil	307	11302	601845 207908
B56	Apfelbaum	Hofwil	307	11303	601862 207909
B57	Apfelbaum	Hofwil	307	11304	601873 207909
B58	Apfelbaum	Hofwil	307	11305	601924 207911
B59	Kirschbaum	Hofwil	307	11306	601942 207912
B60	Kirschbaum	Hofwil	307	11307	601952 207913
B68	Winterlinde	Unterfeldweg	251	11349	601196 207121
B69	Feldahorn	Laubergweg	2305	11350	601183 207013
B71	Feldahorn	Schulhaus Waldeck	1038	10406	601517 206591
B72	Feldahorn	Schulhaus Waldeck	1038	10363	601515 206601
B73	Feldahorn	Schulhaus Waldeck	1038	10318	601513 206613
B74	Bergahorn	Schulhaus Waldeck	1038	10763	601576 206595
B75	Föhre	Schulhaus Waldeck	1038	10040	601431 206606
B76	Bergahorn	Schulhaus Waldeck	1038	10711	601421 206616
B77	Föhre	Schulhaus Waldeck	1038	10181	601563 206633
B83	Spitzahorn	Schulhaus Waldeck	1038	11206	601499 206568
B84	Spitzahorn	Schulhaus Waldeck	1038	11207	601511 206561
B85	Spitzahorn	Schulhaus Waldeck	1038	11208	601517 206561
B86	Winterlinde	Bei Sportplatz	389B	10531	601568 206538
B87	Spitzahorn	Bei Sportplatz	963	10565	601528 206481
B96	Linde	Radiostr. 37B	192	10807	600367 206725
B98	Nussbaum	Hirzenfeldweg	391	11362	600615 206136
B107	Platane	Tempelanlage	804	10042	601463 205702
B108	Winterlinde	Tempelanlage	804	10089	601468 205673
B109	Riesenmammutbaum	Mormonentempel	804	10320	601436 205702
B113	Riesenmammutbaum	Mormonentempel	804	10831	601429 205649
B114	Riesenmammutbaum	Mormonentempel	804	10902	601440 205632
B115	Elbe	Mormonentempel	804	10884	601443 205638

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

<b>Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II</b>					
Objekt-Nr.	Baumart / Gehölzart	Lage	Parzelle	Nr. Baumkataster	Koordinaten W/O
B116	Riesenmammutbaum	Mormonentempel	804	11375	601447 205629
B117	Riesenmammutbaum	Mormonentempel	804	10976	601449 205607
B118	Riesenmammutbaum	Mormonentempel	804	10988	601461 205602
B119	Tulpenbaum	Mormonentempel	841	10044	601480 205542
B120	Tulpenbaum	Mormonentempel	800	10091	601486 205550
B121	Tulpenbaum	Mormonentempel	2087	10139	601492 205535
B122	Tulpenbaum	Mormonentempel	2087	10185	601510 205559
B123	Tulpenbaum	Mormonentempel	2087	10232	601531 205587
B124	Riesenmammutbaum	Mormonentempel	804	11117	601565 205641
B125	Riesenmammutbaum	Mormonentempel	804	11020	601516 205654
B126	Riesenmammutbaum	Mormonentempel	804	11042	601534 205682
B127	Tulpenbaum	Mormonentempel	2087	10322	601606 205665
B128	Tulpenbaum	Allmendstr.	2087	10276	601615 205664
B129	Stieleiche	Alpenblickstr. 14	852	10529	601656 205641
B130	Tulpenbaum	Allmendstr.	898	10410	601693 205724
B131	Tulpenbaum	Allmendstr.	2087	10367	601699 205716
B132	Tulpenbaum	Allmendstr.	809	10489	601808 205790
B133	Tulpenbaum	Allmendstr.	2088	10528	601813 205784
B155	Linde	Industriestr. 47	76	10850	602100 206169
B156	Linde	Industriestr. 45	76	10868	602079 206144
B157	Winterlinde	Industriestr.	558	11319	600941 207488
B158	Roskastanie	Fellenbergstr. 25	429	11059	600939 207475
B159	Roskastanie	Fellenbergstr. 25	429	11078	600941 207467
B160	Winterlinde	Klinik Wyss	431	11038	600921 207456
B161	Winterlinde	Fellenbergstr.	431	11318	600945 207432
B162	Birnbaum	Unterfeldweg 2	280	11436	601040 207387
B163	Föhre	Schulhaus Waldeck	1038	10135	601548 206649
B169	Winterlinde	Nussbaumallee Uedeliweg	52	10862	601079 207233
B170	Apfelbaum	Nussbaumallee Uedeliweg	01	11322	601081 207248
B171	Kirschbaum	Nussbaumallee Uedeliweg	280	10844	601068 207244
B172	Kirschbaum	Nussbaumallee Uedeliweg	280	10826	601059 207248
B184	Nussbaum	Uedeliweg	2298	11121	600901 207305
B185	Nussbaum	Uedeliweg	2298	11113	600896 207305
B186	Hängebirke	Uedeliweg	2298	11326	600851 207288
B187	Roskastanie	Uedeliweg	2298	11324	600896 207237
B188	Hängebirke	Uedeliweg	2298	11323	600942 207233
B189	Stieleiche	Uedeliweg	2298	11325	600822 207304
B192	Weide	Klinik Wyss	431	10985	600922 207384
B196	Hängebirke	Schulhaus Bodenacker	890	10029	600659 207484
B197	Eiche	Höheweg	876	11316	600630 207449
B203	Eiche	Quellenweg	876	11317	600578 207448
B204	Feldahorn	Schulhaus Bodenacker	890	10994	600551 207471
B205	Hainbuche	Schulhaus Bodenacker	890	11005	600556 207476
B206	Hainbuche	Schulhaus Bodenacker	890	11015	600563 207477
B207	Hainbuche	Schulhaus Bodenacker	890	11026	600571 207474
B208	Bergahorn	Schulhaus Bodenacker	890	11037	600575 207470
B209	Roskastanie	Kirchlindachstr. 7	524	10435	600301 207468

NEU						ALT	Kommentar
Normativer Inhalt		Hinweis					
<b>Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II</b>							
Objekt-Nr.	Baumart / Gehölzart	Lage	Parzelle	Nr. Baumkataster	Koordinaten W/O		
B210	Winterlinde	Quellenweg	524	10169	600292 207473		
B214	Pappel	Lindenweg	01	11315	600098 207499		
B220	Tulpenbaum	Saal-Freizeit Anlage	78	10314	600237 207004		
B228	Tulpenbaum	Saal-Freizeit Anlage	78	10651	600178 207068		
B232	Bergahorn	Weierweg	994	11314	599852 207459		
B233	Linde	Bernstr.3	343	10255	600909 207844		
B234	Rosskastanie	Moosgasse/Mattenstutz	343	10470	600927 207812		
B235	Rosskastanie	Bernstr. 1+3, West	343	10429	600938 207814		
B236	Rosskastanie	Bernstr. 1+3, Ost	343	10388	600952 207815		
B237	Spitzahorn	Bahnhofstr. 3	343	10164	600969 207817		
B238	Hängebirke	Bernstr.	179	11269	600938 207787		
B239	Blutbuche	Bernstr. 5	179	10115	600950 207774		
B240	Feldahorn	Bernstr. 5	179	11001	600934 207793		
B241	Rosskastanie	Bahnhofstr. 5	179	10702	600954 207802		
B242	Kuchenbaum	Bahnhofstr. 5	179	10755	600981 207800		
B245	Baumhasel	Talstr. Feuerwehr	404	10679	601114 207670		
B246	Baumhasel	Talstr. Feuerwehr	404	10650	601121 207664		
B247	Baumhasel	Talstr. Feuerwehr	404	10619	601127 207654		
B248	Baumhasel	Talstr. Feuerwehr	404	10586	601123 207648		
B249	Baumhasel	Talstr. Feuerwehr	404	10554	601119 207647		
B250	Baumhasel	Talstr. Feuerwehr	404	10518	601114 207645		
B251	Baumhasel	Talstr. Feuerwehr	404	10479	601109 207643		
B252	Baumhasel	Talstr. Feuerwehr	404	10440	601105 207642		
B253	Baumhasel	Talstr. Feuerwehr	404	10399	601100 207640		
B254	Baumhasel	Talstr. Feuerwehr	404	10356	601095 207637		
B255	Baumhasel	Talstr. Feuerwehr	404	10311	601091 207635		
B256	Rosskastanie	Bernstr. 21	305	10478	601071 207641		
B257	Hainbuche	Talstr., Buchsi Pläfu	305	10173	601072 207631		
B258	Hainbuche	Talstr., Buchsi Pläfu	305	10221	601066 207627		
B259	Hainbuche	Talstr., Buchsi Pläfu	305	10265	601060 207623		
B260	Hainbuche	Talstr., Buchsi Pläfu	305	10032	601063 207618		
B261	Hainbuche	Talstr., Buchsi Pläfu	305	10080	601069 207622		
B262	Hainbuche	Talstr., Buchsi Pläfu	305	10127	601076 207626		
B265	Rosskastanie	Bernstr. 19	700	10220	601023 207668		
B268	Spitzahorn	Talstr.	1044	10707	601087 207571		
B269	Spitzahorn	Talstr.	1044	10734	601082 207578		
B270	Spitzahorn	Talstr.	1044	10760	601078 207585		
B271	Spitzahorn	Talstr.	1044	10785	601074 207592		
B272	Spitzahorn	Talstr.	2575	10806	601079 207612		
B273	Spitzahorn	Talstr.	2575	10827	601088 207619		
B274	Spitzahorn	Talstr.	2575	10845	601097 207623		
B275	Spitzahorn	Talstr.	2575	10863	601105 207627		
B276	Spitzahorn	Talstr.	2575	10881	601114 207630		
B277	Spitzahorn	Talstr.	2575	10899	601124 207634		
B278	Spitzahorn	Talstr.	2575	10917	601132 207636		
B279	Spitzahorn	Talstr.	2575	10933	601139 207636		
B280	Spitzahorn	Talstr.	1044	10948	601150 207628		

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

<b>Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II</b>					
<b>Objekt-Nr.</b>	<b>Baumart / Gehölzart</b>	<b>Lage</b>	<b>Parzelle</b>	<b>Nr. Baumkataster</b>	<b>Koordinaten W/O</b>
B281	Spitzahorn	Talstr.	2575	10961	601159 207624
B282	Spitzahorn	Talstr.	2575	10973	601164 207618
B283	Spitzahorn	Talstr.	2575	10986	601168 207612
B284	Spitzahorn	Talstr.	2575	10996	601174 207605
B285	Spitzahorn	Talstr.	2575	11007	601201 207580
B286	Feldahorn	Talstr.	2575	11430	601208 207575
B287	Spitzahorn	Talstr.	2575	11028	601220 207568
B288	Spitzahorn	Talstr.	2575	11039	601229 207563
B289	Spitzahorn	Talstr.	2575	11049	601237 207559
B290	Spitzahorn	Talstr.	2575	11060	601246 207555
B291	Feldahorn	Talstr.	940	11295	601223 207557
B292	Feldahorn	Talstr.	940	11296	601237 207554
B293	Spitzahorn	Talstr.	2575	11070	601258 207551
B294	Spitzahorn	Talstr.	2575	11079	601267 207549
B295	Spitzahorn	Talstr.	2575	11088	601276 207547
B296	Spitzahorn	Talstr.	2575	11097	601284 207546
B297	Spitzahorn	Talstr.	2575	11106	601295 207545
B298	Spitzahorn	Talstr.	2575	11114	601303 207547
B299	Feldahorn	Talstr.	2575	11431	601311 207551
B300	Feldahorn	Bernstr.8	1	11055	600961 207728
B301	Feldahorn	Bernstr.8	1	11045	600955 207736
B302	Kirschbaum	Bernstr.	408	11264	600941 207755
B303	Kirschbaum	Bernstr.	408	11265	600938 207760
B304	Kirschbaum	Bernstr.	408	11266	600934 207766
B305	Kirschbaum	Bernstr.	408	11267	600931 207771
B306	Kirschbaum	Bernstr.	575	11268	600905 207801
B308	Spitzahorn	Oberdorfstr. Zentrum	18	10799	600867 207832
B309	Spitzahorn	Oberdorfstr. Zentrum	18	10819	600873 207836
B310	Spitzahorn	Oberdorfstr. Zentrum	18	10838	600879 207841
B311	Spitzahorn	Oberdorfstr. Zentrum	18	10910	600875 207812
B312	Spitzahorn	Oberdorfstr. Zentrum	18	10892	600880 207816
B313	Spitzahorn	Oberdorfstr. Zentrum	18	10875	600884 207820
B314	Spitzahorn	Oberdorfstr. Zentrum	18	10856	600889 207823
B316	Feldahorn	Bernstr. 1+3	1	11012	600904 207832
B317	Rosskastanie	Fellenbergstr. 1	546	11270	600874 207789
B318	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	29	10776	600850 207829
B319	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	18	10751	600854 207823
B320	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	18	11434	600847 207819
B321	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	18	10698	600841 207816
B322	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	18	10669	600834 207813
B323	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	18	10640	600829 207809
B324	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	18	10609	600822 207806
B325	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	18	10577	600816 207804
B326	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	18	10541	600812 207803
B327	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	18	10504	600805 207801
B328	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	18	10465	600799 207798
B329	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	18	10424	600793 207796

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

<b>Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II</b>					
<b>Objekt-Nr.</b>	<b>Baumart / Gehölzart</b>	<b>Lage</b>	<b>Parzelle</b>	<b>Nr. Baumkataster</b>	<b>Koordinaten W/O</b>
B331	Bergahorn	Oberdorfstr. Zentrum	684	10954	600847 207799
B332	Bergahorn	Oberdorfstr. Zentrum	684	10966	600841 207798
B333	Bergahorn	Oberdorfstr. Zentrum	18	10979	600829 207797
B334	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	18	10339	600750 207781
B335	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	18	10383	600760 207785
B338	Amberbaum	Kirche	200	10726	600779 207835
B339	Eibe	Kirche	200	11437	600782 207829
B340	Eibe	Kirche	200	11271	600784 207823
B341	Japanischer Perlschnurbaum	Kirche	200	11438	600800 207829
B342	Japanischer Perlschnurbaum	Kirche	200	11439	600808 207833
B343	Japanischer Perlschnurbaum	Kirche	200	10017	600816 207836
B344	Japanischer Perlschnurbaum	Kirche	200	10064	600822 207839
B345	Winterlinde	Kirche	200	10251	600829 207858
B346	Esche	Kirche	200	10384	600816 207871
B347	Nadelbaum	Kirche	200	10425	600791 207829
B348	Hainbuche	Kirche	200	10466	600812 207883
B349	Hainbuche	Kirche	200	10505	600806 207884
B350	Hainbuche	Kirche	200	10542	600799 207884
B351	Hainbuche	Kirche	200	10578	600792 207881
B352	Winterlinde	Kirche	200	10610	600790 207872
B353	Eibe	Kirche	200	11440	600770 207853
B359	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	201	10250	600673 207738
B360	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	702	10294	600716 207756
B361	Hainbuche	Oberdorfstr.	532	11370	600689 207762
B362	Platane	Oberdorfstr.	532	11371	600684 207760
B363	Platane	Oberdorfstr. Zentrum	532	11372	600680 207774
B364	Platane	Oberdorfstr. Zentrum	532	11373	600676 207782
B365	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	18	10205	600671 207751
B366	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	18	10159	600657 207745
B367	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	18	10110	600643 207738
B368	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	18	11435	600629 207730
B369	Rosskastanie	Oberdorfstr. Zentrum	18	10016	600617 207725
B382	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10540	600624 207768
B383	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10576	600630 207771
B384	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10668	600622 207777
B385	Rosskastanie	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10608	600607 207743
B386	Feldahorn	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10697	600618 207824
B387	Bergahorn	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10724	600614 207835
B393	Weide	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10837	600466 207790
B394	Platane	Oberdorfstr.	581	11279	600522 207668
B395	Platane	Oberdorfstr.	581	11280	600515 207666
B402	Birke	Oberdorfstr.	550	11287	600451 207687
B403	Eiche	Oberdorfstr.	550	11288	600453 207675
B404	Ahorn	Oberdorfstr.	550	11289	600464 207676
B407	Feldahorn	Bodenackerweg	1484	10123	600324 207553
B408	Baumhasel	Bodenackerweg	903	10170	600368 207566
B409	Esche	Bodenackerweg	872	11187	600538 207554

NEU						ALT	Kommentar
Normativer Inhalt		Hinweis					
<b>Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II</b>							
Objekt-Nr.	Baumart / Gehölzart	Lage	Parzelle	Nr. Baumkataster	Koordinaten W/O		
B410	Baumhasel	Schulhaus Bodenacker	890	10515	600590 207548		
B411	Hainbuche	Schulhaus Bodenacker	890	10396	600614 207544		
B412	Esche	Schulhaus Bodenacker	890	10308	600646 207546		
B413	Bergahorn	Bodenackerweg Kreisel	2625	10217	600685 207573		
B414	Bergahorn	Höheweg	2625	10262	600692 207598		
B415	Bergahorn	Höheweg	2625	10307	600695 207618		
B416	Bergahorn	Höheweg	2625	10352	600695 207637		
B417	Bergahorn	Höheweg	2625	10395	600696 207647		
B418	Bergahorn	Höheweg	2625	10436	600696 207657		
B419	Bergahorn	Höheweg	2280	10475	600692 207678		
B420	Bergahorn	Höheweg	2279	10514	600688 207696		
B421	Sommerlinde	Fellenbergstr. 9	82	10126	600889 207649		
B422	Sommerlinde	Fellenbergstr. 6	497	10172	600870 207702		
B423	Linde	Kilchmatt-Täli	583	10727	600447 207952		
B427	Bergahorn	Chlostermatte	6	10753	600573 208059		
B428	Stieleiche	Chlostermatte	6	10778	600582 208064		
B429	Linde	Chlostermatte	6	10065	600699 207996		
B430	Hängebirke	Chlostermatte	6	10112	600691 208001		
B431	Hängebirke	Chlostermatte	6	10161	600685 208007		
B432	Hängebirke	Chlostermatte	6	10207	600678 208012		
B433	Hängebirke	Chlostermatte	6	10252	600670 208018		
B434	Hängebirke	Chlostermatte	6	10296	600663 208024		
B435	Hängebirke	Chlostermatte	6	10341	600656 208031		
B436	Winterlinde	Chlostermatte	6	10385	600650 208037		
B437	Winterlinde	Chlostermatte	6	10426	600636 208022		
B438	Apfelbaum	Chlostermatte	533	11277	600622 208037		
B440	Birnbaum	Chlostermatte	6	10611	600676 207891		
B441	Birnbaum	Chlostermatte	6	11441	600670 207863		
B442	Nussbaum	Chlostermatte	6	10506	600641 207916		
B449	Ahorn	Sprachheilschule	6	10981	600603 207937		
B450	Ahorn	Sprachheilschule	6	10968	600589 207949		
B451	Bergahorn	Hofwilstr.	1501	11291	601520 207914		
B452	Bergahorn	Hofwilstr.	1501	11292	601530 207910		
B453	Hainbuche	Mühlebachweg	1311	11293	601296 207789		
B454	Hainbuche	Mühlebachweg	1192	11294	601300 207785		
B455	Nussbaum	Mühlebachweg	1229	11374	601261 207832		
B456	Linde	Seilerweg	1378	11290	601253 208100		
B457	Feldahorn	Moosgasse	7	11199	601045 208090		
B459	Bergahorn	Moosgasse 15	371	10992	600944 208046		
B460	Bergahorn	Moosgasse 15	371	10982	600939 208050		
B461	Bergahorn	Moosgasse 15	371	10969	600934 208054		
B462	Bergahorn	Moosgasse 15	371	10957	600929 208059		
B463	Ulme	Moosgasse 15	371	10945	600921 208061		
B464	Blutbuche	Bernstr. 3	514	10344	600932 207991		
B489	Spitzahorn	Spielplatz Mattenstutz	30	10701	600787 208000		
B491	Bergahorn	Spielplatz Mattenstutz	30	10343	600815 208006		
B492	Stieleiche	Spielplatz Mattenstutz	30	11274	600784 208015		

NEU						ALT	Kommentar
Normativer Inhalt		Hinweis					
<b>Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II</b>							
Objekt-Nr.	Baumart / Gehölzart	Lage	Parzelle	Nr. Baumkataster	Koordinaten W/O		
B494	Linde	Gurtenfeldstr. 8	762	10581	601034 207933		
B496	Linde	Bahngässli 7	370	10546	600954 207883		
B499	Winterlinde	Oberdorfstr.	309	11250	600194 207650		
B500	Apfelbaum	Oberdorfstr.	338	11261	600165 207634		
B504	Ahorn	Weierweg	1145	11262	599917 207524		
B505	Linde	Weierweg	924	10803	599884 207597		
B506	Silberahorn	Weierweg	927	11263	599887 207612		
B507	Nussbaum	Hübliweg 16	1563/363	10153	599879 207802		
B508	Hängebirke	Pappelweg	534	10537	599785 207847		
B509	Eiche	Pappelweg	534	10572	599780 207824		
B510	Linde	Pappelweg 18	1137	10604	599769 207809		
B511	Linde	Eschenweg 16	1373	10635	599773 207793		
B513	Platane	Hübliweg 20	1564/1432	10244	599918 207755		
B514	Platane	Hüslimoosstr.	1564/1432	10104	599924 207754		
B515	Roteiche	Hüslimoosstr.	1432	11251	599930 207767		
B516	Roteiche	Hüslimoosstr.	1432	11252	599934 207774		
B517	Roteiche	Hüslimoosstr.	1316	11253	599931 207793		
B518	Ahorn	Hüslimoosstr.	563	11249	599999 207715		
B519	Ahorn	Hüslimoosstr.	563	11248	600006 207709		
B520	Spitzahorn	Paul-Kleestr.	1186	11247	600096 207806		
B521	Spitzahorn	Paul-Kleestr.	1186	11246	600075 207810		
B522	Bergahorn	Kindergarten Hübeli	1270	11245	600127 207806		
B523	Bergahorn	Kindergarten Hübeli	527	10014	600126 207823		
B524	Hainbuche	Kindergarten Hübeli	527	10539	600168 207813		
B525	Hainbuche	Kindergarten Hübeli	527	10607	600170 207820		
B526	Platane	Kindergarten Hübeli	527	10696	600149 207831		
B527	Platane	Kindergarten Hübeli	527	10422	600150 207841		
B528	Bergahorn	Kindergarten Hübeli	527	10292	600163 207846		
B529	Ahorn	Meisenweg	1280	11244	600160 207863		
B530	Spitzahorn	Spielplatz Hohlenweg	593	10636	600108 207941		
B531	Spitzahorn	Spielplatz Hohlenweg	593	10573	600106 207980		
B532	Roteiche	Spielplatz Hohlenweg	593	10500	600124 207968		
B533	Nussbaum	Kilchmattbächli	341	10012	600155 207962		
B534	Linde	Auf der Egg	593	11243	600156 207984		
B535	Eiche	Auf der Egg 10	487	10013	600254 207958		
B538	Feldahorn	Auf der Egg 12	418	11256	599600 208019		
B539	Kirschbaum	Auf der Egg 12	418	11257	599561 208080		
B540	Nussbaum	Birkenweg	86	11254	599826 207935		
B541	Linde	Birkenweg	86	11255	599818 207922		
B542	Ahorn	Schulhaus Lochstiegweg	411	10006	599906 208207		
B543	Bergahorn	Schulhaus Lochstiegweg	411	10415	599929 208292		
B544	Esche	Schulanlage Riedli	411	10601	599899 208337		
B553	Nussbaum	Hohlenweg	1582	11229	600141 208216		
B554	Spitzahorn	Moosrainweg	1582	11230	600159 208220		
B555	Kirschbaum	Moosrainweg	2292	11218	599483 208713		
B556	Kirschbaum	Moosrainweg	2292	11376	599514 208696		

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

<b>Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II</b>					
<b>Objekt-Nr.</b>	<b>Baumart / Gehölzart</b>	<b>Lage</b>	<b>Parzelle</b>	<b>Nr. Baumkataster</b>	<b>Koordinaten W/O</b>
B557	Kirschbaum	Moosrainweg	2292	11377	599518 208691
B571	Mehlbeere	Weierweg	925	10596	599905 207572
B579	Birke	Bielstr.	2652	11213	599572 209042
B580	Kirschbaum	Bielstr.	44	11212	599581 209060
B582	Pappel	Industrie Volvo /Bielstr.	2519	10192	599880 208731
B583	Pappel	Industrie Volvo /Bielstr.	2519	10239	599934 208702
B584	Pappel	Industrie Volvo /Bielstr.	2387	10283	599950 208690
B585	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2361	10001	599784 208878
B586	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2652	10049	599794 208872
B587	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2652	10096	599803 208865
B588	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2652	10144	599813 208857
B589	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2652	10190	599822 208850
B590	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2652	10237	599831 208842
B591	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2652	10281	599840 208835
B592	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2652	10327	599849 208828
B593	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2652	10372	599858 208820
B594	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2652	10413	599868 208813
B595	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2652	10455	599877 208806
B596	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2652	10494	599886 208799
B597	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2652	10533	599894 208792
B598	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2652	10567	599904 208784
B599	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2652	10599	599912 208778
B600	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2387	10630	599920 208769
B601	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2519	10661	599929 208760
B602	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2519	10690	599939 208752
B603	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2519	10719	599948 208745
B604	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2519	10746	599959 208732
B605	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2519	10771	599953 208724
B606	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2387	10795	599951 208712
B607	Ahorn	Industrie Volvo /Bielstr.	2387	10816	599943 208703
B608	Ahorn	Bielstr. Einfahrt Buchlimatt	2387	10631	599971 208718
B609	Ahorn	Industrie Bielstr.	2387	10002	599977 208720
B610	Ahorn	Industrie Bielstr.	2387	10050	599989 208712
B611	Ahorn	Industrie Bielstr.	2387	10097	599999 208704
B612	Ahorn	Industrie Bielstr.	2387	10145	600012 208695
B613	Ahorn	Industrie Bielstr.	2387	10191	600023 208686
B614	Ahorn	Industrie Bielstr.	2387	10238	600035 208677
B615	Ahorn	Industrie Bielstr.	2387	10282	600047 208668
B616	Ahorn	Industrie Bielstr.	2387	10328	600056 208661
B617	Ahorn	Industrie Bielstr.	2518	10373	600076 208645
B618	Ahorn	Industrie Bielstr.	2652	10414	600085 208636
B619	Ahorn	Industrie Bielstr.	2652	10456	600095 208627
B620	Ahorn	Industrie Bielstr.	2652	10495	600108 208618
B621	Ahorn	Industrie Bielstr.	2652	10534	600116 208613
B622	Ahorn	Industrie Bielstr.	2652	10568	600122 208608
B623	Ahorn	Industrie Bielstr.	2652	10600	600134 208601
B624	Eiche	Uff der Egg	204	11238	600333 208233

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

<b>Artikel 522 Einzelbäume, Kategorie II</b>					
Objekt-Nr.	Baumart / Gehölzart	Lage	Parzelle	Nr. Baumkataster	Koordinaten W/O
B625	Nussbaum	Uff der Egg	204	11239	600345 208241
B628	Stieleiche	Zufahrt Kuratli von Bielstr.	253	10663	600328 208332
B629	Stieleiche	Zufahrt Kuratli von Bielstr.	253	10692	600344 208324
B632	Ahorn	Parkplatz Truppenunterkunft	1131	10602	600540 208451
B633	Eiche	Bielstr. 29	56/456	10102	600453 208305
B643	Feldahorn	Mühlestr., Verzw. Moosgasse	23	10417	601560 208434
B644	Feldahorn	Mühlestr., Verzw. Moosgasse	23	10375	601564 208446
B645	Feldahorn	Mühlestr., Verzw. Moosgasse	23	10331	601571 208455
B646	Feldahorn	Mühlestr., Verzw. Moosgasse	629	10242	601560 208459
B647	Feldahorn	Mühlestr., Verzw. Moosgasse	629	10286	601546 208448
B648	Feldahorn	Mühlestr.	23	10197	601328 208167
B649	Feldahorn	Mühlestr.	23	10151	601427 208295
B650	Feldahorn	Mühlestr.	23	10103	601452 208314
B651	Feldahorn	Mühlestr.	1565	10056	601476 208332
B652	Feldahorn	Mühlestr.	23	10008	601498 208351
B653	Bergahorn	Seilerweg	2219	11242	601299 208175
B654	Feldahorn	Moosgasse	3	11205	601491 208417
B655	Feldahorn	Moosgasse	3	11204	601436 208379
B656	Feldahorn	Moosgasse	2515	11200	601136 208150
B658	Ahorn	Grundweg 16	1334	10544	600788 208129
B659	Roteiche	Grossmatt	1607	11237	600783 208231
B674	Esche	Hofwilstr.	2730	11047	601744 207566
B675	Sommerlinde	Hofwilstr.	2729	11036	601735 207566
B676	Sommerlinde	Hofwilstr.	377	11014	601734 207601
B677	Sommerlinde	Hofwilstr.	2729	11025	601743 207601
B695	Esche	Lochstyg	147	11369	599788 208443
B703	Ahorn	Kreuzgasse 5	346	10031	601011 207523
B704	Linde	Chlostermatte	6	10018	600761 207967
B705		Bielstrasse	2361	11442	599774 208886
B706		Bielstrasse	2361	11443	599766 208892
B707		Bielstrasse	2361	11444	599757 208900

**Artikel 522 Baumgruppen, Kategorie I**

<b>Artikel 522 Baumgruppen, Kategorie I</b>					
Objekt-Nr.	Baumart / Gehölzart	Lage	Parzelle	Nr. Baumkataster	Koordination W/O
B660	Blutbuche	Hofwilstr. 38	1503	10958	BG6 601790 207771
B661	Blutbuche	Hofwilstr. 38	1503	10970	BG6
B662	Blutbuche	Hofwilstr. 38	1503	10946	BG6

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

## Artikel 522 Baumgruppen, Kategorie II

Artikel 522 Baumgruppen, Kategorie II					
Objekt-Nr.	Baumart / Gehölzart	Lage	Parzelle	Nr. Baumkataster	Koordination W/O
B110	Spitzahorn	Waldstr.	804	11363	BG1 601451 205683
B111	Spitzahorn	Waldstr.	804	11364	BG1
B112	Spitzahorn	Waldstr.	804	11365	BG1
B198	Hainbuche	Schulhaus Bodenacker	890	11095	BG2 600611 207470
B199	Hainbuche	Schulhaus Bodenacker	890	11086	BG2
B200	Hainbuche	Schulhaus Bodenacker	890	11104	BG2
B201	Pappel	Schulhaus Bodenacker	890	11077	BG2
B370	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10503	BG3 600629 207746
B371	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10249	BG3
B372	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10204	BG3
B373	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10464	BG3
B374	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10423	BG3
B375	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10158	BG3
B376	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10109	BG3
B377	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10062	BG3
B378	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10015	BG3
B379	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10293	BG3
B380	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10338	BG3
B381	Hainbuche	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10382	BG3
B388	Apfelbaum	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10639	BG4
B389	Apfelbaum	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10909	BG4 600585 207770
B390	Apfelbaum	Schulhaus Oberdorfstr.	28	10891	BG4
B482	Waldföhre	Spielplatz Mattenstutz	30		BG5
B467	Nussbaum	Spielplatz Mattenstutz	30	10895	BG5
B468	Nussbaum	Spielplatz Mattenstutz	30	10878	BG5
B469	Rosskastanie	Spielplatz Mattenstutz	30	10020	BG5
B471	Rosskastanie	Spielplatz Mattenstutz	30	10114	BG5
B472	Rosskastanie	Spielplatz Mattenstutz	30	10163	
B473	Feldahorn	Spielplatz Mattenstutz	30	10822	BG5
B474	Feldahorn	Spielplatz Mattenstutz	30	10801	BG5
B475	Feldahorn	Spielplatz Mattenstutz	30	10779	BG5
B476	Feldahorn	Spielplatz Mattenstutz	30	10754	BG5
B479	Rosskastanie	Spielplatz Mattenstutz	30	10930	BG5
B480	Rosskastanie	Spielplatz Mattenstutz	30	11367	BG5 600866 207963
B481	Rosskastanie	Spielplatz Mattenstutz	30	11275	BG5 600866 207963
B483	Buche	Spielplatz Mattenstutz	30	11198	BG5
B484	Rosskastanie	Spielplatz Mattenstutz	30	11366	BG5
B487	Rosskastanie	Spielplatz Mattenstutz	30	10580	BG5
B488	Buche	Spielplatz Mattenstutz	30	10672	BG5
B708	2 Waldföhren + Eiche	Uedeli	151	11445	BG7 600778 207201

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

## Artikel 522 Alleen, Kategorie I

Artikel 522 Alleen, Kategorie I					
Objekt-Nr.	Baumart / Gehölzart	Lage	Parzelle	Nr. Baumkataster	Koordinaten W/O
B25	Spitzahorn	Hofwil Allee	11A	10731	A1 601806 207433
B26	Spitzahorn	Hofwil Allee	11A	10704	A1
B27	Spitzahorn	Hofwil Allee	11A	10676	A1
B29	Spitzahorn	Hofwil Allee	11A	10647	A1
B30	Spitzahorn	Hofwil Allee	11A	10616	A1
B31	Spitzahorn	Hofwil Allee	11A	10549	A1
B32	Spitzahorn	Hofwil Allee	11A	10512	A1
B33	Spitzahorn	Hofwil Allee	11A	10473	A1
B34	Spitzahorn	Hofwil Allee	11A	10433	A1
B35	Spitzahorn	Hofwil Allee	11A	10392	A1
B36	Spitzahorn	Hofwil Allee	11A	10348	A1
B38	Spitzahorn	Hofwil Allee	11A	10303	A1
B39	Spitzahorn	Hofwil Allee	11A	10259	A1
B40	Spitzahorn	Hofwil Allee	11A	10214	A1
B41	Spitzahorn	Hofwil Allee	11A	10168	A1
B43	Spitzahorn	Hofwil Allee	11A	10119	A1
B44	Spitzahorn	Hofwil Allee	11A	10072	A1
B45	Spitzahorn	Hofwil Allee	11A	10024	A1
B46	Spitzahorn	Hofwil Allee	11	11067	A1 601802 207662
B217	Linde	Saal-Freizeit Anlage	78	10402	A4 600232 206973
B218	Linde	Saal-Freizeit Anlage	78	10359	A4
B219	Linde	Saal-Freizeit Anlage	78	10268	A4
B221	Linde	Saal-Freizeit Anlage	78	10224	A4
B222	Linde	Saal-Freizeit Anlage	78	10177	A4
B223	Linde	Saal-Freizeit Anlage	78	10131	A4
B224	Linde	Saal-Freizeit Anlage	78	10083	A4
B225	Linde	Saal-Freizeit Anlage	78	10036	A4
B226	Linde	Saal-Freizeit Anlage	78	10587	A4
B227	Linde	Saal-Freizeit Anlage	78	10620	A4 600184 207057
B664	Tulpenbaum	Hofwilstr. 38	377/2732	10914	A7 601730 207773
B665	Tulpenbaum	Hofwilstr. 38	377/2732	10896	A7
B666	Tulpenbaum	Hofwilstr. 38	377/2732	10879	A7
B667	Tulpenbaum	Hofwilstr. 38	377/2732	10860	A7
B668	Tulpenbaum	Hofwilstr. 38	377/2732	10842	A7
B669	Tulpenbaum	Hofwilstr. 38	377/2732	10730	A7
B670	Tulpenbaum	Hofwilstr. 38	377/2732	10756	A7
B671	Tulpenbaum	Hofwilstr. 38	377/2732	10780	A7
B672	Tulpenbaum	Hofwilstr. 38	377/2732	10802	A7
B673	Tulpenbaum	Hofwilstr. 38	377/2732	10823	A7

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

<b>Artikel 522 Alleen, Kategorie I</b>					
Objekt-Nr.	Baumart / Gehölzart	Lage	Parzelle	Nr. Baumkataster	Koordinaten W/O
B678	Linde	Hofwilstr. 38	377/2732	10703	A7
B679	Linde	Hofwilstr. 38	377A	10675	A7
B680	Linde	Hofwilstr. 38	377A	10646	A7
B681	Linde	Hofwilstr. 38	377A	10615	A7
B682	Linde	Hofwilstr. 38	377A	10582	A7
B683	Platane	Hofwilstr. 38	377A	10548	A7 601731 207823
B684	Linde	Hofwilstr. 34	377A	10167	A8 601703 207808
B685	Linde	Hofwilstr. 34	377A	10302	A8
B686	Linde	Hofwilstr. 34	377A	10118	A8
B687	Linde	Hofwilstr. 34	377A	10347	A8
B688	Linde	Hofwilstr. 34	377A	10432	A8
B689	Linde	Hofwilstr. 34	377A	10472	A8
B690	Linde	Hofwilstr. 34	377A	10071	A8
B691	Linde	Hofwilstr. 34	377A	10023	A8
B692	Linde	Hofwilstr. 34	377A	10421	A8 600676 208949

**Artikel 522 Alleen, Kategorie II**

<b>Artikel 522 Alleen, Kategorie II</b>					
Objekt-Nr.	Baumart / Gehölzart	Lage	Parzelle	Nr. Baumkataster	Koordinaten W/O
B134	Feldahorn	Bernstr.	2100	10937	A2 601844 205821
B135	Feldahorn	Bernstr.	2100	10832	A2
B136	Feldahorn	Bernstr.	2100	10811	A2
B137	Feldahorn	Bernstr.	2100	10790	A2
B138	Feldahorn	Bernstr.	2100	10766	A2
B139	Feldahorn	Bernstr.	2100	10625	A2
B140	Feldahorn	Bernstr.	2100	10594	A2
B141	Feldahorn	Bernstr.	2100	10561	A2
B142	Feldahorn	Bernstr.	2100	10527	A2 601807 205972
B173	Nussbaum	Uedeliweg	280	10784	A3 600948 207310
B174	Nussbaum	Uedeliweg	280	10916	A3
B175	Nussbaum	Uedeliweg	280	10733	A3
B176	Nussbaum	Uedeliweg	280	10706	A3
B177	Nussbaum	Uedeliweg	280	10898	A3
B178	Nussbaum	Uedeliweg	280	10649	A3
B179	Nussbaum	Uedeliweg	280	10585	A3
B180	Nussbaum	Uedeliweg	280	10552	A3
B181	Nussbaum	Uedeliweg	280	10516	A3
B182	Nussbaum	Uedeliweg	280	10477	A3
B183	Nussbaum	Uedeliweg	280	10438	A3 601041 207257
B396	Tulpenbaum	Oberdorfstr.	83	11281	A5 600415 207651

NEU		Normativer Inhalt				Hinweis		ALT	Kommentar
<b>Artikel 522 Allein, Kategorie II</b>									
Objekt-Nr.	Baumart / Gehölzart	Lage	Parzelle	Nr. Baumkataster	Koordinaten W/O				
B397	Tulpenbaum	Oberdorfstr.	83	11282	A5				
B398	Tulpenbaum	Oberdorfstr.	83	11283	A5				
B399	Tulpenbaum	Oberdorfstr.	83	11284	A5				
B400	Tulpenbaum	Oberdorfstr.	83	11285	A5				
B401	Tulpenbaum	Oberdorfstr.	869	11286	A5				
					600487 207664				
B558	Linde	Lysstrasse	1420.2	10048	A6				
					599735 209186				
B559	Linde	Lysstrasse	1420.2	10095	A6				
B560	Linde	Lysstrasse	1420.2	10143	A6				
B561	Linde	Lysstrasse	1420.2	10189	A6				
B562	Linde	Lysstrasse	1420	10236	A6				
B563	Linde	Lysstrasse	1420	10280	A6				
B564	Linde	Lysstrasse	1420	10326	A6				
B565	Linde	Lysstrasse	1420	10371	A6				
B566	Linde	Lysstrasse	1420	10412	A6				
B567	Linde	Lysstrasse	1420	10454	A6				
B568	Linde	Lysstrasse	1420	10493	A6				
B569	Linde	Lysstrasse	1420	10532	A6				
B570	Linde	Lysstrasse	1420	10566	A6				
B572	Mehlbeere	Lysstrasse	1420	10629	A6				
B573	Mehlbeere	Lysstrasse	1420	10598	A6				
B574	Mehlbeere	Lysstrasse	1420	10629	A6				
B575	Mehlbeere	Lysstrasse	1420	10660	A6				
B576	Mehlbeere	Lysstrasse	1420	10689	A6				
B577	Mehlbeere	Lysstrasse	1420	10718	A6				
B578	Mehlbeere	Lysstrasse	1420	10745	A6				
					601041 207257				
B143	Spitzahorn	Industriestr.	256	10488	A9				
					601980 206104				
B144	Spitzahorn	Industriestr.	256	10449	A9				
B145	Spitzahorn	Industriestr.	256	10409	A9				
B146	Spitzahorn	Industriestr.	256	10366	A9				
B147	Spitzahorn	Industriestr.	256	10321	A9				
B148	Spitzahorn	Industriestr.	256	10275	A9				
B149	Spitzahorn	Industriestr.	256	10231	A9				
B150	Spitzahorn	Industriestr.	256	10184	A9				
B151	Spitzahorn	Industriestr.	256	10138	A9				
B152	Spitzahorn	Industriestr.	256	10090	A9				
B153	Spitzahorn	Industriestr.	256	10043	A9				
					601918 205934				
B692	Kirschbaum	Uf der Egg	2292	11446	A10				
					600426 208273				
B693	Kirschbaum	Uf der Egg	2292	11447	A10				
B694	Nussbaum	Uf der Egg	2292	11448	A10				
B695	Kirschbaum	Uf der Egg	2292	11449	A10				
B696	Kirschbaum	Uf der Egg	2292	11450	A10				
B697	Kirschbaum	Uf der Egg	2292	11451	A10				
B698	Kirschbaum	Uf der Egg	2292	11452	A10				

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

<b>Artikel 522 Alleen, Kategorie II</b>					
Objekt-Nr.	Baumart / Gehölzart	Lage	Parzelle	Nr. Baumkataster	Koordinaten W/O
B699	Nussbaum	Uf der Egg	2292	11453	A10 600539 208163
B709	Feldahorn	Chlostermatte	1283		A11 600662 207850
B710	Feldahorn	Chlostermatte	1283		A11
B711	Feldahorn	Chlostermatte	1288		A11
B712	Feldahorn	Chlostermatte	1288		A11
B713	Feldahorn	Chlostermatte	1288		A11 600694 207862

**Artikel 523 Hochstammobstgarten**

<b>Artikel 523 Hochstammobstgarten</b>				
Objekt-Nr.	Lage	Parzelle	Koordinaten	
01	Seedorfweg			
02	Bernstrasse, Sandgrube			
03	Hofwilstrasse, Waldeckweg			
04	Hofwil			
05	Hofwil			
06	Chüerain			
08	Hirzenfeldweg			
09	Hirzenfeldweg			
010	Hirzenfeldweg			
011	Sandgrube			
012	Uedeliweg			
013	Sanatorium Wyss			
017	Chlostermatte			
019	Moosgasse, Altersheim			
020	Mattenstutz			
021	Häuslimoosstrasse			
022	Lochstyg			
023	Lochstyg			
024	Lochstyg			
025	Bärenriedweg			
026	Eggacher			
027	Moosgasse			
028	Neufeld			

**Artikel 523 Hecken**

<b>Artikel 523 Hecken</b>			
Objekt-Nr.	Lage	Parzelle	Koordinaten
H1	Hofwilstrasse. 51/55	11A	601860 207650
H2	Hofwilstrasse 34	2730, 2731	601620 207643
H3	Badweiher	307	602070 207910
H4	Eichgut/ Bernstr.	168	601437 206898

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

<b>Artikel 523 Hecken</b>			
Objekt-Nr.	Lage	Parzelle	Koordinaten
H5	Sportzentrum Hirzefeld	1274	600600 206600
H6	Hirzenfeldweg	492	600970 206500
H7	Sandgrube	280A	601020 207310
H8	Uedeliweg, Sanatorium Wyss	431B	600940 207280
H9	Uedeliweg, Sanatorium Wyss Üedeli, Klinik	431B	600840 207300
H10	Quellenweg	876	600604 207441
H11	Höheweg	1181	600603 207383
H12	Radiostrasse	78	600170 207070
H13	Auf der Egg	583	600440 207950
H14	Auf der Egg	6	600600 208060
H15	Egg, SBB	743,SBB	600500 208200
H16	Obermoos	662	599807 209025
H17	Hofwillstrasse 20	1501	601430 207930
H18	Bielstrasse /Mattenstutz		600710 208100
H19	Schöneggweg	10	599835 207970
H20	Sportplatz Riedli	441	599980 208225
H21	Lochstieg oben	323/690	599950 208400
H22	Hohleweiher	171	600180 208350
H23	Chlostermatte	6	600668 207983
H24	Obermoos	2073	600208 208808
H25	Industrieg. Bielstrasse	1125/1505	599955 208560
H26	Bielstrasse, SBB	123, SBB	600210 208455
H27	Moosrainweg, Buechlimatt	622/2443	599799 208709
H28	Hohle	253	600300 208320
H29	Bielstrasse, SBB	123, SBB	600260 108430
H30	Bielstrasse 24A	125	600500 208450
H31	Biestrasse, Eggacker	2391/456	600480 208338
H32	Hohle, SBB	SBB	600260 208400
H33	Unt. Mühlestrasse	1687	601400 208360
H34	Mühlestrasse	1675/1755/1678	601440 208320
H35	Seilerweg/unt. Mühlestrasse	1117	601330 208190
H36	Moosgasse	917	601370 208320
H37	Moosgasse	372/7	600923 208170
H38	Moosrainweg	515/412	599543 208563
H39	Moosrainweg	147	599599 208509
H40	Lochstyg	147/2292/171	599926 208479
H41	Laubberg	220	601106 206679
H42	Golfpark	608/673/433/454	600801 208444
H43	Chlostermatte	6	600730 207937

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

**Artikel 523 Wiesen**

<b>Artikel 523 Wiesen</b>				
<b>Objekt-Nr.</b>	<b>Objektart</b>	<b>Lage</b>	<b>Parzelle</b>	<b>Koordinaten</b>
N1	Junge Naturwiese	Mühlebach	2669	601347 207865
N2	Trockenstandort Regionale Bedeutung <sup>2</sup>	Bahnböschung Zürichstrasse	2098	602163 206540
N3	Trockenstandort Regionale Bedeutung <sup>*</sup>	Bahnböschung Zürichstrasse	2111.1	602029 206242
N4	Trockenstandort Regionale Bedeutung <sup>*</sup>	Bahnböschung Zürichstrasse	784	602099 206300
N5	Trockenstandort lokal	Böschung Bärenriedweg	2641	599580 208250
N9	Strassenböschung	Untere Mühlestrasse	23	601530 208380
N13	Heuwiese	Taubstommenwäldli, Mattenstutz	30	600780 208020

**Artikel 524 Mauerseglerkolonie**

<b>Artikel 524 Mauerseglerkolonie</b>				
<b>Objekt-Nr.</b>	<b>Objektart</b>	<b>Lage</b>	<b>Parzelle</b>	<b>Koordinaten</b>
S1	Mauerseglerkolonie	Paul Klee Schulhaus		600615 207758
S2	Mauerseglerkolonie	Kirchturm		600781 207851