



**Einwohnergemeinde
3270 Aarberg**

**Revision der Ortsplanung
Nutzungsplanung**

**Baureglement
Genehmigung**

Bern, 13. März 2023

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Aarberg
Bauverwaltung
Stadtplatz 28
3270 Aarberg

Beauftragte

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Moritz Iseli
Bernhard Leder
Reto Mohni

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	6		
1. Allgemeine Bestimmungen	9		
101	Geltungsbereich sachlich	9	
102	Geltungsbereich räumlich	9	
103	Ausgleich von Planungsvorteilen	9	
104	Bauvoranfrage	9	
2. Nutzungszonen	10		
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	10		
211	Art der Nutzung	10	
212	Mass der Nutzung	12	
213	Gebäudeabstand	13	
214	Eingeschossige Gebäudeteile, kleinere Gebäude, An- und Kleinbauten	14	
215a	Unterniveaubauten	15	
215b	Unterirdische Bauten	15	
216	Gebäudeteile	15	
217	Gestaffelte Gebäude	15	
218	Abgrabungen	16	
218a	Untergeschoss	16	
218b	Dachgeschoss	16	
218c	Attikageschoss	16	
219	Strassenabstände	17	
220	Anlagen ohne Gebäudecharakter (Tiefbauten)	17	
222	Baulinien	17	
223	Näherbau / Grenzanbau	18	
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeit	18		
231	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	18	
232	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	18	
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	19		
241	Verkehrszone Bahn	19	
242	Verkehrszone Strasse	19	
243	Grünzonen (GZ)	19	
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	20		
251	Landwirtschaftszone (LWZ)	20	
252	Bauernhofzone (BHZ)	21	
253	Gartenbauzone (GBZ)	21	
254	Weilerzone a) Zweck	22	
255	Weilerzone b) Nutzung	22	
256	Weilerzone c) Einschränkungen	23	
3. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDUNGEN	24		
3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	24		
311	ZPP-Grundsätze	24	
3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	24		
321	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	24	
4. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	25		
4.1 Baugestaltung	25		
411	Gestaltungsgrundsatz	25	
412	Bauweise, Gebäudestellung	26	
413	Fassadengestaltung	27	
414	Dachgestaltung, Grundsätze	27	
415	Dachgestaltung, Dachaufbauten	27	
416	Dachgestaltung, Dachausbau & Flachdachbauten	28	
4.2 Aussenraumgestaltung	29		
421	Aussenraumgestaltung	29	
422	Parkierung	30	
423	Reklamen und Plakatierung	30	
424	Gestaltungsspielraum	30	
4.3 Qualitätssicherung	31		
431	Fachberatung	31	
432	Qualitätssichernde Verfahren	31	

4.4 Energie.....	32
441 Energie.....	32
442 Anschlusspflicht.....	32
443 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk.....	32
5. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN.....	33
5.1 Ortsbildpflege.....	33
511 Ortsbildschutzgebiete.....	33
512 Gebiet mit Höhenbeschränkung.....	34
5.2 Pflege der Kultur- und Naturlandschaft.....	34
521 Baudenkmäler.....	34
522 Historische Verkehrswege.....	34
523 Archäologische Schutzgebiete.....	35
524 Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen.....	35
525 Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer.....	36
526 Landschaftsschongebiete.....	38
527 Uferschutzpläne.....	38
5.3 Schutz der naturnahen Landschaft.....	38
531 Landschaftsschutzgebiete.....	38
532 Lebensräume.....	38
533 Kantonale Naturschutzgebiete.....	39
534 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere.....	39
5.4 Ersatzmassnahmen.....	39
541 Ersatzmassnahmen.....	39
5.5 Grundeigentümerbeiträge und Gebühren.....	40
551 Grundeigentümerbeiträge.....	40
5.6 Gefahrenggebiete.....	40
561 Bauen in Gefahrenggebieten.....	40
6. Zuständigkeiten.....	41
601 Gemeinderat.....	41

602 Zuständige Kommission.....	41
603 Bauverwalter.....	42

7. Straf- und Schlussbestimmungen..... 43

701 Widerhandlungen.....	43
702 Inkrafttreten.....	43
703 Aufhebung von Vorschriften.....	43

Anhang 1 Zonen für öffentliche Nutzungen gem. Art. 231..... 44

A Spital.....	44
B Schulanlage Bürenstrasse.....	44
C Sportanlagen, Werkhof.....	45
D Chräjeninsel.....	46
E Pappelweg.....	47
F Friedhof.....	47
I Mühlau.....	47
S Sunnmatte.....	47
T Schulanlage Hans-Müller-Weg.....	48
U Rossmärit.....	48

Anhang 2 Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 310..... 50

2 ZPP Aarolina.....	50
4 ZPP Speisfeld.....	50
5 ZPP Chräjeninsel.....	51
7 ZPP Rösslimatte.....	52
8a/b ZPP Vorstadtbereich- West/Ost.....	56
9 ZPP Storzmatte.....	57
10 ZPP Alte Ziegelei.....	57
11 ZPP Alte Lyss-Strasse.....	59
12 ZPP Brückfeld.....	60
13 ZPP Allmändrieder Süd.....	61
14 ZPP Areal Müller.....	63
15 ZPP Arola.....	65
16 ZPP Sunnmatt Ost.....	67

17	ZPP Post-Areal.....	69
18	ZPP Autoverkehr.....	71
19	ZPP Dreschschof.....	73
20	ZPP Viehmarkt.....	74
21	ZPP Biel-/Walperswilstrasse	75
22	ZPP Sonnmatt West	77

Anhang 3 Definition und Messweise 78

A111	Gebäudelänge (GL)	78
A121	Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen.....	78
A122	Kleiner Grenzabstand kA.....	79
A123	Grosser Grenzabstand gA.....	79
A124	Gebäudeabstand.....	79

A126	Hecken und Feld- und Ufergehölz	79
A131	Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo).....	80
A132	Wohnanteil (WA).....	80
A141	Ausnutzungsziffer (AZ).....	80
A142	Bruttogeschossfläche (BGF).....	81
A143	Anrechenbare Landfläche (aLF).....	82
A144	Überbauungs-ziffer (ÜZ)	82
A145	Gebäudefläche (GbF)	82

Anhang 4 Besondere baurechtliche Ordnungen..... 83

GENEHMIGUNGSVERMERKE 85

Artikel	Einleitung	Hinweis
Einleitung		
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Gemeinde Aarberg einschliesslich der Anhänge bildet zusammen mit dem Nutzungszonenplan und dem Schutz-zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemein-degebiet.	
Nutzungszonenplan	Im Nutzungszonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen 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.	
Schutz-zonenplan	Der Schutz-zonenplan enthält die einzelnen Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau-, Nutzungs- und Schutzbestim-mungen. Die Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagern die Nutzungszonen. Dargestellt sind auch übergeordnete Bau-, Nutzungs- und Schutzbestimmungen, die nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden.	
Gewässerraumplan	Im Gewässerraumplan sind die Gewässerachsen, die Gewässerräume (als Korridor) und die dicht überbauten Gebiete dargestellt.	
Hinweise	Die Hinweise in der rechten Spalte des BR dienen der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind weder vollständig noch verbindlich.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Bauregle-ment regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Hin-weisspalte hingewiesen.	

Artikel	Einleitung	Hinweis
	<p>Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen 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>	
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.</p> <p>Gemäss übergeordnetem Recht sind in besonderen Fällen auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.</p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.</p>	<p><i>Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD;</i></p> <p><i>Weisung „Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG“ (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</i></p> <p><i>Die Gemeinde stellt eine „Checkliste für die Einreichung eines Baugesuches“ zur Verfügung.</i></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><i>Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.</i></p>

Artikel	Einleitung	Hinweis
	Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.	<i>Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</i>
Besitzstandsgarantie	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 (vgl. Art. 211 BR)	<i>Vgl. Art. 3 und 11 BauG.</i>
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	<i>Vgl. Kapitel 4.</i>
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht, im Organisationsreglement der Gemeinde Aarberg und im Baureglement geregelt.	<i>Vgl. Art. 66 BauG und Kapitel 6.</i>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
1. Allgemeine Bestimmungen		
101 Geltungsbereich sachlich	Das Baureglement (BR), einschliesslich der Anhänge 1-4, umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	<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 BR).</i>
102 Geltungsbereich räumlich	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
103 Ausgleich von Planungs- vorteilen	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR).	
104 Bauvoranfrage	<ol style="list-style-type: none"> 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 Fachberatung einbeziehen. 2 Eine Bauvoranfrage wird insbesondere empfohlen bei Bauvorhaben in Schutzgebieten, in Gebieten mit bekannten Naturgefahren, im Gewässerraum, in der Landwirtschaftszone, bei grösseren Bauvorhaben und bei baulichen Änderungen an Baudenkmalern. 3 Bei Bauvoranfragen wird lediglich eine summarische Einschätzung der Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens vorgenommen. Es werden insbesondere die in der Bauvoranfrage gestellten Fragen beantwortet. Die verbindliche Beurteilung erfolgt erst im Baubewilligungsverfahren. 	<i>Fachberatung vgl. Art. 431 BR.</i>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
---------	-------------------	---------

2. Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

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

Zone	Abk.	Nutzungsart	WA	ES ¹	WA: Wohnanteil (vgl. Anhang 3 A141) ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	Wohnen ² Erforderliche öffentliche Einrichtungen stille Gewerbe	min. 70%	II	<i>Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). Die Wohnzonen umfassen die Wohnzone 2 (W2), die Wohnzone 3 (W3) und die Wohnzone 4 (W4).</i>
Kernzonen	K	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen³ • Stille bis mässig störende Gewerbe Zusammenhängende Gewerbe: max. 600 m² Geschossfläche • Gastgewerbe • Dienstleistungen • Verkauf • Erotik- und ähnliche Betriebe sind untersagt • 1. Vollgeschoss: Wohnnutzung nicht zulässig⁴ 	min. 25%	III	<i>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 nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Kernzone K ist als Mischzone in erster Linie für die Konzentration publikumsorientierter, öffentlicher und privater Dienstleistungen bestimmt. Daneben ist sie für das Wohnen und für Geschäftsräumlichkeiten bestimmt; reine Wohnbauten und reine Bürobauteile sind jedoch unzulässig.</i>

¹ Es gilt die für die jeweilige Zone festgelegte Empfindlichkeitsstufe. Ausnahmen bilden die aufgestuften Gebiete gemäss Nutzungszonenplan

² Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen

³ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

⁴ Die 1. VG sind für öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Vorbehalten bleiben der Wiederaufbau, die Erweiterung und die Erneuerung bestehender Betriebe.

Artikel		Normativer Inhalt		Hinweis	
Zone	Abk.	Nutzungsart	WA	ES ¹	
Mischzonen	M	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹ • Stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe • Dienstleistungen • Verkauf bis 1'000 m² Geschossfläche • Erotik- oder ähnliche Betriebe sind untersagt 	min. 25%	III	<p>WA: Wohnanteil (vgl. Anhang 3 A141)</p> <p>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Die gewerbliche Nutzung ist möglichst entlang der Verkehrsträger anzuordnen (Lärmbarriere), muss sich optisch gut einordnen und darf weder durch den Betreib noch durch den verursachten Verkehr Immissionen verursachen, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen.</i></p> <p><i>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1000 m² ist (Art. 20 Abs. 3 BauG).</i></p> <p><i>Die Mischzonen umfassen die Mischzone 2 (M2), die Mischzone 3 (M3), die Mischzone 3+ (M3+) und die Mischzone 4 (M4).</i></p>
Arbeitszonen	A	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsnutzungen • Industrielle Nutzungen • Beherbergungsbetriebe sind untersagt • Bürobauten: A1 und A2: zugelassen A3 und A4: nur soweit sie an einen entsprechenden Betrieb gebunden sind • Die Arbeitszone A4 umfasst das Kraftwerkareal der BKW sowie das Areal zur Stapelung und Klärung der Zuckerfabrik-Abwässer (siehe Uferschutzplan Nr. 5). • Erotik oder ähnliche Betriebe sind direkt oder bis eine Bautiefe angrenzend an Wohn-, Misch- oder Kernzonen untersagt. 	0 %	IV	<p><i>Die Arbeitszonen umfassen die Arbeitszone 1 (A1), die Arbeitszone 2 (A2), die Arbeitszone 3 (A3) und die Arbeitszone 4 (A4).</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
---------	-------------------	---------

- 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. 417.

Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.

Zone	Abk.	VG ¹⁾	kA ²⁾ (m)	gA ²⁾ (m)	GL (m)	Fh tr (m)	Gh (m)	GFZo (max.)	GZ (min.)
Wohnzone 2	W2	2	4.0	8.0	30.0	8.0	12.0	0.8	
Wohnzone 3	W3	3	5.0	10.0	40.0	11.0	15.0	1.0	
Wohnzone 4	W4	4	6.0	12.0	50.0	14.0	18.0	1.2	
Mischzone 2	M2	2	4.0	8.0	30.0	8.5	12.5	0.8 ³⁾	0.2
Mischzone 3	M3	3	5.0	10.0	40.0	11.5	15.5	1.1 ³⁾	0.2
Mischzone 3+	M3+	3	5.0	10.0	40.0	11.5	15.5	1.2 ⁴⁾	0.2
Mischzone 4	M4	4	6.0	12.0	50.0	14.5	18.5	1.2 ⁴⁾	0.2
Arbeitszone 1	A1	-			60.0	13.0	-	-	0.1
Arbeitszone 2	A2	-		1/2 Fh tr, mind. aber 4.0 m		18.5	-	-	0.1
Arbeitszone 3	A3	-		resp. gegenüber nicht gewerblichen Zonen: 6.0 m		45.0 ⁵⁾ 30.0 ⁵⁾			0.1
Arbeitszone 4	A4	-			-	10.0	-	-	0.1

kA: kleiner Grenzabstand (s. Anhang 3 A122)
gA: grosser Grenzabstand (s. Anhang 3 A123)
GL: Gebäudelänge (s. Anhang 3 A111 & Art. 12 BMBV)
Fh: Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig
Gh: Gesamthöhe
VG: Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)
GFo: Geschossfläche oberirdisch
(s. Anhang 3 A131, Art. 28 BMBV, Art. 11c BauV)
GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch
(s. Anhang 3 A131, Art. 28 BMBV, Art. 11c BauV)
ÜZ: Überbauungsziffer (s. Art. 30 BMBV)
GZ: Grünflächenziffer (s. Art. 31 BMBV)

¹⁾ Neue Hauptgebäude haben die vorgegebene Geschosszahl (VG) aufzuweisen.

²⁾ Die erforderlichen Grenzabstände kA/gA reduzieren sich in den Wohn- und Mischzonen:

- a) bei Gebäuden/Gebäudeteilen bis 4,5 m Höhe:
- auf 3 m/7 m in den 2-geschossigen Zonen,
- auf 4 m/9 m in den 3-geschossigen Zonen;
b) bei Gebäuden/Gebäudeteilen bis zu 7,5 m Höhe:
- auf 4 m/9 m in den 3-geschossigen Zonen;

Demgegenüber erhöhen sich die erforderlichen Grenzabstände für Gebäude, die über 15 m lang oder über 12 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den entsprechenden Schmalseiten um 1/4 der Mehrbreite.

³⁾ In den Mischzonen M2 und M3 erhöht sich die GFZo um jeweils 0.02 pro 10% Gewerbenutzungsanteil am Total der zulässige GFo. Bei maximaler Gewerbenutzung (75% gemäss Art. 211 BR) erhöht sich damit die GFZo um 0.15 auf 0.95 resp. 1.25.

Vgl. Art. 75 BauG

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
4)	In den Zonen Mischzonen M3+ und M4 erhöht sich die GFZo um jeweils 0.04 pro 10% Gewerbenutzungsanteil am Total der zulässigen GfO. Bei maximaler Gewerbenutzung erhöht sich damit die GFZo um 0.30 auf 1.50.	
5)	<p>Für Silobauten und technische Bauten gilt eine Fh tr von max. 45.0 m, für übrige Bauten von max. 30.0 m</p> <p>2 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und den Ortsbildschutzgebieten.</p> <p>3 Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des kleinen Grenzabstandes.</p> <p>4 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. Bei Hangneigungen über 15% beträgt die Mehrhöhe 1,5 m.</p>	<p>Vgl. Art. 75 BauG; Art. 321 und Art. 511 BR.</p> <p><i>Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbaurechten“ unterschritten werden.</i></p>
213 Gebäudeabstand	<p>1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p> <p>2 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden und für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. In den Wohnzonen und den Mischzonen wird bei Gebäuden auf demselben Grundstück der Gebäudeabstand so berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge</p> <p>3 Zwischen Gebäuden, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.</p> <p>4 Für Gebäude auf demselben Grundstück gelten:</p> <p>a) Für Wohnzonen und Mischzonen wird bei Gebäuden auf demselben Grundstück der Gebäudeabstand so berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.</p>	vgl. Art. 23 BMBV

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
	<ul style="list-style-type: none"> b) Für die Zonen A1, A2, ZSF, LWZ, BHZ und GBZ haben zwei Gebäude auf demselben Grundstück bloss einen Gebäudeabstand im Ausmass eines kleinen Grenzabstandes bzw. innerhalb der zulässigen Gebäudelänge (Art. 212 BR) einen Gebäudeabstand von mindestens 2 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen bezüglich Silobauten (Art. 251 BR). c) In den Zonen A3, A4 und K gelten zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück keine Gebäudeabstände und in der ZöN differenzierte Abstände gemäss Art. 231 BR. 	
214 Eingeschossige Gebäudeteile, kleinere Gebäude, An- und Kleinbauten	<ul style="list-style-type: none"> 1 Für eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude gelten folgende Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none"> a. Grenzabstand (GA) min. 3.0 m b. Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 20 m² c. Traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.0 m d. Gesamthöhe (Gh) max. 5.0 m 2 Für An- und Kleinbauten gelten folgende Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none"> a. Grenzabstand (GA) min. 2.0 m b. Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m² c. Traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4.0 m d. Gesamthöhe (Gh) max. 6.0 m e. Gebäudelänge max. 10.0 m 3 Für An- und Kleinbauten, mit einer traufseitigen Fassadenhöhe bis 3.0 m gelten folgende Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none"> a. Grenzabstand (GA) min. 3.0 m b. Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 90 m² c. Traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.0 m d. Gesamthöhe (Gh) max. 5.0 m e. Gebäudelänge max. 15.0 m 	<p><i>vgl. Art. 3, 4 und 30 Abs. 2 BMBV Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
215a Unterniveaubauten	<p>Es gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m b. Grenzabstand (GA) min. 1.0 m c. Die Länge der Unterniveaubauten ist nicht beschränkt 	Vgl. Art. 6 BMBV
215b Unterirdische Bauten	<p>Es gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Grenzabstand (GA): mind. 1.0 m b. Für bewilligungsfreie unterirdische Bauten gilt kein Grenzabstand. c. Der Grenzabstand ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt. 	Vgl. Art. 5 BMBV
216 Gebäudeteile	<ol style="list-style-type: none"> 1 Für vorspringende Gebäudeteile gelten die folgenden Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none"> a. zulässige Tiefe max. 2.0 m b. zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50% c. Eine Kumulation mit dem reduzierten Grenzabstand bei Minderhöhe gemäss Art. 212 BR ist unzulässig 2 Für Dachvorsprünge gelten die folgenden Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none"> a. Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 2.5 m b. Dachvorsprünge dürfen bis 1,5 m in den Strassen- und Grenzabstand hineinragen, sofern die Verkehrssicherheit bei Strasseneinmündungen und Innenkurven gewahrt ist. 3 Für rückspringende Gebäudeteile gelten die folgenden Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none"> a. zulässige Tiefe max. 2.0 m b. zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40% 	<p>Vgl. Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand)</p> <p>Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</p>
217 Gestaffelte Gebäude	<p>Gebäude gelten als gestaffelt, wenn sie</p> <ul style="list-style-type: none"> a. in der Höhe min. 2.0 m und/oder b. in der Situation min. 2.0 m gestaffelt sind. <p>Die Höhen und Vollgeschosse sind für jedes Gebäude gesondert zu messen.</p>	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
218 Abgrabungen	Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, die sich auf eine Fassadenseite und auf eine Breite von maximal 6 m beschränken, werden nicht an die Höhenberechnung angerechnet.	
218a Untergeschoss	Für das Untergeschoss gelten die folgenden Bestimmungen: a. Die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses darf im Mittel max. 1.50 m über die Fassadenlinie hinausragen.	<i>Vgl. Art. 19 BMBV.</i> <i>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.</i>
218b Dachgeschoss	Für das Dachgeschoss gelten die folgenden Bestimmungen: a. zulässige Kniestockhöhe max. 1.60 m	<i>Vgl. Art. 16 und 20 BMBV.</i>
218c Attikageschoss	<ol style="list-style-type: none"> 1 Für Attikageschosse gelten folgende Bestimmungen: <ol style="list-style-type: none"> a. Die Geschossfläche in Attikageschossen darf höchstens 70 Prozent der Geschossfläche des obersten Vollgeschosses betragen. b. Das Attikageschoss muss um mindestens 2,0 m zurückversetzt werden. Dies in Bezug auf wenigstens eine ganze Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses. c. Die zulässige Höhe Attika beträgt maximal 3.50 m gemessen ab fertigem Flachdachboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attika. d. Der Dachvorsprung am Attikageschoss darf höchstens um 50cm über die zulässige Fassadenflucht des Attikas vorspringen. 2 Das Attikageschoss kann in den Zonen W2, W3, M2 und M3 an maximal drei Seiten fassadenbündig angeordnet werden, wenn <ol style="list-style-type: none"> a. die Fassadenhöhe traufseitig der nächsthöheren Zone, der höchste Punkt der Dachkonstruktion des Attika, sowie b. die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Zone eingehalten sind. 3 In der Arbeitszone darf über der Fassadenhöhe traufseitig kein Attikageschoss erstellt werden. 	<i>Vgl. Art. 21 BMBV</i> <i>70 Prozent der Geschossfläche des obersten, vollständig realisierten Vollgeschosses.</i>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
219 Strassenabstände	<p>Für Strassenabstände gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Basiserschliessung: 5 m; b. Detailerschliessung und Privatstrassen: 3,6 m c. Selbstständige Fuss- und Radwege: 2,0 m d. Strassenabstände gehen den reglementarischen Grenzabständen vor. e. Unterirdische Bauten dürfen in den Strassenabstand hineinragen. f. Für bewilligungsfreie Bauten gilt ein Strassenabstand von 2,0 m. g. Für vorspringende Gebäudeteile im Strassenabstand gilt Art. 216 BR. 	<p><i>Vgl. Art. 80 ff. Strassengesetz</i> <i>Vgl. Art. 56 – 57 Strassenverordnung</i> Der Strassenabstand wird ab Fahrbahnrand gemessen (Art. 80 SG).</p>
220 Anlagen ohne Gebäudecharakter (Tiefbauten)	<p>Für Anlagen ohne Gebäudecharakter gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Grenzabstand (GA) min. 1.0 m. b. Der Grenzsanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt. 	<p><i>Anlagen ohne Gebäudecharakter sind Verkehrswege und andere ortsfeste Einrichtungen die den Boden nicht überragen sowie Terrainveränderungen wie z. B. Wege, Strassen, Parkplätze, Erdsonden, Erdregister etc..</i></p>
222 Baulinien	<p>Bezüglich Baulinien gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Die im Nutzungszonenplan bezeichneten Baulinien dienen der Freihaltung von Strassen- und Wegverbindungen. b. Die Baulinien bezeichnen den einzuhaltenden Bauabstand von der geplanten Strassen- oder Wegverbindung. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. c. Für vorspringende Gebäudeteile gelten die Bestimmungen von Art. 216 BR. 	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
223 Näherbau / Grenzanbau	Bezüglich dem Näherbau resp. Grenzanbau gelten folgende Bestimmungen: a. Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung und ohne Ausnahmebewilligung regeln. Vorbehalten bleibt Art. 213 BR. b. Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeit		
231 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	1 Die Zweckbestimmung, die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung sowie das Mass der Nutzung der ZÖN werden im Anhang 1 BR umschrieben. 2 Für grössere Neu- und Umbauten ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. 3 Innerhalb der ZÖN gelten, unter Vorbehalt brand- oder gesundheitspolizeilicher Vorschriften, keine Gebäudeabstände. 4 Eine Wohnung für den Gebäudedienst ist zugelassen.	<i>ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff BR.</i> <i>Vgl. Art. 432 BR</i> <i>Um grössere Neu- und Umbauten handelt es sich i.d.R. dann, wenn eine wesentliche Änderung der räumlichen Gesamtwirkung gegeben ist.</i>
232 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:	<i>ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff BR.</i>
Abk.	Bezeichnung Zweckbestimmung und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZSF 1	Verzinkerei-Areal a. Zweck: Sport- und Freizeitanlagen und Familiengärten inklusive zugehörige Zweckbauten. b. Es gelten die folgenden Masse:	III <i>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)</i>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
	<ul style="list-style-type: none"> • Fh tr = 4.0 m • GL = 20.0 m • anrechenbare Gebäudefläche max. 90m² bzw. max. 16m² in Familiengartenanlagen. <p>c. In der Zone gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen gemäss Art. 78 BauG.</p> <p>d. Kleinbauten sind gestattet und unauffällig in die Landschaft einzugliedern.</p>	

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

241 Verkehrszone Bahn	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Verkehrszone Bahn umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen. 2 Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> • Fassadenhöhe traufseitig 8,5 m • Gebäudelänge 40 m • Gesamthöhe 11.5 m Wohnen ist nicht zulässig. 	<p><i>Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Geleiseanlagen, 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).</i></p> <p><i>Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.</i></p>
242 Verkehrszone Strasse	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Verkehrszone Strasse umfasst Teile von innerhalb der Bauzone liegende Flächen mit Erschliessungsfunktion. 2 Die Nutzung und das Bauen richten sich nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. 	<p><i>Bundesgesetz über die Nationalstrassen (SG, SR 725.11), eidg. Nationalstrassenverordnung (NSV, SR 725.111), kant. Strassengesetz (SG, BSG 732.11), kant. Strassenverordnung (SV, BSG 732.111.1.).</i></p>
243 Grünzonen (GZ)	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen. 2 Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen. 3 In den Grünzonen gilt die Empfindlichkeitsstufe II nach LSV. 	<p><i>Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
---------	-------------------	---------

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

251 Landwirtschaftszone (LWZ)

- 1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

- 2 Für Neubauten gelten folgende baupolizeilichen Masse:
 - Fh tr = 8 m bzw. bei Silobauten und ähnlichen Zweckbauten mit einer Grundfläche von max. 40 m² beträgt die zulässige traufseitige Fassadenhöhe 14 m.
 - Gebäudelänge = 40 m
 - gA = 5 m bzw. 10 m gegenüber nichtlandwirtschaftlichen Zonen bei geruchs- und lärmemittierenden Bauten und Anlagen 10 m. Für Silobauten ist gegenüber Ökonomiegebäuden kein Gebäudeabstand erforderlich.
- 3 Die Neuanlage und Erweiterung von Mast- und Zuchtbetrieben und dergleichen sind nur dort erlaubt, wo das gesunde und angenehme Wohnen und Arbeiten nicht beeinträchtigt wird.
- 4 Neubauten sind, vorbehältlich der Aussiedlung ganzer Betriebe, nach Möglichkeit bestehenden Gebäudegruppen anzugliedern und harmonisch ins Hofbild einzuordnen. Die Umgebungsgestaltung soll dem herkömmlichen Landschaftsbild entsprechen. Terrainüberragende Umfassungsmauern von Jauchegruben sind einzugrünen.
- 5 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 entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
252 Bauernhofzone (BHZ)	<ol style="list-style-type: none"> 1 In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone. 2 Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen gelten die baupolizeilichen Masse der Landwirtschaftszone. 3 Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III. 	<p><i>Die Bauernhofzone 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.</i></p> <p><i>Art. 251 Abs. 2 BR.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 43 LSV.</i></p>
253 Gartenbauzone (GBZ)	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Gartenbauzone (GBZ) ist Bestandteil der Landwirtschaftszone und dient der gartenbaulichen Nutzung sowie dem Direktverkauf ausschliesslich gartenbaulicher und landwirtschaftlicher Produkte. 2 Es gelten die folgenden Masse für Lagerhallen, Gewächshäuser und weitere Bauten: <ul style="list-style-type: none"> • Fh tr = 5 m Gh = 7 m Im Bereich der Wohnnutzung ist 1,0 m Mehrhöhe gestattet. • ÜZ = max. 50% • Die Verkaufsfläche von max. 1'000 m² dient dem Verkauf von ausschliesslich gartenbaulicher und landwirtschaftlicher Produkte und darf höchstens zur Hälfte Fremdprodukte (nicht aus eigener Produktion) umfassen. • Zudem ist, ins Betriebsgebäude integriert, betriebsnotwendiger Wohnraum von max. 150 m² GFo gestattet. 3 Mind. 10% der Arealfläche sind als naturnahe Grünfläche zu gestalten und sachgerecht zu pflegen (Hecke, Magerwiese, Feuchtbiotop usw). Grössere Bauvolumen sind gegen die Landwirtschaftszone und Uferschutzzone hin durch standortheimische Laubbäume teilweise abzuschirmen. Der Zonenrand ist auf mindestens der halben Länge mit einer Baumreihe oder Naturhecke zu bepflanzen. Neue Einzäunungen sind nur arealseitig der Baumreihe resp. Hecke zulässig. 	<p><i>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 entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
	<p>4 Die Farbgebung der Hochbauten soll möglichst unauffällig sein. Aus-senreklame ist auf das notwendigste Minimum zu beschränken (keine Leuchtreklamen u.ä.).</p> <p>5 Das gesamte Meteorwasser ist arealintern zu verwenden oder bei Über-schuss in die bestehende Sauberwasserleitung abzuleiten. Mindestens die Hälfte der Parkplätze ist unversiegelt zu gestalten.</p> <p>6 Es gelten die Vorschriften der ES III.</p>	<p><i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.</i></p>
<p>254 Weilerzone a) Zweck</p>	<p>1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Sied-lungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolu-men.</p> <p>2 Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone (Art. 251 BR).</p> <p>3 Es gelten die Vorschriften der ES III.</p>	<p><i>Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeili-chen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall ent-sprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilli-gungsverfahren festgelegt.</i></p> <p><i>Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Bau-bewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungsstatthalteramt) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschrei-bung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beur-teilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmegesuche durch die Abt. Bauen des AGR).</i></p> <p><i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.</i></p>
<p>255 Weilerzone b) Nutzung</p>	<p>1 Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen.</p> <p>2 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der GfO zulässig.</p> <p>3 Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.</p>	<p><i>Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunkt-funktion des Weilers.</i></p> <p><i>Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 16 Abs. 1) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Er-weiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 18 Abs. 3). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit gros-sem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.</i></p> <p><i>Klein- und Anbauten vgl. Art. 214 BR.</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
4	Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.	<i>Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.</i>
5	Der Dachausbau ist an den Giebelseiten zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise über die Giebelseiten belichten lassen.	
256 Weilerzone c) Einschränkungen	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="546 491 1391 555">1 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. <li data-bbox="546 560 1391 624">2 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren. <li data-bbox="546 628 1391 695">3 Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen. 	<p data-bbox="1408 491 2085 555"><i>Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.</i></p> <p data-bbox="1408 560 2085 616"><i>Wird ein Ortsbildschutzgebiet (vgl. Art 511 BR) überlagert, erübrigt sich diese Ziffer.</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
---------	-------------------	---------

3. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

311 ZPP-Grundsätze	<ol style="list-style-type: none"> 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 Voranfrage und auf Antrag der Fachberatung auf ein qualitätssicherndes Verfahren verzichten. 4 Soweit nichts anderes bestimmt ist, sind Aussenräume naturnah zu gestalten. 5 Bei Arealüberbauungen und anderen grösseren Bauvorhaben kann die Baupolizeibehörde eine unterirdische Anordnung der Autoabstellplätze verlangen, wenn dadurch eine höhere Wohn- und Siedlungsqualität erreicht wird. 6 Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV. 	<p>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.</p> <p>Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.</p>
---------------------------	---	--

3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	Die in Anhang 4 aufgelisteten besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig.
--	--

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
4. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS		
4.1 Baugestaltung		
4.1.1 Gestaltungsgrundsatz	<ol style="list-style-type: none"> 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. 2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen <ol style="list-style-type: none"> a. die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, b. die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, d. die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, e. die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. 3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten. 	<p><i>Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–416) 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. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt Art. 421 f. BR.</i></p> <p><i>Vgl. auch Art. 412 – 415, 421, 422</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>Vgl. Kapitel 5.1</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
412 Bauweise, Gebäudestellung	<ol style="list-style-type: none"> 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen ohne Anbauten ist, vorbehaltlich Art. Art. 412 Abs. 3 auf die Masse gemäss Art. 212 Abs. 1 beschränkt. Anbauten dürfen diese Masse um höchstens 10 m überschreiten. 3 Wo der Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung überschreitet, kann die Baupolizeibehörde zwecks Bildung eines Lärmriegels grössere Gebäudelängen gestatten oder auch – im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens – vorschreiben. Die Gebäudeteile, die dadurch die in Art. 212 BR genannten Masse übertreffen, dürfen maximal 4.5 m Fassadenhöhe traufseitig aufweisen. 4 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen. 5 Neubauten sind grundsätzlich parallel oder rechtwinklig zur Strasse sowie zur Falllinie in Hanglagen zu stellen. Innerhalb überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Hauptfirstrichtung den bestehenden Bauten anzupassen. 6 Wo es zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes beiträgt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung und Firstrichtung gestatten. 7 In der Arbeitszone A3 müssen sich Bauten und Anlagen in ein Gesamtkonzept einbetten und verträglich gestaltet sein. Die unterschiedlich zulässigen Höhen gemäss Art. 212 Abs. 1 BR sind zu beachten. Zur Beurteilung der Verträglichkeit der Gestaltung werden insbesondere die folgenden Kriterien berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> • Silhouettenbildung • Betonung der Vertikalen • Verträgliche Einbettung der einzelnen Baukörper 	<p><i>Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.</i></p> <p><i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</i></p> <p><i>Nach Art. 15a BauV bezeichnen die Gemeinden die ortsbildprägenden Bauten im Sinne von Artikel 9 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz vom 20. März 2015 (ZWG, SR 702) i.V.m. Art. 6 der eidgenössischen Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZVV, SR 702.1) im Nutzungsplanverfahren.</i></p> <p><i>Ortsübliche Merkmale sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • In den Hanglagen • In der Ebene: • In Ortsbildschutzgebieten mit traditioneller Bauweise <p><i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 423.</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
413 Fassadengestaltung	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.	<p><i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;</i> • <i>Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.</i> <p><i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 27.</i></p>
414 Dachgestaltung, Grund- ätze	<p>1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.</p> <p>2 Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 45° (bzw. 60° bei Gehrschildern, Schildseiten von Walmdächern und dergleichen), wobei der höchste Punkt des Daches die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe um höchstens 5 m resp. in den Arbeitszonen A um höchstens 3 m überragen darf. Die Dachneigung hat mit dem Gebäudetyp übereinzustimmen.</p>	<p><i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</i></p> <p><i>Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).</i></p>
415 Dachgestaltung, Dachauf- bauten	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses und sie dürfen nicht näher als 60 cm an eine Firstlinie/Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen.	<i>Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Mit einer Festsetzung eines minimal einzuhaltenden Abstands von Dachaufbaute zu der First- Grat- und Trauflinie des Dachs kann eine Beruhigung der Dachflächen erreicht werden.</i>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
	<p>2 Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder fremden privaten Grund weniger als 3 m beträgt, sind hinreichende Schneefänge sowie Dachrinnen und bis zum Boden reichende Abfallrohre anzubringen.</p> <p>3 Aus ästhetischen Gründen kann die Baupolizeibehörde Auflagen bezüglich Typen, Grösse, Proportionen, Anzahl, Materialien und Farbe der Dachaufbauten, -einschnitte und -fenster erlassen.</p> <p>4 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche.</p> <p>5 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind nur auf der untersten Ebene zulässig.</p> <p>6 Der Einbau von Sonnenflachkollektoren in Dachflächen kann durch die Baupolizeibehörde mit besonderen Auflagen verknüpft und in empfindlichen Lagen (vgl. Art. 10 BauG) allenfalls auch untersagt werden.</p> <p>7 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.</p>	<p><i>Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art.425 BR.</i></p> <p><i>Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 511.</i></p> <p><i>Besondere Rücksichtnahme - zusätzlich zu den Schutzgebieten - ist in der Altstadt-Umgebung und bei stark exponierten Bauten (am Hang, entlang Hauptstrassen und in Strassenfluchten, am Siedlungsrand, in der Landwirtschaftszone usw.) erforderlich. Vgl. art. 218c.</i></p>
416 Dachgestaltung, Dachausbau & Flachdachbauten	<p>1 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist unter Beachtung von Art. 414ff BR und der gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 64ff BauV) zulässig. Über dem Kehlgebälk dürfen mit Ausnahme offener Galerien keine Wohn- und Arbeitsräume eingerichtet werden.</p> <p>2 Flachdächer und Attikageschosse sind gestattet, wenn sie sich gut ins Landschafts- und Ortsbild einfügen.</p> <p>3 Unter dem Aspekt des ökologischen Ausgleichs sind Flachdächer zu begrünen, sofern sie nicht durch technische Anlagen oder eine andere Nutzung (z.B. Terrasse) belegt werden.</p>	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
	<p>4 Auf der Attika und auf Flachdächern sind nur folgende Dachaufbauten gestattet: Rauch- und Lüftungskamine; Oberlichter, Liftaufbauten und Emergiegewinnungsanlagen bis höchstens 2,5 m über Oberkant Attikageschoss resp. Flachdach.</p>	
<h2>4.2 Aussenraumgestaltung</h2>		
<h3>421 Aussenraumgestaltung</h3>	<p>1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.</p> <p>3 Ausserhalb der Baufelder ist die versiegelte Fläche auf das Notwendigste zu beschränken. Parkplätze sind nach Möglichkeit durchlässig zu gestalten.</p> <p>4 Die Aussenräume sind insbesondere bei Arealüberbauungen und anderen grösseren Bauten angemessen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und artgerecht zu pflegen. Der Siedlungsrand ist bauzonenseitig verstärkt mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Baupolizeibehörde kann begründete Ausnahmen gestatten.</p>	<p><i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</i></p> <p><i>Dazu gehören u.a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,</i> • <i>Die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,</i> • <i>Die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet</i> <p><i>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung (inkl. Angaben zu Arten, Dach- und Fassadenbegrünung), Höhenkurven, Terraingestaltung (inkl. Versiegelung), Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszüge, vielseitig nutzbare Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen, Aussenbeleuchtung, etc..</i></p> <p><i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 425 BR.</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
	<p>5 In den Arbeitszonen ist gegenüber anderen Bauzonen und am Siedlungsrand innerhalb des gewerbe-/industrieseitigen Grenzabstandes eine standortheimische Baumhecke zu pflanzen und artgerecht zu pflegen.</p> <p>6 Die Aussenraumgestaltung ist innerhalb eines Jahres nach der Bauvollendung auszuführen.</p>	
422 Parkierung	Bei Arealüberbauungen und anderen grösseren Bauvorhaben kann die Baupolizeibehörde eine unterirdische Anordnung der Autoabstellplätze verlangen, wenn dadurch eine höhere Wohn- und Siedlungsqualität erreicht wird.	
423 Reklamen und Plakatierung	<p>1 Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützenswerte und erhaltenswerte Baudenkmäler sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.</p> <p>2 Fremdreklamen im Sinne der eidg. Signalisationsverordnung sind auf wichtige Verkehrsachsen und publikumsattraktive Bereiche zu beschränken.</p> <p>3 Der Gemeinderat kann weitergehende Vorschriften und Richtlinien zum Standort und zur Gestaltung von Fremdreklamen erlassen.</p>	<p><i>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.</i></p>
424 Gestaltungsspielraum	<p>1 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>2 Diese Gestaltungsfreiheit ist ausgeschlossen für Zonen mit Planungspflicht und für «besondere Bauten und Anlagen» gemäss Art. 19f BauG.</p>	<p><i>Vgl. Kapitel 4.1 und 4.2; 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 entsprechen.</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
4.3 Qualitätssicherung		
431 Fachberatung	<ol style="list-style-type: none"> 1 Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen. 2 Die Fachberatung setzt sich aus drei unabhängigen Fachpersonen mit Wohn- und Geschäftssitz ausserhalb der Gemeinde zusammen. Sie wird durch den Gemeinderat bestimmt. 3 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt insbesondere in den folgenden Fällen Antrag: <ol style="list-style-type: none"> a. Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; b. Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten; c. Bauten und Anlagen in ISOS-Gebieten mit Erhaltungsziel A bzw. a; d. Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung; e. Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; f. Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten; g. Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar. 	<p><i>Die Auswahl der Fachpersonen erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachpersonen gelten Fachleute der Architektur, Landschaftsarchitektur, Denkmalpflege und der Raumplanung. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 417.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 75 BauG.</i></p>
432 Qualitätssichernde Verfahren	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren nach anerkannten Regeln. 2 Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten. 	<p><i>Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.</i></p> <p><i>Z.B. Ortsplanungsbüro für die Verfahrensberatung.</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
4.4 Energie		
441 Energie	Die Energievorschriften richten sich nach den Vorschriften gemäss kantonalem Energiegesetz.	
442 Anschlusspflicht	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="548 430 1400 534">1 Innerhalb des im Nutzungszonenplan bezeichneten Fernwärmeperimeters sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung alle neuen Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschliessen. <li data-bbox="548 710 1400 845">2 Die Gebäude sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, wenn zum Zeitpunkt der Baubewilligung sichergestellt ist, dass das Grundstück spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus mit Fernwärme erschlossen sein wird. <li data-bbox="548 853 1400 989">3 Bestehende Bauten sind an bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird. 	<p data-bbox="1400 430 2083 518"><i>Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. A KenG können Gemeinden die Verpflichtung einführen, unter gewissen Umständen das Gebäude an ein Fernwärmeverteilnetz anzuschliessen.</i></p> <p data-bbox="1400 526 2083 710"><i>Nicht zum Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz verpflichtet werden können Gebäude, die höchstens 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energien nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KenG).</i></p> <p data-bbox="1400 853 2083 941"><i>Bei K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.</i></p>
443 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk	1 Werden mehr als 4 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.	<p data-bbox="1400 1029 2083 1117"><i>Gemäss Art. 15 Abs. 1 KEnG können Gemeinden die Verpflichtung einführen ein gemeinsames Heizwerk oder Heizkraftwerk zu erstellen.</i></p> <p data-bbox="1400 1157 2083 1307"><i>Nicht zum Anschluss verpflichtet werden können Gebäude, die höchstens 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).</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
	<p>2 Keine gemeinsame Anlage erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 4 Wohnungen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> a. der Anschluss an ein Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie vorgesehen und sichergestellt ist, oder, b. höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird, oder c. alle Gebäude mindestens einen GEAK der Effizienzklasse A/A oder d. alle Gebäude mindestens ein MINERGIE-P-Label besitzen. 	

5. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

5.1 Ortsbildpflege

511 Ortsbildschutzgebiete

- 1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.
- 2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- 3 Die Altstadt mitsamt ihrer Nahumgebung (Stadtgraben) stellt ein Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung dar. Die zu ihrer Sicherung notwendigen Schutz- und Gestaltungsbestimmungen sind in der UeO „Altstadt“ festgehalten.
- 4 Die Ortsbildschutzgebiete ausserhalb der Altstadt umfassen folgende Siedlungsteile von überdurchschnittlicher architekturhistorischer und/oder räumlicher Qualität:
 - «Vorstadt» Nordost (Lyssstrasse)
 - «Vorstadt» Südwest (Murtenstrasse)
 - Baugruppe Müllital
 - Barga Dorf (Mühladam 2)

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Aarberg, bzw. die Beschriebe im ISOS.

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
	<ol style="list-style-type: none"> 5 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. 6 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, und bei Bauvorhaben mit Auswirkungen nach aussen ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen. 	Art. 10c BauG
512 Gebiet mit Höhenbeschränkung	<ol style="list-style-type: none"> 1 Der im Nutzungszonenplan festgelegte Perimeter «Höhenbeschränkung Altstadt-Umgebung» dient dem Umgebungsschutz der Altstadt Aarberg sowie deren Vorstadtbereiche. 2 Innerhalb des im Nutzungszonenplan festgelegten Perimeters «Höhenbeschränkung Altstadt-Umgebung» darf nicht über drei Vollgeschosse gebaut werden. 	
5.2 Pflege der Kultur- und Naturlandschaft		
521 Baudenkmäler	Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	<i>Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Schutzzonenplan dargestellt.</i>
522 Historische Verkehrswege	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten. 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen. 	<p><i>Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.</i></p> <p><i>Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.</i></p> <p><i>Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Kapellenstrasse 5, 3012 Bern, und das Tiefbauamt des Kantons Bern.</i></p>

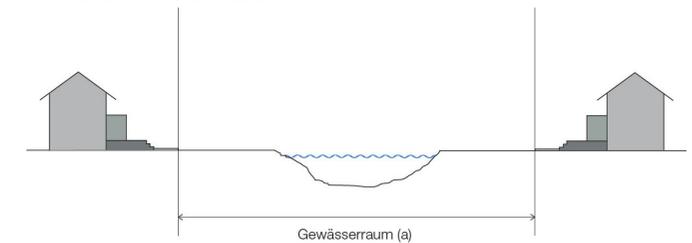
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
523 Archäologische Schutzgebiete	<p>1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p> <p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>	<p>Folgende Schutzgebiete sind vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Burg Tiergarten</i> • <i>Zuckerfabrik</i> • <i>Städtchen</i> <p><i>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).</i></p>
524 Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen	<p>1 Hochstämmige Obstbaumbestände sowie die im Schutzzonenplan verzeichneten markanten Einzelbäume, Baumreihen und Parkbaumgruppen tragen wesentlich zum ökologischen und ästhetischen Wert von Landschaft und Siedlung bei und sind daher in erhöhtem Mass erhaltenswürdig.</p> <p>2 Für gefälltete Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen am selben Standort resp. in dessen Nähe vorzunehmen. Beeinträchtigungen wie Salzeintrag, Bodenverdichtung und -versiegelung, Parkschäden usw. sind durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern.</p>	<p><i>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG. Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
525 Gewässerraum für Fließgewässer und stehende Gewässer	<p>1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die natürlichen Funktionen der Gewässer; • Schutz vor Hochwasser; <p>Gewässernutzung.</p> <p>2 Der Gewässerraum für Fließgewässer ist im Gewässerraumplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).</p> <p>3 Der Gewässerraum für stehende Gewässer beträgt 15 m. Er wird ab der Uferlinie gemessen.</p> <p>4 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.</p> <p>5 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.</p>	<p><i>Separates Verfahren: Art. 525 BR (Art. 11 altes BR) ist vom Beschluss und der Genehmigung der OPR Aarberg ausgenommen. Die Festlegung der Gewässerräume im BR wurde am 17.9.2020 durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Art. 525 BR wird in einem separaten Verfahren durch den Kanton genehmigt.</i></p> <p><i>Vgl. Art 36a GschG, Art. 41a ff. GschV, Art. 11 BauG, Art 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum (2015).</i></p> <p><i>Bei stehenden Gewässern ab 0,5 ha: mind. 15 Meter</i></p> <p><i>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6,7 und 15 WBG.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 11 BauG Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut ist</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>im Planerlassverfahren das AGR</i> • <i>im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.</i> <p><i>Vgl. Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. B GSchV</i></p>

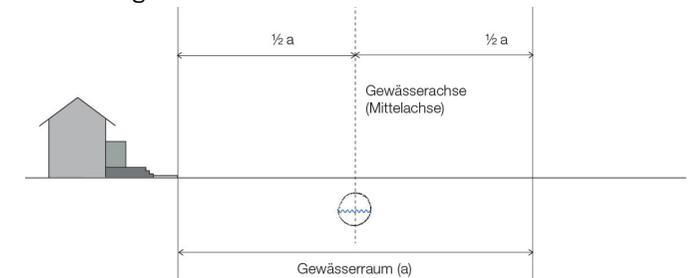
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
6	Der im Gewässerraumplan gekennzeichnete Abschnitt gilt als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV. Die „dicht überbauten“ Gebiete werden in der Nutzungsplanung nicht abschliessend festgelegt.	<i>Für Gemeinden, welche im Sinne des Bundesrechts Teile des Gewässerraums in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen als „dicht überbaute Gebiete“ festlegen (Art. 5b Abs. 3 WBG), entfällt im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens die Beurteilung „dicht überbaut“ durch das AGR (Amtsbericht).</i>
7	Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV.	<i>Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb 15 Metern dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 nötig ist.</i>

Erläuternde Skizzen zu Messweisen Gewässerraum (neu)

- bei offenen Gewässern



- bei eingedolten Gewässern



Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
526 Landschaftsschongebiete	<ol style="list-style-type: none"> Die Landschaftsschongebiete umfassen Landwirtschaftsgebiete in zusammenhängenden Landschaftsräumen von hohem ökologischen und Erholungswert. Charakter und Erlebniswert der Landschaft sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu stärken. Terrainveränderungen und Ablagerungen jeglicher Art sind bewilligungspflichtig und dürfen Landschaftsbild und Ökologie nicht beeinträchtigen. Neue Hochbauten sind an bestehende Gebäude(-gruppen) anzugliedern und von einheimischen Bäumen zu begleiten. Kleinere Hochbauten wie Weideunterstände, Geräteschöpfe sind auch abseits bestehender Gebäude(gruppen) zulässig. 	<p><i>Vgl. Art. 9, 9a, und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 524).</i></p> <p><i>Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten.</i></p>
527 Uferschutzpläne	Innerhalb des im Nutzungszonenplan bezeichneten Perimeters sind die Uferschutzpläne (USP) gemäss See- und Flussufergesetz massgebend.	
5.3 Schutz der naturnahen Landschaft		
531 Landschaftsschutzgebiete	<ol style="list-style-type: none"> Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten. Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen. Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. 	<p><i>Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.</i></p> <p><i>Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).</i></p>
532 Lebensräume	<ol style="list-style-type: none"> Für die im Schutzzonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gilt ein absolutes Bauverbot. Für die einzelnen Schutzgebiete gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften: L1 Trockenstandorte Die im Schutzzonenplan verzeichneten Trockenstandorte sind von Spritz- und Düngemitteln freizuhalten (auch keine Einschwemmung). 	<p><i>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
	<p>Jährlich sind maximal zwei Grasschnitte ab Juli zulässig. Terrainveränderungen und Ablagerungen jeglicher Art sind untersagt.</p> <p>3 L2 Feuchtstandorte Die im Schutzzonenplan verzeichneten Feuchtstandorte sind vor Verlandung und Verschmutzung zu bewahren. Im offenen Land ist ein 5m breiter Pufferstreifen ab äusserer Ufervegetation von Spritz- und Düngemitteln freizuhalten. Einzäunungen, Terrainveränderungen und Ablagerungen jeglicher Art sind untersagt, vorbehältlich sachgemässe Vorkehrungen gegen Verlandung.</p>	
533 Kantonale Naturschutzgebiete	<p>Für die folgenden im Schutzzonenplan bezeichneten Naturschutzgebiete gelten die entsprechenden Schutzreglemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • N1 „Mühlau-Radelfingenau“ • N2 „Alte Aare“ 	
534 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere	<p>Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.</p>	<p><i>Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsvorordnung FrSV.</i></p>
5.4 Ersatzmassnahmen		
541 Ersatzmassnahmen	<ol style="list-style-type: none"> 1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. 2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle. 	<p><i>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungsratthalterin bzw. Regierungsratthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
---------	-------------------	---------

5.5 Grundeigentümerbeiträge und Gebühren

- 551 Grundeigentümerbeiträge**
- 1 Für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen an die Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen ist das kantonale Grundeigentümerbeitragsdekret (GBD) massgebend.
 - 2 Die Gebühren richten sich nach dem Gebührentarif der Gemeinde.

5.6 Gefahrengebiete

- 561 Bauen in Gefahrengebieten**
- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.
 - 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
 - 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
 - 4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

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

Sensible Bauten sind:

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

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
---------	-------------------	---------

6. Zuständigkeiten

601 Gemeinderat	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach der Gemeindeordnung und den nachfolgenden Bestimmungen des BR. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften der Baugesetzgebung (Ar 66 BauG, Art. 47 BewD). 2 Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Er nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen. 3 Der Gemeinderat beschliesst den Erlass von Planungszonen gemäss Art. 62 BauG. 4 Der Gemeinderat delegiert die in Art. 602 und Art. 603 BR umschriebenen Arbeiten an die zuständige Kommission bzw. den Bauverwalter. 	Vgl. BauG Art. 62ff.
602 Zuständige Kommission	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die zuständige Kommission übt die gemäss Baugesetzgebung und gemäss Gemeindeordnung notwendigen Kontroll- und Aufsichtsfunktionen aus. 2 Sie beobachtet die Ortsentwicklung, vergleicht diese mit den ortsplaneischen Zielsetzungen und stellt nötigenfalls entsprechende Anträge an den Gemeinderat. 3 Sie begleitet laufende Planungen(Überbauungsordnungen, Verkehrsplanungen usw.). 4 Die zuständige Kommission beschliesst über folgende bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten: <ol style="list-style-type: none"> a) Erteilung von ordentlichen Baubewilligungen; b) Erteilung von Ausnahmen im kleinen und ordentlichen Baubewilligungsverfahren; c) Erhebung von Planungseinsprachen gemäss Art. 35 BauG und Aufrechterhaltung derselben; d) Überbauungsordnungen, die lediglich die Detailerschliessung festlegen. 	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
	<p>5 Zur Beurteilung wichtiger Baufragen kann die Kommission unter Kostenbeteiligung des Gesuchstellers eine Fachstelle beiziehen, sofern besondere Umstände dies rechtfertigen.</p>	
603 Bauverwalter	<p>1 Rechte und Pflichten des Bauverwalters gehen aus Art. 47 BewD, aus dem OgR, der OgV und der Stellenbeschreibung hervor. Der Bauverwalter hat nebst der Beraterfunktion insbesondere die eingereichten Baugesuche zu prüfen, die vorgeschriebenen Baukontrollen durchzuführen, nach Vollendung der Bauarbeiten über die Einhaltung der weiteren Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.</p> <p>2 Der Bauverwalter ist hierbei befugt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD); b) zusammen mit dem Ressortvorsteher kleine Baubewilligungen zu erteilen; c) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen, sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD); d) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheiten für die Ausführung der ihm gemäss Art. 5/2 BR obliegenden Vorkehren anzuhalten; e) bei der Neubaukontrolle die Instandstellung der Vermarchung zwischen öffentlichen und privaten Grundstücken durch die Gemeinde zu veranlassen. Die Kosten gehen dabei zulasten des Grundeigentümers, sofern nicht die Gemeinde den Schaden verursacht hat, der die Instandstellung notwendig macht; f) nach Fertigstellung der Bauten den Plan über die ausgeführte Kanalisation kostenlos vom Baugesuchsteller zu übernehmen. 	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
---------	-------------------	---------

7. Straf- und Schlussbestimmungen

701 Widerhandlungen	Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	Vgl. Art. 50 BauG.
702 Inkrafttreten	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Nutzungszonenplan, dem Schutzzonenplan und dem Gewässerraumplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	Vgl. Art. 110 BauV <i>Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).</i> <i>Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).</i>
703 Aufhebung von Vorschriften	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben <ul style="list-style-type: none"> • Nutzungszonenplan vom 28.05.2008 und die Änderungen vom 30.12.2008, 04.06.2010 und 06.12.2011 • Nutzungszonenplan Zeughaus - Ausschnitt vom 28.05.2008 • Nutzungszonenplan ZPP 5 Chräjeninsel- Ausschnitt vom 28.05.2008 • Nutzungszonenplan Zön U – Ausschnitt vom 28.05.2008 • Schutzzonenplan vom 06.12.2011 • Baureglement vom 28.05.2008 und die Änderungen vom 06.12.2011 	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
---------	-------------------	---------

Anhang 1 Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss Art. 231

Abk. Bezeichnung:	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen nach Grundordnung gelten die folgenden Bestimmungen:			
A Spital	Spital, Dienstleistungen in Medizin, Pflege und Ausbildung	Mass der Nutzung <ul style="list-style-type: none"> • Nach Möglichkeit Erhaltung des Spitalaltbaus • Neubauten / Erweiterungen zulässig mit Gh 18 m, GA gegenüber angrenzenden Grundstücken: 4 m für Bauten bis zu 7.5 m Höhe resp. 5 m für Bauten von 7.5 bis 11 m Höhe und 6 m für höhere Gebäude plus Mehrlängenzuschlag • arealintern Gebäudeabstand frei • Grünflächenziffer 10% Gestaltung <ul style="list-style-type: none"> • Sonnenenergieanlagen sind zulässig • reichliche Baumpflanzungen • Parkieranlagen mit Flächenbegrünung 	II	
B Schulanlage Bürenstrasse	Bauten und Anlagen für Bildung, Sport und Freizeit	Mass der Nutzung <ul style="list-style-type: none"> • Neubauten / Erweiterungen zulässig • Fh tr 13m, Gh 16m • Grenzabstand gegenüber angrenzenden Grundstücken: 4 m für Bauten bis zu 7.5 m Höhe resp. 5 m für höhere Bauten plus Mehrlängenzuschlag • arealintern Gebäudeabstand frei • Grünflächenziffer 20% 	II	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
---------	-------------------	---------

Abk. Bezeichnung:	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
		Gestaltung <ul style="list-style-type: none"> • Sonnenenergieanlagen sind zulässig • vielfältige, naturnahe Aussenraumgestaltung • Parkieranlagen mit Flächenbegrünung 	
C Sportanlagen, Werkhof	Werkhof, Aussensportanlagen Parkierung «Aarolina» Sektor 1: Werkhof, Clubhäuser und Garderoben, Parkierung Sektor 2: Aussensportanlagen, Parkierung Sektor 3: Aussensportanlagen, Clubhäuser und Garderoben	Mass der Nutzung Sektor 1: <ul style="list-style-type: none"> • Neubauten/Erweiterungen sind zulässig mit Fh tr 7,5 m, GL 40 m, GA 4 m. Neubauten sind mit zwei Vollgeschossen zu erstellen. Sektor 2 und 3 <ul style="list-style-type: none"> • Freiflächen sind grundsätzlich von Hochbauten freizuhalten. Sektor 4: <ul style="list-style-type: none"> • Die Realisierung eines vierten Tennisplatzes ist zulässig. Im Weiteren können bestehende Bauten und Anlagen erhalten und um max. 30% der bestehenden GFo erweitert werden. • Neubauten/Erweiterungen sind zulässig mit Fh tr 7,5 m, GL 40 m, GA 4 m. Neubauten sind mit zwei Vollgeschossen zu erstellen. Sie sind platzsparend anzuordnen. 	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV. Sektor 1: IV Sektor 2 u. 3: III Sektor 4: III
		Gestaltung <ul style="list-style-type: none"> • gute Eingrünung der Bauten und Anlagen • Im Falle einer (Teil-)Bebauung ist eine kompakte Anordnung der Bauten und Anlagen sicherzustellen. 	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
---------	-------------------	---------

Abk. Bezeichnung:	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
D Chräjeninsel	<p>Sport- und Freizeitanlagen «Chräjeninsel»</p> <p>Sektor 1: -Mehrzweckhalle, Aussensportanlagen inkl. Clubhäuser und Garderoben, multifunktionale Freiflächen, Festhütte, Parkierung</p> <p>Sektor 2: Aussensportanlagen</p> <p>Sektor 3: Sporthalle, Aussensportanlagen, Parkierung</p>	<p>Mass der Nutzung</p> <p>Sektor 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die bestehenden Bauten und Anlagen können erhalten und um max. 30% der bestehenden GfO erweitert werden. • Fh tr 7,5 m, GA 4 m. • Parkierung entlang Aareweg und im südöstlichen Bereich entlang der Erschliessungsstrasse • Freiflächen sind grundsätzlich von Hochbauten freizuhalten. <p>Sektor 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es sind keine Hochbauten zugelassen. <p>Sektor 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die bestehenden Bauten und Anlagen können erhalten und um max. 30% der bestehenden GfO erweitert werden. <p>Gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im nordöstlichen Arealteil: Proportionen sowie Bau- und Umgebungsgestaltung sind unter Berücksichtigung einer optimalen Einordnung in die Umgebung zu ermitteln. • Im Falle einer (Teil-)Bebauung ist eine kompakte Anordnung der Bauten und Anlagen sicherzustellen. 	III	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
---------	-------------------	---------

Abk. Bezeichnung:	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	<i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.</i>
E Pappelweg	Kindergarten Pappelweg	Mass der Nutzung <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung zulässig, Fh tr 6,0 m • GA gegenüber angrenzenden Grundstücken 4 m • arealintern Gebäudeabstand frei • Grünflächenziffer 30% Gestaltung <ul style="list-style-type: none"> • Vielfältige naturnahe Aussenraumgestaltung. 	II	
F Friedhof	Friedhof, Abdankungshalle	Mass der Nutzung <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung zulässig • Fh tr 7,5 m • GA 4 m Gestaltung <ul style="list-style-type: none"> • reichliche Arealbegrünung 	II	
I Mühlau	300 m-, 50 m- und 25 m- Schiessanlagen «Mühlau»	Mass der Nutzung <ul style="list-style-type: none"> • Bestehend, keine Erweiterungen zulässig Gestaltung <ul style="list-style-type: none"> • erhöhte Rücksichtnahme auf Landschaftsbild / Naturschutzgebiet 	IV	
S Sunnmatte	Kindergarten «Sunnmatte»	Erweiterung zulässig, Gh 5 m, GA gegenüber angrenzenden Grundstücken 4 m, arealintern Gebäudeabstand frei, Grünflächenziffer 40%, vielfältige naturnahe Aussenraumgestaltung.	II	

Artikel	Normativer Inhalt		Hinweis
<p>Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen nach Grundordnung und Spezialordnung gelten die folgenden Bestimmungen:</p>			
<p>Abk. Bezeichnung:</p>	<p>Zweckbestimmung</p>	<p>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</p>	<p>ES</p>
<p>T Schulanlage Hans-Müller-Weg</p>	<p>Bildung, Sport, Freizeit und Parkierung</p>	<p>Mass der Nutzung Östlich Hans-Müllerweg:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nach Möglichkeit Erhaltung der Altbauten • Neubauten/Erweiterungen zulässig mit Fh tr 13,0 m • GA gegenüber angrenzenden Grundstücken: 4 für Bauten bis zu 7,5 m Höhe resp. 5 m für höhere Bauten plus Mehrlängenzuschlag, arealintern Gebäudeabstand frei • Grünflächenziffer 30% <p>Gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung Orts- und Landschaftsbild • vielfältige naturnahe Aussenraumgestaltung • Parkierungsanlagen 	<p> </p> <p><i>Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.</i></p> <p><i>Für den westlichen Teil im Perimeter ZöN T gelten die Bestimmungen des Uferschutzplans (s. Uferschutzplan Nr. 4).</i></p> <p><i>Art. 7 Abs. 2 UeV USP Nr. 4: Gh = 12m</i></p>
<p>U Rossmärit</p>	<p>Nutzungen im öffentlichen Interesse, Parkplatz, Sport und Freizeit</p>	<p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sektor 1: Der bestehende Bau kann erhalten und um max. 30% der bestehenden GfO erweitert werden. Fh tr 7,5 m GA 4 m • Sektor 2: Kleinbauten mit einer Fh tr von max. 3.0 m sind zugelassen. <p>Gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reichliche Baumpflanzungen • Ersatz kranker Ulmen beim „Rossmärit“ • Parkierungsanlagen mit Naturbelag • Max. 4 Parkplätze für Wohnmobile 	<p> </p> <p><i>Für den östlichen Teil im Perimeter ZöN U gelten die Bestimmungen des Uferschutzplans (s. Uferschutzplan Nr. 4).</i></p> <p><i>Vgl. Art. 214 Abs. 2 BR</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	Die Zonen für öffentliche Nutzungen nach Spezialordnung werden im Baureglement nur hinweisend aufgeführt:	<p><i>G Pumpstation (s. ÜO Walperswilmatte)</i> <i>J Reformierte Kirchgemeinde (s. ÜP/SBV Altstadt)</i> <i>K Amtshaus (s. UeO Altstadt)</i> <i>M Postrain (s. ÜO Postrain)</i> <i>N Bernfeld (s. ÜO Bernfeld)</i> <i>O Aarolina (s. ÜO Aarolina)</i> <i>P Aarezelg (s. Uferschutzplatz Nr. 4)</i> <i>Q Parkplatz (s. Uferschutzplatz Nr. 4)</i> <i>R Schwimmbad (s. Uferschutzplatz Nr. 4)</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
---------	-------------------	---------

Anhang 2 Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 310

2 ZPP Aarolina	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1	Erhaltung und Aufwertung der parkähnlichen Anlage insbesondere durch Schutz des Baumbestandes, dem Lagerplatz zum Werkhof sowie die Regelung der Parkierung und anderer temporärer Nutzungen bezweckt.
Gestaltungsgrundsätze	2	Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: Hochbauten sind nicht zulässig.
4 ZPP Speisfeld	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1	Sicherstellung einer konzeptionell einheitlichen, im Einzelnen jedoch vielfältigen Überbauung mit einem breiten Häuser- und Wohnungsspektrum (Reihen-/ Doppel Einfamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser, Gross- bis Kleinwohnungen).
Art der Nutzung	2	<ul style="list-style-type: none"> Die Art der Nutzung richtet sich nach der Wohnzone. Gewerbliche Nutzungen im Sinn von Art. 211 BR sind vornehmlich am westlichen Arealrand anzusiedeln.
Mass der Nutzung	3	Für Neu- und Ersatzbauten gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> Fh tr = 9,0 m GFZo: min. 0.60, max. 0.80
Gestaltungsgrundsätze	4	Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> Die Aussenräume sind funktional klar zu gliedern (halbprivate-halböffentliche Bereiche). Die Überbauung ist durchlässig (Fusswege) und die erforderlichen Gemeinschaftsbereiche sind vielfältig zu gestalten.
Erschliessungsgrundsätze	5	Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> Verkehrerschliessung und Parkierung sind flächensparend und zudem so zu regeln, dass das Innere des Areals und der nördliche Arealrand (Siedlungsrand) autofrei bleiben. Die Überbauung ist auf direktest möglichem Weg mit der Postautohaltestelle Bernstrasse zu verknüpfen.

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
Lärmempfindlichkeitsstufe	6 <ul style="list-style-type: none"> • ES II • 1. Bautiefe entlang Bernstrasse ES III 	<i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i>
5 ZPP Chräjeninsel	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1 Sicherstellung einer dichten und qualitätssvollen Gewerbe- und Dienstleistungsüberbauung	
Art der Nutzung	2 <ul style="list-style-type: none"> • Sektor A: gewerbliche Betriebe einschliesslich Verkaufslokale • Sektor B Bauten für berufliche Bildung, Sport, Freizeit und Beherbergung. Erotik- oder ähnliche Betriebe sind untersagt 	
Mass der Nutzung	3 Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.	
Gestaltungsgrundsätze	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> • Das anfallende Meteorwasser ist wo immer möglich auf dem jeweiligen Betriebsareal zur Versickerung zu bringen. Unter Vorbehalt der Gewässerschutzvorschriften sind die Parkplätze mit durchlässigem Belag zu versehen. • Entlang der Haupteinschliessung sind in regelmässigen Abständen Bäume, an den äusseren Sektorenrändern nach ökologischen und gestalterischen Kriterien Grünflächen und Hecken anzulegen und mit der Umgebung (Wald, Schutzgebiet Alte Aare) zu verbinden. 	
Erschliessungsgrundsätze	5 Im Sektor B sind die Bauten und der öffentliche Parkplatz untereinander und mit dem bestehenden Netz der Fuss- und Wanderwege im Gebiet der Chräjeninsel zu verbinden.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6 <ul style="list-style-type: none"> • Sektor A: ES IV • Sektor B: ES III 	<i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
7 ZPP Rösslimatte	<p>Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 7 Rösslimatte gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>Planungszweck 1 • Neuordnung der Bebauung, Nutzungsverdichtung und städtebauliche Aufwertung der historischen Einfallsachse und des öffentlichen Strassenraums der Murtenstrasse.</p> <p>• Realisierung einer Überbauung mit guter Gesamtwirkung und Einbezug des umgebenden Baubestands.</p> <p>• Realisierung einer qualitativ überzeugenden gemischt genutzten Überbauung im Sektor C entlang der Murtenstrasse.</p> <p>Art der Nutzung 2 • Wohnen und Arbeiten im Sinne der Wohn- und Gewerbezone (inkl. Detailhandel und Gastgewerbe).</p> <p>• Die Parzellen Nrn. 57, 1647, 1648 im Sektor C sind ausschliesslich dem Wohnen im Sinne der Wohnzone vorbehalten.</p> <p>• Im 1. Vollgeschoss der Neu-/Ersatzneubauung entlang der Murtenstrasse im Sektor C ist Wohnen nicht gestattet.</p> <p>Mass der Nutzung 3 Allgemein:</p> <p>• Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.</p> <p>Sektoren A und B:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anzahl Geschosse: max. 3 Vollgeschosse • Fassadenhöhe traufseitig: max. 11.5 m • Gesamthöhe GH: max. 15.5 m • GFZo: max. 1.1 	<p><i>Separates Verfahren: Die ZPP 7 Rösslimatte (Art. 33 Abs. 5 altes BR) ist vom Beschluss und der Genehmigung der OPR Aarberg ausgenommen. Die ZPP 7 Rösslimatte wurde am 10.12.2020 durch die Gemeindeversammlung Aarberg beschlossen und mit Genehmigungsverfügung vom 29.4.2021 sowie 7.2.2023 (geringfügige Änderung) vom Kanton genehmigt.</i></p> <p><i>Wohn- und Gewerbezone im Sinne der Mischzone gemäss Art. 211 neues BR</i></p> <p><i>Zur Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) werden sämtliche Vollgeschosse sowie die Dach- und Attikageschosse angerechnet.</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
	<ul style="list-style-type: none"> • Grünflächenziffer: min. 0.2 • Im Sektor B sind unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens sowie der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege eine Erhöhung von Geschosshöhe und entsprechender Gesamthöhe GH sowie eine Erhöhung der GFZo zulässig. <p>Sektor C: Geschosshöhe</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parzellen 57, 1647, 1648 max. 3 Vollgeschosse • Neu-/Ersatzneubebauung entlang der Murtenstrasse exkl. Siloturm max. 5 Vollgeschosse <p>Fassadenhöhe traufseitig FH tr</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parzellen 57, 1647, 1648 max. 11.5 m • <p>Gesamthöhe GH:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parzellen 57, 1647, 1648 max. 15.0 m • Neu-/Ersatzneubebauung entlang der Murtenstrasse max. 18.0 m • Bestehender Siloturm max. 22.80 m <p>Geschossfläche oberirdisch GFo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parz. 57, 1647, 1648 GFo max. 2'900 m2 • Bebauung entl. Murtenstrasse GFo max. 4'800 m2 	<p><i>Zur Geschossfläche oberirdisch (GFo) werden sämtliche Vollgeschosse sowie die Dach- und Attikageschosse angerechnet.</i></p>
Gestaltungsgrundsätze	<p>4 Allgemein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neubauten sind so zu konzipieren, dass sie sich gut in den Bestand einfügen. • Wohnnutzungen sind optimal vor Lärmimmissionen zu schützen. • Die Bestimmungen des Ortsbildschutzgebiets „Vorstadt West“ sind zu berücksichtigen. 	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
	<ul style="list-style-type: none"> • Die öffentlichen und gemeinschaftlichen Aussenräume sind nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu gestalten. • Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nach Art. 44 BauG sowie allfällige grössere Spielflächen nach Art. 46 BauV sind auf Stufe UeO sicherzustellen. Eine allfällige grössere Spielfläche ist im Sektor C - überwiegend auf Parzelle 256 - anzuordnen. <p>Sektor B:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Ufersituation entlang des Hagneckkanals ist speziell zu berücksichtigen. <p>Sektor C:</p> <p>Bezüglich Neu-/Ersatzneubebauung entlang der Murtenstrasse gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebäude sind in der Höhe wie auch in der Situation gestaffelt zu erstellen. Es ist auf eine Vielfalt der Gebäudevolumen zu achten. • Die Gesamtüberbauung hat mindestens zwei Durchgänge zum rückwärtigen Bereich aufzuweisen. • Der bestehende Siloturm der alten Mühle ist nach Möglichkeit zu erhalten und gestalterisch in die Neuüberbauung zu integrieren. • Die Gebäudevorbereiche sind gestalterisch aufzuwerten und auf die Bebauung abzustimmen. 	
Erschliessungsgrundsätze	<p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Verkehrserschliessung und Parkierung sind flächensparend und so zu regeln, dass das Innere des ZPP-Perimeters autofrei bleibt. <u>Vorbehalten bleibt der Weiterbestand und -betrieb der altrechtlich baubewilligten Parkplätze im Bereich der Sektorengrenze A / C und im Sektor A sowie der Parkplätze im Bereich der Sektorengrenze B / C.</u> • Die für die Überbauungen notwendigen Parkplätze sind in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen. Erschliessung - Sektor A: ab Bielstrasse 	<p><i>Der unterstrichene Wortlaut entspricht der geringfügigen Änderung, welche im Februar/März 2022 öffentlich aufgelegt wurde. Diese befindet sich mit Stand April 2022 im Beschlussfassungsprozess.</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
	<ul style="list-style-type: none"> - Sektor B: ab Murtenstrasse und/oder Hagneckdamm; - Sektor C: <ul style="list-style-type: none"> - Einstellhallenzufahrt für Parzellen 57, 1647, 1648 ab Bielstrasse; - Einstellhallenzufahrt für Neu-/Ersatzneubebauung entlang der Murtenstrasse ab Murtenstrasse. Vorbehalten bleibt eine Erschliessung ab Hagneckdamm im Falle einer Arealentwicklung im Sektor B. • In Sektor C sind entlang der Murtenstrasse öffentlich zugängliche Kurzzeitparkplätze zulässig, sofern deren Notwendigkeit aufgrund einer entsprechenden Nutzung nachgewiesen werden kann. Sie sind in Zweierpaketen anzuordnen. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>6</p> <ul style="list-style-type: none"> • In allen Sektoren gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5) • Die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte ist nachzuweisen. 	
Besonderes	<p>Im Perimeter «ZPP 7 Rösslimatte» kann gestützt auf die Ergebnisse eines qualitätssichernden Verfahrens von Art. 18 Abs.1 BR abgewichen werden, sofern die städte- und ortsbauliche Verträglichkeit in einem Gesamtkonzept und anhand eines Modells nachgewiesen wird und die kantonale Denkmal-pflege der Ausnahme zustimmt.</p>	<p><i>Die massgebenden Festlegungen von Art. 18/1 altes BR befinden sich neu in Art. 512 neues BR</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
8a/b ZPP Vorstadtbereich-West/Ost	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1 In den ZPP Nr. 8a «Vorstadtbereich-West» und 8b «Vorstadtbereich-Ost» wird die Erhaltung und Aufwertung der Vorstadtbereiche als Teil eines lebendigen Regionalzentrums bezweckt.	
Art der Nutzung	2 Es gelten die Nutzungsgrundsätze der Kernzone K in Art. 211 BR. Ab der zweiten Bautiefe ab den Hauptverkehrsachsen ist die Erstellung von reinen Wohnbauten zulässig.	<i>Hauptverkehrsachsen vgl. Richtplan Verkehr.</i>
Mass der Nutzung	3 Es gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> • Fh tr = 11,0 m • max. 3 Vollgeschosse, Fussnote 1 zu Art. 212 Abs. 1 kommt nicht zur Anwendung • Gebäudelänge gemäss Zone M3+ • Grenzabstände für Gebäude mit 2 Vollgeschossen gemäss Zone M2, mit 3 Vollgeschossen gemäss Zone M3+ • Sofern ein Richtprojekt das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens darstellt, kann von den massgebenden Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden. Strassenabstände bleiben vorbehalten. 	<i>Fussnote 1 zu Art. 212 Abs. 1 „Neue Hauptgebäude haben die vorgegebene Geschosshöhe (VG) aufzuweisen« kommt nicht zur Anwendung.</i> <i>Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. Vgl. Art. 1 Abs. 2 BMBV und entsprechende Erläuterungen IVHB (z.Bsp. Ausnahmen aufgrund Ortsbildschutz).</i>
Gestaltungsgrundsätze	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> • Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig an die historische Bausubstanz anzufügen. • Die Hauptzugänge und die Mehrheit der Schaufenster sind in möglichst guter Beziehung zum Stadtkern anzuordnen. 	
Erschliessungsgrundsätze	5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrserschliessung und Parkierung sind flächensparend zu regeln, für die Parkplätze sind zum Teil Mehrfachnutzungen anzustreben. • Die Fusswegverbindungen zum Stadtplatz hin sind attraktiv zu gestalten. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6 • ES III	<i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
9 ZPP Storzmatte	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1 Gut in die sensible Umgebung von Altstadt und Alte Aare eingegliederte Parkierungsanlage.	
Art der Nutzung	2 Parkierungsanlage und öffentliche WC-Anlage.	
Mass der Nutzung	3 Für die Kleinbaute gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> • Fh tr = 3,0 m • Grundfläche max. 50 m² 	
Gestaltungsgrundsätze	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> • Begrünung der Parkierungsanlage mittels standortgerechter Baumbepflanzung. • Durchlässige Gestaltung der Parkplätze. Sämtliche Grünflächen sind naturnah zu gestalten. 	
Erschliessungsgrundsätze	5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> • Es sind maximal 90 Auto-Abstellplätze zulässig. • Die Zu- und Wegfahrt am Primarschulhaus vorbei ist nur mit wirksamen Verkehrsberuhigungsmassnahmen zulässig. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6 <ul style="list-style-type: none"> • ES III 	
10 ZPP Alte Ziegelei	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1 Die ZPP Nr. 10 «Alte Ziegelei» bezweckt Neuordnung, Nutzungsverdichtung und städtebauliche Aufwertung des bahnhof- und zentrumsnahen Vorstadtbereichs als Teil eines lebendigen Regionalzentrums.	
Art der Nutzung	2 Die Art der Nutzung wird wie folgt festgelegt: Nutzung für Gewerbe, Dienstleistungen, Verkauf und Kultur sind zulässig. Sie müssen sich gut ins Gesamtkonzept der Überbauung einordnen. Wohnnutzungen sind zulässig und in verdichteter Bauweise zu errichten.	
Mass der Nutzung	3 <ul style="list-style-type: none"> • Es gelten die folgenden Masse: • Die Wohnnutzung muss mindestens mindestens 20% der insgesamt realisierten GfO ausmachen. 	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • Detailhandelsnutzungen sind bis maximal 8'750 m2 Geschossfläche GF zulässig. • 3 Vollgeschosse <p>4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der nördliche, langgezogene Teil der Parzelle GBB Nr. 1471 zwischen den Bahngleisen und der Bahnhofstrasse dient der Parkierung für Bahnkunden und/oder dem öffentlichen Verkehr. • Die Überbauung muss optimale Fusswegverbindungen zum Stedtli und zum Bahnhof aufweisen. • Gesamtüberbauung und Aussenraum sind als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten, welche die historische Bausubstanz und die räumlichen Qualitäten im Umfeld berücksichtigt und markante städtebauliche Akzente am Bahnhofplatz setzt. • Im Übergangsbereich der Parzellen GBB Nr. 1471 und Nr. 570 ist eine Platzgestaltung vorzusehen. • Bei baulichen Erweiterungen, welche die Gesamtwirkung betreffen ist ein qualifiziertes Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln durchzuführen. Die Gemeinde kann organisatorische und personelle Hilfe anbieten oder finanzielle Beiträge leisten. • Das Areal ist den neuen Nutzungen entsprechend zu begrünen. 	
Erschliessungsgrundsätze	<p>5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Arolakreuzung bzw. der Dr. Carl Moser Strasse. • Gewerbe-, Dienstleistungs-, Verkaufs- und kulturelle Nutzungen dürfen höchstens 2'300 Fahrten durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) generieren. Die Einhaltung dieser Fahrtenzahl ist zu überwachen und nötigenfalls mit baupolizeilichen Massnahmen durchzusetzen. Details sind in der Überbauungsordnung zu regeln. • Die interne Erschliessung für den Langsamverkehr ist so anzulegen, dass Bewohner und Besucher möglichst direkt und sicher in Richtung Bahnhof und Altstadt sowie langfristig auch ins Gebiet 	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>Müligass geleitet werden. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten insbesondere für eine qualitative Aufwertung der Fussgängerverbindungen Ziegeleiareal-Stedtli ein.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Hinblick auf eine mögliche künftige Siedlungsentwicklung im Gebiet Müligass ist der Raumbedarf für eine dem Langsamverkehr dienende Bahnquerung sicherzustellen. • Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich in einer Einstellhalle anzuordnen. Für Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetriebe und kleinere Verkaufsgeschäfte können Kurzzeitparkplätze oberirdisch angeordnet werden. <p>6 • ES III</p> <p>Strahlung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entlang der Bahnlinie ist der massgebende Anlagegrenzwert für nichtionisierende Strahlung einzuhalten. 	
11 ZPP Alte Lyss-Strasse Planungszweck	<p>Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>1 Die ZPP Nr. 11 "Alte Lyss-Strasse" bezweckt die Erschliessung sowie Begrünung und Gestaltung der Industriezone am Ortseingang.</p>	
Art der Nutzung	<p>2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Arbeitszone A3.</p>	
Mass der Nutzung	<p>3 Die Masse richten sich nach der Arbeitszone A2.</p> <p>Für die Parzellen Nr. 805, 1590 und 1650 entlang der Lyss-Strasse (Kantonsstrasse) beträgt die maximale traufseitige Fassadenhöhe 13,0 m.</p>	
Gestaltung	<p>4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Teil des Grünflächenanteils von 10% ist entlang der Lyss-Strasse auszuscheiden. 	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb dieses Grünstreifens ist eine durchgehende Reihe hochstämmiger Bäume anzulegen. 5 Die Verkehrserschliessung hat von der Alten Lyss-Strasse zu erfolgen.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6 <ul style="list-style-type: none"> • ES IV 	<i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i>
12 ZPP Brückfeld Planungszweck	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen: 1 In der ZPP Nr. 12 «Brückfeld» soll die bestehende Nutzung (Landwirtschaft, Grünbereich, Landreserve Friedhof) etappenweise durch eine gemischte Nutzung Wohnen/Gewerbe abgelöst werden. Die Überbauungsordnung soll eine verdichtete Bebauung an der Murten- und Bielstrasse sowie eine massvolle Wohnbebauung im inneren Teil des Areals sicherstellen. Die Überbauung muss so konzipiert werden, dass das schützenswerte Bauernhaus Murtenstrasse 6 bestehen bleiben kann.	
Art der Nutzung	2 Die Nutzungsart richtet sich nach den im Nutzungszonenplan bezeichneten Sektoren. Sektor A: M3 Sektor B1: W2 Sektor B2: W2 Im Bauernhaus Nr. 6 sind Wohnen, Gewerbe sowie auch öffentliche oder Quartier-Nutzungen (Schulung, Freizeit, Kultur und dgl.) zugelassen.	
Mass der Nutzung	3 Sektoren A und B1: maximal zulässige G _{Fo} insgesamt 12'650 m ² . Die Geschossflächen des bestehenden Bauernhauses Nr. 6 werden nicht angerechnet. Sektor B2: Nutzungsmasse gemäss Wohnzone W2.	<i>G_{Fo}: Geschossflächen oberirdisch</i>
Gestaltung	4 Durch die räumliche Einbindung des Bauernhauses Nr. 6 und eine entsprechende Anordnung und Gestaltung der Neubauten soll ein erlebnisdichtes Quartier mit attraktiven, bewohner- und benutzerfreundlichen Aussenräumen und Wegverbindungen geschaffen werden. Die	<i>Fachberatung vgl. Art. 431 BR</i>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
Erschliessung	<p>Potenziale für eine Neubebauung sind unter Berücksichtigung des ISOS zu bestimmen. Zur Qualitätssicherung ist die Fachberatung beizuziehen.</p> <p>5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Bebauung wird hauptsächlich von der Kappelenstrasse her erschlossen. • Die inneren Bereiche sind weitgehend verkehrsfrei zu halten. • Die Überbauungsordnung stellt die zum Ausbau der Kappelenstrasse (Fahrbahn, Trottoir) notwendigen Landanteile sicher. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>6</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sektor A: ES III • Sektoren B1/B2: ES II 	<i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i>
13 ZPP Allmändrieder Süd	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	<p>1 Die ZPP Nr. 13 «Allmändrieder Süd» bezweckt die Sicherstellung einer Wohnüberbauung mit vielfältigem Wohnspektrum und qualitativ guter Umgebungsgestaltung, die sich städtebaulich in die bestehenden Nachbarsiedlungen entlang von Biel-, Nidau- und Kappelenstrasse einfügt.</p>	
Art der Nutzung	<p>2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone.</p>	
Mass der Nutzung	<p>3 Es gelten die folgenden Masse:</p> <p>Westlicher Arealteil (MFH):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Mass der Nutzung richtet sich nach der Wohnzone W3. • Mindestens 20% der in der Mehrfamilienhaus-Überbauung erstellten Wohnungen müssen aufgrund ihrer Grösse und Ausgestaltung, ihrer Gruppierung, der Zugangssituation und der Beziehung zur Umgebung den Anforderungen für altersgerechtes Wohnen genügen. <p>Östlicher Arealteil (EFH/Reihen-EFH):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Mass der Nutzung richtet sich nach der Wohnzone W2. 	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltung	<p>4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Westlicher Arealteil (ca. 60% der Fläche): Reserviert für eine verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern. • Östlicher Arealteil (ca. 40% der Fläche): Reserviert für den Bau von Ein- und/oder Reiheneinfamilienhäusern. • Im Bereich der Mehrfamilienhaus-Überbauung sind differenziert ausgestaltete Aufenthalts- und Begegnungsbereiche mit angemessenen Spiel- und Grünflächen zu schaffen. • Entlang der Nidaustrasse soll ein gut gestalteter Übergang zwischen Strassen- und Siedlungsraum entstehen. 	
Erschliessung	<p>5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Bereich der Mehrfamilienhaus-Überbauung ist die Verkehrsererschliessung so anzulegen, dass auch das Innere des Areals autofrei bleibt. • Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch. • Die Einfamilienhäuser der Wohnzone W2 sind individuell zu erschliessen. • Die gesamte Überbauung ist für Fussgänger durchlässig und mit möglichst direkten Verbindungen zur Bushaltestelle zu gestalten. Dabei muss auch die im Siedlungsrichtplan verankerte Weiterentwicklung des Quartiers gegen Norden mit berücksichtigt werden. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>6 • ES II</p>	<p><i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
14 ZPP Areal Müller	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1 Die ZPP Nr. 14 «Areal Müller» bezweckt ausgehend vom Entwicklungskonzept der Arealplanung Bahnhof West eine massvolle Verdichtung und Nutzungserweiterung sowie einen städtebaulich aufgewerteten und attraktiv gestalteten Raum zwischen Altstadt, Alter Aare und ZPP-Perimeter.	
Art der Nutzung	2 Für die bebaubaren Bereiche gilt folgendes: <ul style="list-style-type: none"> • Entlang der Bahnhofstrasse richtet sich in einer Bautiefe von 25.0 m die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Mischzone. • Innerhalb der übrigen bebaubaren Bereiche richtet sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Wohnzone. 	
Mass der Nutzung	3 Es gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> • Entlang der Bahnhofstrasse gilt in einer Bautiefe von 25.0m das Mass der Nutzung der Zone M3+. • Für die übrigen bebaubaren Bereiche: Fh tr = 4.5m Gh = 6.5m <p>Folgende Flächen machen den historischen Verlauf des Aare-Seitenarms sichtbar und sind deshalb von Hochbauten freizuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parzellen GBB Nr. 331 und Nr. 1635 • Gedenkstätte Hans-Müller (Teile der Parzelle GBB Nr. 698) • Grünstreifen von 6.00m entlang Hans-Müller Weg und 9.00m entlang Ringweg 	
Gestaltung	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> • Neubauten entlang der Bahnhofstrasse sind als Lärmschutzriegel auszubilden. • Die Gestaltung von Neubauten und Aussenraum hat den ortsspezifischen Qualitäten und den Identität stiftenden Elementen (Stadtmauer, Altstadt, Gewässerraum, Holzbrücke) Rechnung zu tragen. • Gegenüber dem Gewässerraum ist ein gestalterisch und ökologisch überzeugender Übergang sicherzustellen. 	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> • Für Einfriedungen und Stützmauern gelten die Bestimmungen von Art. 4/2 Bst. c der UeV zur Uferschutzplanung Nr. 4 Alte Aare-Stedtli. • Die Gemeinde unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln. Sie kann organisatorische und personelle Hilfe anbieten oder finanzielle Beiträge leisten. <p>5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zufahrten und gut eingegrünte Parkplätze in diesen Bereichen sind möglich. • Die Fussgängerverbindung Ziegeleiareal – Stedtli ist zu gewährleisten. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten insbesondere für eine qualitative Aufwertung ein. • Die Erschliessung des ZPP-Perimeters für den motorisierten Verkehr erfolgt grundsätzlich über Parzelle GBB Nr. 331. Gegebenenfalls kann auch der Hans-Müller Weg eine untergeordnete Erschliessungsfunktion übernehmen. Die Funktion für den Langsamverkehr (insbesondere Schulwegsicherheit) darf nicht beeinträchtigt werden. • Die Villa Müller (Parzelle GBB Nr. 698) ist zu erhalten. Bauliche Veränderungen an erhaltenswerten Bauten (Parzellen GBB Nr. 698 und Nr. 1577) richten sich nach Art. 521 BR. • Im Falle einer Neuüberbauung ist die Parkierung räumlich zu konzentrieren. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>6</p> <ul style="list-style-type: none"> • ES III • Entlang der Bahnhofstrasse sind Massnahmen für den Lärmschutz vorzusehen. • Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind Massnahmen vorzusehen. im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. 	<i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
15 ZPP Arola Planungszweck	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen: 1 Die ZPP Nr. 15 „Arola“ bezweckt ausgehend vom Entwicklungskonzept der Arealplanung Bahnhof West die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Überbauung zwischen Arola-Brücke und Holzbrücke.	
Art der Nutzung	2 Es gelten folgende Nutzungsarten: <ul style="list-style-type: none">• Parzelle GBB Nr. 365: Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone in Art. 211 BR.• Entlang der Bahnhofstrasse richtet sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Mischzone (Parzellen GBB Nr. 155, 966, 1210).• Entlang der Alten Aare richtet sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Wohnzone (Parzelle GBB Nr. 966).	
Mass der Nutzung	3 Es gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none">• Entlang Bahnhofstrasse: Das Mass der Nutzung richtet sich nach der Mischzone M3+.• Parzelle GBB NR. 365: GFZo min. 0.9, GFZo max. 1.1 plus Gewerbe-Bonus analog Zone M3+. Das erste Vollgeschoss soll ebenerdig zu der dem Publikum dienenden Strasse liegen. Die Hauptzugänge und die Mehrheit der Schaufenster sind in möglichst guter Beziehung zum Stadtkern anzuordnen. Es ist grundsätzlich eine intensive Terrainaussnutzung anzustreben.• Entlang der Alten Aare: Das Mass der Nutzung richtet sich nach der Wohnzone W3.	
Gestaltung	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none">• Die Bebauung soll sich harmonisch in die historisch gewachsenen Strukturen einfügen und architektonisch an den spezifischen Qualitäten von Alter Aare, Stadtmauer und Vorstadtbebauung orientieren.	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> • Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig an die historische Bausubstanz anzufügen. • Es besteht ein hoher Gestaltungsanspruch an die Übergangsbereiche zwischen zukünftiger Bebauung und den angrenzenden öffentlich genutzten Flächen, insbesondere zum Gewässerraum mit dem Uferweg. <p>5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrserschliessung und Parkierung sind flächensparend zu regeln, für die Parkplätze sind Mehrfachnutzungen anzustreben. • Die Anbindung der Parzelle GBB Nr. 966 an die Bahnhofstrasse erfolgt nach Möglichkeit über die bestehenden Erschliessungsanlagen auf Parzelle GBB Nr. 365 oder ab der Südostecke der Parzelle. • Auf Parzelle GBB Nr. 966 können entlang der Bahnhofstrasse oberirdische Besucherparkplätze für Motorfahrzeuge angeordnet werden. Die übrigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Parzelle GBB Nr. 966 sind unterirdisch anzuordnen. • Im Anschlussbereich an die Bahnhofstrasse ist die Verkehrssicherheit insbesondere für den Langsamverkehr sicherzustellen (Schulwegsicherheit). • Die Fusswegverbindungen zum Stadtplatz hin sind attraktiv zu gestalten. 	
Lärmempfindlichkeitsstufen	<p>6</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entlang Alte Aare (2. Bautiefe): ES II • Entlang Bahnhofstrasse: ES III • Entlang der Bahnhofstrasse sind Massnahmen für den Lärmschutz vorzusehen. • Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. 	<p><i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
16 ZPP Sunnmatt Ost		<i>Separates Verfahren: Die ZPP 16 Sunnmatt Ost (Art. 33 Abs. 14 altes BR) ist vom Beschluss und der Genehmigung der OPR Aarberg ausgenommen. Die ZPP 16 Sunnmatt Ost wurde am 12.6.2017 durch die Gemeindeversammlung Aarberg beschlossen und mit Genehmigungsverfügung vom 14.7.2017 vom Kanton genehmigt.</i>
Planungszweck	<p>Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>1 Die ZPP 16 «Sunnmatt Ost» bezweckt die Sicherstellung einer Weiterentwicklung der bestehenden Wohnüberbauung mittlerer Dichte inkl. Erweiterung der bestehenden Einstellhalle. Zudem ist im Zuge der Weiterentwicklung die Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume sicherzustellen.</p>	
Art der Nutzung	<p>2 Wohnnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Wohnzone nach Art. 28 BR.</p>	<i>Art. 28 altes BR entspricht Art. 211 neues BR</i>
Mass der Nutzung	<p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es gilt eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mindestens 0.6 und maximal 0.9. Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen. • Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 40.50m. • Es sind maximal drei Vollgeschosse plus ein Attikageschoss zulässig. Die Geschossfläche in Attikageschossen darf höchstens 60 Prozent der Geschossfläche des obersten Vollgeschosses betragen. Das Attikageschoss muss auf wenigstens einer Längsfassade mindestens um 1.50 m gegenüber der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden. 	
Gestaltung	<p>4 Die bestehende Bebauungsstruktur mit Zeilenbebauung ist zu erhalten und weiterzuentwickeln. Neubauten haben sich harmonisch in die bestehende Struktur einzufügen und die bestehenden Fassadenfluchten zu berücksichtigen. Sie können direkt an die bestehenden Bauten anschliessen. Im Weiteren gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p>	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Übergänge zwischen zukünftigen und bestehenden Bauten sind sorgfältig und qualitativ auszugestalten, insbesondere betreffend Fassadengliederung, Proportionierung der Geschosse und Dachgestaltung. • Die Dachform ist frei. Flachdächer sind zu begrünen. • Die bestehenden Grünflächen sind neu zu gliedern. Es sind differenziert ausgestaltete Aufenthalts-, Spiel und Begegnungsbereiche zu schaffen. • Es ist mindestens eine grössere Spielfläche für die gesamte Zone mit Planungspflicht mit Zutrittsrecht aller im ZPP-Perimeter ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen. • Die Umgebungsgestaltung ist in der Überbauungsordnung oder in einem Umgebungsgestaltungsplan detailliert festzulegen. <p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt im Bereich des bestehenden Arealanschlusses der Einstellhalle an die Sunnmattstrasse sowie über die Nidaustrasse und den Kistlerweg. • Die Parkierung für die Anwohner erfolgt einerseits in der bestehenden und zu erweiternden unterirdischen Einstellhalle. Andererseits sind oberirdische Parkplätze im Zufahrtbereich von Nidaustrasse und Kistlerweg zulässig. • Oberirdisch ist die Siedlung im Innern autofrei zu gestalten. • Es ist auf eine gute Durchwegung für Fussgängerinnen und Fussgänger zu achten. 	
Energie	6	• Es gelten die Bestimmungen der Energiegesetzgebung.
Lärmempfindlichkeitsstufen	7	• Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss Art. 43 LSV. Entlang der Kappelenstrasse gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss den Festlegungen im Nutzungszonenplan.

ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
17 ZPP Post-Areal		
Planungszweck	<p>1 Die ZPP Nr. 17 «Post-Areal» bezweckt die Neuordnung, die stadträumliche Aufwertung sowie die Nutzungsverdichtung mit breitem Nutzungsspektrum des zentral gelegenen Areals zwischen Bahnhof und Stedtli. Im Weiteren bezweckt sie die Sicherstellung eines Bushofs sowie eine optimale Durchwegung und Ausgestaltung der Schulwegsicherheit.</p>	<p><i>Separates Verfahren: Die ZPP 17 Post-Areal (Art. 33 Abs. 15 altes BR) ist vom Beschluss und der Genehmigung der OPR Aarberg ausgenommen. Die ZPP 17 Post-Areal wurde am 23.5.2019 durch die Gemeindeversammlung Aarberg beschlossen und mit Genehmigungsverfügung vom 8.8.2019 vom Kanton genehmigt.</i></p>
Art der Nutzung	<p>2 Die ZPP ist eine Mischzone mit folgenden zulässigen Nutzungen: Verkauf, publikumsorientierte, öffentliche und private Dienstleistungen einschliesslich Bildung und Gesundheit, Wohnen einschliesslich Alterswohnen und Pflege.</p>	<p><i>Mischzone im Sinne von Art. 211 neues BR</i></p>
Mass der Nutzung	<p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Neubauten sind maximal 3 Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss zulässig. • Im Attikageschoss können die Fassaden entlang des Postrains sowie gegenüber dem Bushof und der Falkenbrücke/Stadtgraben fassadenbündig auf die jeweils darunter liegende Fassadenflucht gestellt werden. Das Attikageschoss muss bei der ganzen Fassade entlang der bestehenden Erschliessungsstrasse zwischen Bahnhofstrasse und Ringweg gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.50 m zurückversetzt sein. • Für Detailhandelsnutzungen (exkl. Lagerflächen) sind bis maximal 2'000 m² oberirdische Geschossfläche G_{Fo} zulässig. • Für Wohnnutzungen sind mind. 1'000 m² oberirdische Geschossfläche (G_{Fo}) vorzusehen. 	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltung	<p>4</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die Umsetzung der ZPP ist die Qualität von Bebauung und Gestaltung mittels qualifiziertem Verfahren nach anerkannten Regeln sicherzustellen. • Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig in das historische Umfeld einzufügen. • Der stadtplatzseitige Arealzugang ist mit einem angemessen dimensionierten Platz zu adressieren und attraktiv zu gestalten. • Die Haupt-Gebäudeflucht entlang der Bahnhofstrasse muss soweit in Richtung Stadtgraben zurückversetzt werden, wie dies der Schaffung eines städtebaulich attraktiven Ankunftsorts für öv-Reisende sowie Arealnutzern dient. • Wohnnutzungen sind hindernisfrei zu gestalten und über dem 2. Vollgeschoss anzuordnen. • Bei den Neubauten sind Flachdächer gestattet. • Die Umgebungsgestaltung ist gemäss Art. 24 BR in einem Umgebungsgestaltungsplan detailliert festzulegen. 	<p>Art. 24 altes BR entspricht Art. 421 neues BR</p>
Erschliessung	<p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bushof ist parallel zur Bahnhofstrasse auszurichten. Hinsichtlich Busvor- und Wegfahrt ist die Bahnhofstrasse miteinzubeziehen. Die Anzahl Perronkanten richtet sich nach den Vorgaben der kantonalen Fachbehörde. Im Bereich des Mittelperrons ist ein ausreichender und sorgfältig gestalteter Witterungsschutz vorzusehen. • Die Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr und die Anlieferung erfolgt ab der bestehenden Erschliessungsstrasse im Grenzbereich der Parzellen 767, 688 und 1518. • Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer Einstellhalle anzuordnen, Kurzzeitparkplätze können oberirdisch angeordnet werden. • Der Postrain stellt eine wichtige Fussgängerachse dar, u.a. als Schulweg. Eine attraktive, sichere, und durchgängige Verbindung ist zu gewährleisten, sowohl vom Bahnhof (inkl. Querung Bahnhofstrasse)/neuer Bushof zum Stedtli als auch zum Ringweg. 	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
	<ul style="list-style-type: none"> • Der Abschnitt zwischen Bahnhofstrasse – Ringweg (Grenzbereich Parzellen 767/688) – Stadtgraben, welcher der Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr und der Anlieferung dient, stellt auch weiterhin eine wichtige Velo- und Schulwegverbindung dar. Die Schulwegsicherheit ist mit geeigneten infrastrukturellen und betrieblichen Massnahmen zu gewährleisten. • Die Gebäude sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern der ZPP-Perimeter auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn erschlossen ist. 	
Lärmempfindlichkeitsstufen	<p>6 • Für die gesamte Parzelle GBB Nr. 767 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES 3 gemäss Art. 43 LSV. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.</p>	<p>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</p>
18 ZPP Autoverkehr Planungszweck	<p>Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>1 • Realisierung einer qualitativ hochwertigen, dichten Wohnüberbauung mit guter Gesamtwirkung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausgestaltung von siedlungsinternen Grün- und Freiräumen mit Bezügen zum Ufer der Alten Aare. • Berücksichtigung der lärmvorbelasteten Situation zwischen Bahnhofstrasse und Bahnstrecke. 	
Art der Nutzung	<p>2 • Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone (Art. 211 BR).</p>	
Mass der Nutzung	<p>3 Es gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anzahl Geschosse: max. 4 Vollgeschosse • Gesamthöhe Gh: max. 18.5 m • Grenzabstand: min. 5.0 m • GFZo: min. 1.1; max. 1.5 • Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen eines qualitätsichernden Verfahrens sind maximal 5 Vollgeschosse sowie eine Gesamthöhe von max. 21.5 m zulässig. 	<p>GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch GF: Geschossfläche</p> <p>Folgende Flächen werden den Detailhandelsnutzungen zugeordnet: Verkauf, Mall, Kassenbereiche, Lagerräume, Personalräume.</p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Detailhandelsnutzungen sind bis maximal 1'300 m² Geschossfläche GF zulässig. <p>4</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Gesamtüberbauung ist so zu konzipieren, dass die Wohnnutzungen optimal vor den Lärmimmissionen (Bahn und Strasse) geschützt werden. • Der innere Bereich des ZPP-Perimeters ist als siedlungsinterner, autofreier Grünraum auszugestalten und dient als Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsfläche. • Der nordöstlichen Situation des ZPP-Perimeters als Brückenkopf ist hohe Beachtung zu schenken. Sowohl Architektur als auch Gestaltung der Gesamtüberbauung haben die spezifische Situation zu berücksichtigen. • Bei der Gestaltung der Aussenräume ist insbesondere die Ufersituation entlang der Alten Aare sowie deren Zugänglichkeit zu berücksichtigen. 	<p><i>Nicht unter diese Flächen fallen Flächen für unterirdische Parkieren von Fahrzeugen, Restaurationsflächen.</i></p>
Erschliessung	<p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Verkehrserschliessung und Parkierung sind flächensparend und so zu regeln, dass das Innere des ZPP-Perimeters autofrei bleibt. • Die für die Überbauung notwendigen Parkplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. • Die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung hat ab Bahnhofstrasse zu erfolgen. • Die Errichtung von gut in die Überbauung und Aussenraumgestaltung integrierten, oberirdischen Besucher- und Kurzzeitparkplätzen im Bereich der Bahnhofstrasse ist zulässig, sofern deren Notwendigkeit aufgrund einer entsprechenden Nutzung nachgewiesen werden kann. 	
Lärmempfindlichkeitsstufen	<p>6</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es gelten die Bestimmungen der ES III. 	<p><i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
19 ZPP Dreschschopf Planungszweck	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen: 1 • Realisierung einer qualitativ hochwertigen, dichten Wohnüberbauung mit guter Gesamtwirkung. • Ortsbauliche Integration der Ersatz-, Ergänzungs- und Neubauten inklusive einer guten Aussenraumgestaltung im Umfeld des Stadtparks. • Sicherstellung des öffentlichen Spielplatzes.	
Art der Nutzung	2 Sektoren A und B: Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone (Art. 211 BR) sowie Nutzungen im öffentlichen Interesse. Sektor C: • Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone (Art. 211 BR)	
Mass der Nutzung	3 • Es gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone 3 (Art. 212 BR). • Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Umgebungsrichtung II mit Erhaltungsziel a des ISOS. Zur Auslotung des Nutzungspotenzials ist im Rahmen der Planung ein zweistufiges Verfahren vorzusehen: 1. Stufe: Städtebauliche Analyse zur Identifizierung der Nutzungspotenziale unter Berücksichtigung des ISOS. 2. Stufe: Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens.	
Gestaltung	4 • Innerhalb der Sektoren A und C sind im Sinne einer Nachverdichtung Ergänzungs- oder Ersatzneubauten zu realisieren. • In Sektor B ist eine Wohnüberbauung nach einem Gestaltungskonzept und unter Berücksichtigung der angrenzenden Sektoren sowie des Stadtparks zu realisieren. • Im Falle einer Bebauung in Sektor B hat die zuständige Behörde die Rahmenbedingungen zum Erhalt und Weiterbetrieb der bestehenden Zivilschutzanlage zu klären. • Die öffentlichen und gemeinschaftlichen Aussenräume sind nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu gestalten. Der heutige	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
Erschliessung	<p>Baumbestand ist soweit möglich in die neue Bebauung und die Aussenraumgestaltung zu integrieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der bestehende, der alten Aare zugewandte öffentliche Spielplatz ist zu erhalten. • Im Rahmen der Erarbeitung der (Teil-)Überbauungsordnung ist der Waldabstand mit der zuständigen Fachstelle zu bestimmen und festzulegen. <p>5 • Die für die Überbauung notwendigen Parkplätze sind in einer gemeinsam genutzten, unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Errichtung von gut in die Überbauung und Aussenraumgestaltung integrierten, oberirdischen Besucher- und Kurzzeitparkplätzen im Bereich der Kappelenstrasse ist zulässig, sofern deren Notwendigkeit aufgrund einer entsprechenden Nutzung nachgewiesen werden kann. • Im Sektor A sind mindestens vier Wohnmobilabstellplätze sicherzustellen. 	
Lärmempfindlichkeitsstufen	<p>6 • Es gelten die Bestimmungen der ES III.</p>	<p><i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i></p>
20 ZPP Viehmarkt Planungszweck	<p>Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>1 • Realisierung einer qualitativ hochwertigen, dichten Wohnüberbauung mit guter Gesamtwirkung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherstellung einer ortsbaulichen Integration der Neubauten in das bebaute Umfeld. 	
Art der Nutzung	<p>2 • Wohnen im Sinne der Wohnzone (Art. 211 BR).</p>	
Mass der Nutzung	<p>3 Es gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anzahl Geschosse: max. 4 Vollgeschosse • Fassadenhöhe FH tr: max. 14.5 m • Gesamthöhe Gh: max. 18.5 m • GFZo: min. 1.0; max. 1.3 	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltung	4 <ul style="list-style-type: none"> Die Gesamtüberbauung ist so zu konzipieren, dass sich die Neubauten optimal in die bestehende Bebauungsstruktur im Umfeld einfügen. Realisierung von gemeinschaftlichen Grün- und Freiräumen mit einer zweckmässigen Begrünung und Bepflanzung. Das prägende Element der Baumdächer analog der heutigen Bepflanzung ist bei der Bebauung zu berücksichtigen und es ist ein hochwertiger Aussenraum zu gestalten. 	
Erschliessung	5 <ul style="list-style-type: none"> Die Verkehrserschliessung und Parkierung sind flächensparend und so zu regeln, dass das Innere des ZPP-Perimeters weitgehend autofrei bleibt. Die für die Überbauung notwendigen Parkplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die zu erstellenden Parkplätze können auch der öffentlichen Parkierung dienen. Die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung hat ab Blüemlismatt- oder Murtenstrasse zu erfolgen. Eine öffentliche Langsamverkehrsverbindung zwischen Seidengasse und Blüemlismattstrasse ist sicherzustellen. 	
Lärmempfindlichkeitsstufen	6 <ul style="list-style-type: none"> Es gelten die Bestimmungen der ES II. 	<i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i>
21 ZPP Biel-/Walperswilstrasse	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1 <ul style="list-style-type: none"> Realisierung eines markanten städtebaulichen Abschlusses des Viertels zwischen Biel- und Walperswilstrasse. Realisierung einer gemischt-genutzten Ersatzbebauung beim Zusammenschluss der beiden Einfallsachsen. 	
Art der Nutzung	2 <ul style="list-style-type: none"> Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone (Art. 211 BR). 	

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
Mass der Nutzung	<p>3 Es gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anzahl Geschosse: max. 5 Vollgeschosse • Gesamthöhe Gh: max. 21.5 m • Grenzabstand: min. 5.0 m • GFZo: min. 1.2; max. 2.0 • Geschosshöhe 1. Vollgeschoss: min. 3.50 m • Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens sind maximal 6 Vollgeschosse sowie eine Gesamthöhe von max. 24.5 m zulässig. In diesem Fall ist der Bau eines zusätzlichen Attikageschosses ausgeschlossen. 	
Gestaltung	<p>4</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realisierung eines abgesetzten Gebäudes mit raumbildender Wirkung als Solitär und städtebaulichen Akzent. • Im 1. Vollgeschoss sind nach Möglichkeit Nutzungen mit Bezug zum öffentlichen Raum (z. B. Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen, Gastronomie, Gewerbe etc.) anzuordnen. • Es ist nur ein Flachdach zulässig. • Ausgestaltung eines gestalterisch ansprechenden Aussenraums resp. Vorbereichs beim Übergang zur Grünzone. 	
Erschliessung	<p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die für die Überbauung notwendigen Parkplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. • Die Errichtung von gut in die Überbauung und Aussenraumgestaltung integrierten, oberirdischen Besucher- und Kurzzeitparkplätzen ist zulässig, sofern deren Notwendigkeit aufgrund einer entsprechenden Nutzung nachgewiesen werden kann. 	
Lärmempfindlichkeitsstufen	<p>6</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es gelten die Bestimmungen der ES III. 	<p><i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i></p>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
22 ZPP Sonnmatt West	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1 <ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsverdichtung und Weiterentwicklung der bestehenden Wohnüberbauung durch Ergänzungs- und/oder Ersatzneubauten. • Sicherstellen der ortsbaulichen Integration der Ergänzungs- und/oder Ersatzneubauten sowie der Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume, insbesondere der Innenhöfe. 	
Art der Nutzung	2 <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone (Art. 211 BR). 	
Mass der Nutzung	3 Es gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> • Anzahl Geschosse: max. 4 Vollgeschosse • Fassadenhöhe FH tr: max. 14.5 m • Gesamthöhe Gh: max. 18.5 m 	
Gestaltung	4 <ul style="list-style-type: none"> • Die bestehende Bebauungsstruktur ist und weiterzuentwickeln. • Neubauten haben sich harmonisch in die bestehende Struktur einzufügen und die bestehenden Fassadenfluchten sind zu berücksichtigen. • Die bestehenden Grünflächen sind neu zu gliedern. Es sind differenziert ausgestaltete Aussenräume insbesondere im Bereich der Innenhöfe zu schaffen. • Die Siedlung ist im Innern oberirdisch autofrei auszugestalten. 	
Erschliessung	5 <ul style="list-style-type: none"> • Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt im Bereich des bestehenden Arealanschlusses der Einstellhalle an die Sunnmattstrasse. • Die Parkierung für die Anwohner erfolgt primär in der bestehenden und ggf. zu erweiternden unterirdischen Einstellhalle. • Oberirdische Parkplätze sind im Zufahrtsbereich von Nidaustrasse und Dietlerstrasse zulässig. • Es ist eine gute Durchwegung für den Fussverkehr sicherzustellen. 	
Lärmempfindlichkeitsstufen	6 <ul style="list-style-type: none"> • Es gelten die Bestimmungen der ES II. 	<i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
---------	-------------------	---------

Anhang 3 Definition und Messweise

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

A11 Gebäudelänge

A111 Gebäudelänge (GL)

- 1 Anbauten werden an die Gebäudelänge angerechnet.
- 2 Bei Anbauten verlängert sich die Gebäudelänge um 10 m.
- 3 Sind zwei Hauptgebäude durch Anbauten miteinander verbunden (Zusammenbau) und wird der Gebäudeabstand der Hauptgebäude eingehalten, so wird die Gebäudelänge für beide Hauptgebäude separat gemessen und beurteilt. Ansonsten wird die Gebäudelänge über die Gesamtausdehnung gemessen und beurteilt.

A12 Bauabstände

A121 Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen

- 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A124) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2).

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
A122 Kleiner Grenzabstand kA	<ol style="list-style-type: none"> 1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen. 	
A123 Grosser Grenzabstand gA	<ol style="list-style-type: none"> 1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. 2 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. 	
A124 Gebäudeabstand	<ol style="list-style-type: none"> 1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. 2 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. 	
A126 Hecken und Feld- und Ufergehölz	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>Vgl. Anhang 1, Ziffer 9.3 DZV</p> <p><i>Definition der Gehölzgrenzen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. • Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
A13 Nutzungsziffer		
A131 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). 2 Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFo bzw. GFZo angerechnet, sofern sie die festgelegten Baumasse über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie überschreiten. 	<p>Vgl. Art. 27 und Art. 28 BMBV; Art. 11c BauV.</p> <p>Vgl. Art. 215a für Unterniveaubauten. Vgl. Art. 218 a für Untergeschosse.</p>
A132 Wohnanteil (WA)	<ol style="list-style-type: none"> 1 Der Wohnanteil (WA) ist der Anteil Geschossfläche Wohnen (GFW) an der gesamten Geschossfläche (GF) 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. 	<p>WA in % = $\frac{GFW \times 100}{GF}$</p>
A14 Altrechtliche Nutzungsziffern		
A141 Ausnützungsziffer (AZ)	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche. 	<p>Vgl. aArt. 93 Abs. 1 BauV.</p> <p>AZ = $\frac{BGF}{aLF}$</p>
<p><i>Die altrechtlichen Nutzungsbestimmungen sind nur aufzuführen, sofern die BMBV noch nicht in allen Teilen der Nutzungsplanung der Gemeinde umgesetzt wurde wie insbesondere bei Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG.</i></p>		

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
A142 Bruttogeschossfläche (BGF)	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none">a. zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (aArt. 63 BauV) verwendbar sind;b. eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;c. Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;d. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;e. Verkehrsflächen allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume 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 Art. 63 BauV enthält;f. mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;g. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;h. unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikums offen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;i. in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.	<i>Vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV.</i>

Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis
A143 Anrechenbare Landfläche (aLF)	<ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> a die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist; b Wald und Gewässer; c einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile. 2 Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen. 	<p><i>Vgl. Art. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach Art. 96 Abs. 2 BauV entspricht der anrechenbaren Landfläche aLF.</i></p>
A144 Überbauungsziffer (ÜZ)	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil eines Grundstücks mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf. Sie kann für Hauptgebäude und für Nebenbauten gesondert bestimmt werden. 2 Die massgebende Grundstücksfläche wird nach Art. 93 Abs. 3 BauV ermittelt. 3 Grundstückteile mit unterirdischen Bauten gelten als nicht überbaut, sofern diese das umliegende Terrain nicht überragen und im Wesentlichen nicht mehr als Zu- und Einfahrt sichtbar sind. 	<p><i>Vgl. Art. 96 BauV. $\text{ÜZ} = \frac{\text{GbF}}{\text{aLF}}$ Die massgebende Grundstücksfläche entspricht der anrechenbaren Landfläche (vgl. A143).</i></p>
A145 Gebäudefläche (GbF)	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Gebäudefläche (GbF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung. 2 Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht angerechnet. 	<p><i>Vgl. aArt. 96 Abs. 1 und 3 BauV.</i></p>

Anhang 4 Besondere baurechtliche Ordnungen

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung	Datum Änderung
Post-Areal – Überbauungsordnung mit Anpassung Kantonsstrasse (Strassenplan)		29.04.2021	
Sunnmatt Ost - Überbauungsordnung		14.07.2017	
Alte Lyss-Strasse - Überbauungsordnung		08.07.2014	
Alte Ziegelei - Überbauungsordnung ZPP 10		01.02.2013	
Brückfeld - Teil-Überbauungsordnung		26.02.2010	
Chräjensinsel - Überbauungsordnung		18.01.2010	
Allmändrieder Süd - Überbauungsordnung		29.07.2008	19.05.2009, 04.11.2011, 09.11.2015
Aarolina - Überbauungsordnung		16.01.2004	
Rösslimatte - Teil-Überbauungsordnung		25.09.2003	
Storzmatte - Überbauungsordnung ZPP 9		11.05.1998	
Chefiturm – Überbauungsordnung		25.08.1997	
Speisfeld – Überbauungsordnung Nr. 4		27.01.1995	30.06.1998, 03.01.2005
Leimernacker-West – Überbauungsordnung		09.06.1993	25.05.2000, 16.05.2007
Walperswilmatte – Überbauungsordnung		25.01.1993	05.08.2005
Laupenstrasse - Lyss-Strasse - Überbauungsordnung		22.07.1992	
Mühlau-Süd - Überbauungsordnung ZPP 1		27.09.1991	
Holzbrücke Strassenplan – Überbauungsordnung ZPP 8		08.03.1991	
Mühlau-Mitte - Überbauungsordnung		05.07.1989	09.02.2000, 15.10.2014
Mühlau Nord - Überbauungsordnung Nr. 1		27.04.1989	17.02.2017
Postrain – Überbauungsordnung		02.04.1987	10.07.2003, 8.8.2019
Verzinkerei Aarberg – Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV		13.09.1984	
Altstadt 1976; Änderung UeV zum UeP Nr. 76.1		22.07.1982	06.04.2017
Stadtkern – Überbauungsplan Nr. 76/1 mit SBV		22.07.1982	22.07.1982, 11.12.1990
Bahnhof Aarberg – Überbauungsplan		22.12.1981	
Mühlefeld – Überbauungsplan mit SBV		12.08.1981	14.11.2016
Leimerenacher – Überbauungs- und Detailerschliessungsplan Nr. 1/79 mit SBV		08.10.1980	
Bernfeld – Überbauungsplan Nr. 77-1 mit SBV		08.10.1980	
Volzweg – Blüemlismatt Detailerschliessungsplan		16.11.1977	
Mühlau – Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV		15.07.1977	
Dr. C. Moser-Strasse – Überbauungsplan		22.12.1976	
Dr. C. Moser-Strasse – Überbauungsplan		22.12.1976	22.12.1976
Burgweg – Überbauungsplan		24.03.1976	
Bernstrasse Trottoir – Überbauungsplan		30.09.1974	26.11.1974
Scheueracker – Überbauungsplan mit SBV		09.02.1973	
Murtenstrasse – Arolaplatz Ausbau; Baulinienplan		11.12.1970	
Sonnmatt Bebauungsplan mit SBV		09.03.1962	21.08.1964, 24.06.1966, 17.05.1967, 16.01.1968, 17.09.1969, 10.04.1970, 10.06.1971, 14.11.1985

Abkürzungen:

BeP = Bebauungsplan (altrechtlich)

BLP = Baulinienplan (altrechtlich)

GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich)

SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)

UeO = Überbauungsordnung

USP = Uferschutzplan

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung vom 18. Juni 2019 bis 13. September 2019
Kantonale Vorprüfung vom 24. Juli 2020

Erste öffentliche Auflage

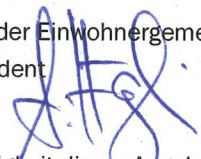
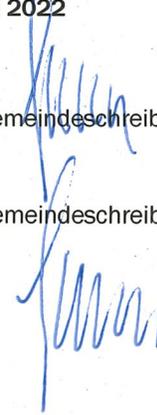
Publikationen im Amtsblatt vom 5. Januar 2022
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom 7. und 14. Januar 2022
Öffentliche Auflage vom 7. Januar bis 7. Februar 2022

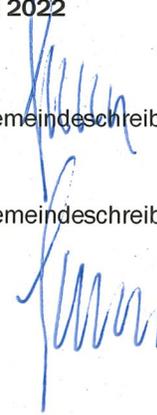
Einspracheverhandlung am 8. März 2022
Erledigte Einsprachen 4
Unerledigte Einsprachen 2
Rechtsverwahrungen keine

Zweite öffentliche Auflage

Publikationen im Amtsblatt vom 6. April 2022
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom 8. April und 14. April 2022
Öffentliche Auflage vom 8. April bis 9. Mai 2022
Einspracheverhandlung am keine
Erledigte Einsprachen keine
Unerledigte Einsprachen keine
Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 4. April 2022
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 2. Juni 2022

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Präsident  Der Gemeindeschreiber 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Aarberg, den 13.6.2023 Der Gemeindeschreiber 

Dritte öffentliche Auflage nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Publikationen im Amtsblatt vom 14. Dezember 2022
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom 9. und 16. Dezember 2022
Öffentliche Auflage am 9. Dezember 2022 bis 20. Januar 2023

Einspracheverhandlung am keine
Erledigte Einsprachen keine
Unerledigte Einsprachen keine
Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13. März 2023

Der Präsident  Der Gemeindeschreiber 

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
Publikation im Amtsblatt vom 29. März 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 24. März 2023

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Aarberg, den 13.6.2023 Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

07. Nov. 2023



