

Ausgabe: 13.09.2010 / 7/721/1. Genehmigt AGR 20.06.2011
Änderungen: 27.05.2013
09.04.2014



Baureglement

Gemeinde Kehrsatz
Zimmerwaldstrasse 6
Postfach
3122 Kehrsatz
+41 (0)31 960 00 02
+41 (0)31 960 00 01 (Fax)
info@kehrsat.ch

Inhaltsverzeichnis

Zum Einstieg

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement

A Nutzungszonen

Art. 1 Art der Nutzung	9
Art. 2 Mass der Nutzung, u.a. Ausnützungsziffer	11
Art. 3 Wohnzone	13
Art. 4 Wohn- und Arbeitszone WA4	13
Art. 5 Kernzone K	15
Art. 6 Arbeitszone A	15
Art. 7 Zonen für öffentliche Nutzungen	17
Art. 8 Grünzone	19
Art. 9 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	19
Art. 10 Landwirtschaftszone	21
Art. 11 Bestehende (Teil-)Überbauungsordnungen	21
Art. 12 Zonen mit Quartierplanung (ZQ)	23
Art. 13 Zonen mit Planungspflicht	25

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 14 Grundsatz	37
Art. 15 Dachgestaltung	39
Art. 16 Aussenraumgestaltung	41
Art. 17 Fremdreklamen	43
Art. 18 Energie	43

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 19	Baudenkmäler	43
Art. 20	Ortsbilderhaltungsgebiete	43
Art. 21	Historische Verkehrswege	45
Art. 22	Fuss- und Wanderwege	45
Art. 23	Archäologie	45
Art. 24	Bauen in Gefahrengebieten	45
Art. 25	Schutzobjekte und Schutzgebiete	47
Art. 26	Landschaftsschutzgebiete	47
Art. 27	Schutz der Lebensräume (Biotopschutz)	49
Art. 28	Ökologischer Ausgleich	49
Art. 29	Waldränder	51

C Masse und Messweisen

Art. 30	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	53
Art. 31	Gebäudeabstand	53
Art. 32	Gebäudehöhe	55
Art. 33	Gebäuelänge	55
Art. 34	Gestaffelte Gebäude	57
Art. 35	Geschosse	59
Art. 36	Bauabstand von Gewässern	59
Art. 37	Bauabstand vom Wald	61
Art. 38	Bauabstand von Zonengrenzen	61
Art. 39	Bauabstand von öffentlichen Strassen	61

D Verfahrensvorschriften

Art. 40	Zuständigkeiten im Bauwesen	63
Art. 41	Zuständigkeiten im Planungswesen	63

E Schlussbestimmungen

Art.42 Ausgleich von Planungsvorteilen	65
Art.43 Widerhandlungen	65
Art.44 Inkrafttreten	65

Genehmigungsvermerke

Anhang

Die weit verbreiteten baurechtlichen Grundordnungen aus den 80er und frühen 90er Jahren sind geprägt von der Vorstellung, mit einer bis ins Detail gehenden Normierung liessen sich Siedlungen von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität verwirklichen. Dieser Regelungsmenge zum Trotz ist das Ergebnis oft ernüchternd. Bau- und Planungsrecht sind zwar unentbehrliche Hilfsmittel, aber keine Garantie für gute Siedlungsqualität und für architektonische Qualität. Gute Siedlungsqualität ist vielmehr das Ergebnis von gegenseitigem Verständnis und der Wahrnehmung von Verantwortung durch alle Beteiligten. Dieses neue Baureglement lässt grössere Spielräume bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu. Daher ist es umso wichtiger, die Behörden frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und in das Verfahren einzubeziehen.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Architekten hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitätsvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, die Ziele der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für jeden einzelnen Bürger und jede einzelne Bürgerin verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

Zum Einstieg

Lesehilfe

Der Kommentar auf der linken Seite des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

Nicht alles ist regelbar:

a. Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

«Offene und freie Meinungsäusserung, akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Tieren, Pflanzen und Menschen.»

b. Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonische Qualität gewährleistet sind.

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement

c. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit dem Zonenplan bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

d. Ziele dieses Reglementes

Die Grundordnung bezweckt insbesondere

- die harmonische Weiterentwicklung der Gemeinde mit dem weitgehenden noch ländlichen Charakter,
- die rationelle Nutzung des Baulandes und der bestehenden Bauten,
- die detaillierte Planung der grösseren, noch nicht überbauten Gebiete in Überbauungsordnungen,
- die gute Einpassung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild,

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung (vgl. Liste im Anhang).

Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.

Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein. Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung.

siehe Art. 82 BauG

siehe Art. 106, 107 BauG, Art. 14 SBG

- die sorgfältige Gestaltung der Bauten und deren Umgebung,
- die naturnahe Bepflanzung und Pflege des Siedlungsgebietes,
- die Erhaltung der schutzwürdigen Bauten und deren Umgebung,
- den Schutz der naturnahen Elemente (Naturobjekte und Schutzgebiete) unter weitgehender Wahrung der Bedürfnisse der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

e. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons.

Auch wenn das private Baurecht und Vereinbarungen im Sinne des Fairnessprinzips vom öffentlichen Baurecht weitgehend verdrängt worden sind, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung.

f. Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

g. Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist generell 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.

h. Erschliessung

Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine gültige Überbauungsordnung. Der Gemeinderat kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

A Nutzungszonen

Art.1 Art der Nutzung

Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	Lärmempf.
Wohnzone	W	Wohnen, stilles Gewerbe s. zusätzlich Art. 3	II
Wohn- und Arbeitszone	WA	Gemischte Nutzung von Wohnen, mäßig störenden Gewerbe- und von Dienstleistungsbetrieben.	III
Kernzone	K	Gemischte Nutzung von Wohnen, mäßig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Untersagt sind Zucht- und Mastbetriebe sowie reine Lagerbauten.	III
Arbeitszone	A	Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.	IV
Zonen für öffentliche Nutzungen	ZöN	siehe Art. 7	
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	ZSF	siehe Art. 9	III
Landwirtschaftszone	LWZ	siehe Art. 10	III
Rechtsgültige Überbauungsordnungen	ÜO	siehe Art. 11	
Zonen mit Quartierplanung	ZQ	siehe Art. 12	
Zonen mit Planungspflicht	ZPP	siehe Art. 13	

kGA = kleiner Grenzabstand
gGA = grosser Grenzabstand

Der Bauabstand von Gewässern (siehe Art. 36), öffentlichen Strassen (siehe Art. 39), und dem Wald (siehe Waldgesetz) geht den Grenzabständen vor.

GH = Gebäudehöhe
GZ = Geschosszahl
GL = Gebäudelänge
GB = Gebäudebreite
AZ = Ausnützungsziffer
GFZ = Grünflächenziffer
E = Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 1

Im Weiteren gelten die Abstandsregelungen gemäss Art. 79 ff. des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung Art. 93 BauV.

Vorspringende Bauteile sind Vordächer, Vortreppen und Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützt).

Art. 2 Mass der Nutzung, u.a. Ausnützungsziffer

¹ Für die Nutzungszonen gelten - unter Vorbehalt von Abs. 3 - die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kGA	gGA	GH	GL	G	Ausnützungsziffer		GFZ
						Normalfall	Bei Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit	
W2	5	10	7.5	30 ^{A)}	2	-	0.5	-
W3	6	14	10	35 ^{A)}	3	0.6	-	-
WA4	6	16	13	45 ^{A)}	4	0.6 ^{B)} , 1.0 ^{C)}	0.6 ^{B)} , 1.0 ^{C)}	-
K	4	8	13	35 ^{A)}	4	0.9	0.9	-
Aa	5	-	16	-	-	-	-	50
Ab	5	-	12	-	-	-	-	50
Ac	5	-	12	-	-	-	-	50

A) ...¹⁾

B) Ausnützungsziffer für Wohnnutzungen

C) Ausnützungsziffer für gemischte Nutzungen, wobei der Wohnanteil 0.6 nicht übersteigen darf

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

- a) unbewohnte An- und Nebenbauten:
- Grenzabstand GA min. in m 3.00
 - Gebäudehöhe GH max. in m 4.00
 - Gebäudefläche GF max. in m² 60.00
- b) unterirdische Bauten:
- Grenzabstand GA min. in m 1.00

Der Grenzbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Die Näherbaurechte sind grundbuchlich sicherzustellen.

- c) Vorspringende Gebäudeteile:
Zulässiges Mass im kleinen Grenzabstand 1.50 m, im grossen Grenzabstand 2.50 m.

³ In Zonen in denen die Ausnützungsziffer angewendet wird, unterliegt der Ausbau von Gebäuden, welche vor der Genehmigung dieses Baureglementes erstellt wurden und der innerhalb des bestehenden Volumens erfolgt, keiner Ausnützungszifferbeschränkung. Bedingung ist, dass die erforderlichen Infrastruktur-Einrichtungen (Abstellräume, Kinderspielplätze, Autoabstellplätze, hinreichende Erschliessung usw.) nachgewiesen und die wohn- bzw. arbeitshygienischen Vorschriften nicht beeinträchtigt werden. Bei Schutzobjekten (erhaltens- und schützenswerte Objekte) darf der Schutzgedanke gemäss Art. 19 BauR nicht beeinträchtigt werden.

¹⁾ aufgehoben am 27.05.2013

⁴ Bei Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG (Arealüberbauung mit zwei oder mehreren Gebäuden) kann Abs. 3 nicht geltend gemacht werden.

⁵ Dachaufbauten (Lukarnen, Schlepper, Dacheinschnitte und dergleichen), welche eine bessere Nutzung ermöglichen und die bestehende Firsthöhe nicht überschreiten, widersprechen Absatz 3 nicht. Ihre Grösse richtet sich nach Art. 15 BauR.

⁶ Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.20 m überragen und höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Weder freigelegte Fassade noch freigelegter Zugang oder Zufahrt dürfen innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

⁷ Mit den begrüneten Flächen soll ein Übergang zu anderen Nutzungszonen und Verkehrsanlagen geschaffen und die Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild verbessert werden. Die Grünflächenziffer gibt an, welchen Teil der nicht mit Hochbauten überbauten Landfläche zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist. Für die Berechnung der Grünfläche werden begrünete, wasserdurchlässige Abstellplätze ohne Entwässerung zu 50% angerechnet (z.B. Rasengittersteine). Begrünete Flachdächer können ebenfalls zu 50% angerechnet werden.

Art.3 Wohnzone

Es sind Ein- und Zweifamilienhäuser, zusammengebaute Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungen gestattet. In Ein- und Zweifamilienhäusern ist bei Neubauten pro Haus höchstens eine Einliegerwohnung mit einer Bruttogeschossfläche von max. 80.00 m² gestattet.

Art.4 Wohn- und Arbeitszone WA4

¹ In Gebäuden mit gemischten Nutzungen darf die Bruttogeschossfläche für das Wohnen nur eine höhere Ausnützungsziffer ergeben als für reine Wohnbauten zulässig ist, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt, wie bei der Schaffung behindertengerechter Wohnungen oder betreuter Alterswohnungen.

² Mindestens 50% der Umgebungsfläche entlang der Bernstrasse ist zu begrünen. Der strassennahe Raum ist mit hochstämmigen Bäumen zu gestalten.

Art. 5 Kernzone K

¹ Die Kernzone umfasst die Gebiete besonders vielfältiger Nutzung im Ortskern. In den Erdgeschossen sind nach Möglichkeit öffentlich zugängliche Nutzungen anzuordnen.

² Untersagt sind die Neuanlage und Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben sowie Industrie- und reine Lagerbauten.

Art. 6 Arbeitszone A

¹ Für die Arbeitszone Ac wird die Gebäudehöhe nur an der bergseitigen Fassade gemessen. Die sich daraus ergebende maximale Höhenkote der Fassade darf auf den übrigen Seiten nicht überschritten werden.

² Für die Umgebungsgestaltung gelten die Bestimmungen der Grünflächenziffer.

Art. 7 Zonen für öffentliche Nutzungen

¹ In den Zonen für öffentliche Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen:

Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
A Schulanlage Selhofen Zivilschutzanlage	Erweiterung mit Bauten, Aussensportanlagen und Garten nach Bedarf der Schulen nach folgenden baupolizeilichen Massen: GH max. 7.50 m ES: II Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze 6.00 m
B Trafostation	Die ZöN B dient der Erstellung einer Unterstation der BKW. Die max. Gebäudehöhe beträgt 6.00 m, die max. Gebäudelänge 30.00 m. Werden Trafostation und Unterstation nicht in einem Gebäude untergebracht, ist der Gebäudeabstand frei wählbar. Die Umgebung ist mit geeigneten einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
C Schulanlage Dorf	Bestehende Schul- und Kindergartenanlage sowie Gemeindearchiv. Erweiterungen nur in Zusammenarbeit mit der Kant. Denkmalpflege. ES: II
D Ökumenisches Zentrum	Bestehende Bauten und Anlagen. Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3 möglich. Der Umbau des Glockenturms ist möglich. Die Anlage kann mit einer eingeschossigen Aufbahnhalle ergänzt werden. Der Glockenturm kann von bisher 10.50 auf max. 18.00 m Höhe erhöht werden. ES: II
E Reservoir Hubel	Bestehende Anlage. Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2 möglich.
F Blumenhof Gemeindehaus	Bestehendes geschütztes Gebäude mit neu gestalteter Umgebung. Erweiterungen nur in Zusammenarbeit mit der Kant. Denkmalpflege. ES: III
G Parkplätze beim Bahnhof	Diese Zone ist für die bestehenden Parkplätze reserviert. Die Parkplätze dienen der Öffentlichkeit oder der Bahn als Park+Ride-Plätze.

Es gelten die Bestimmungen von Art. 79 BauG

ZFS sind Zonen gemäss Art. 78 BauG

H Schloss	In dieser Zone sind Umbauten und Zweckänderungen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen gestattet. Bauliche Veränderungen und Veränderungen in den Aussenanlagen sind mit der Kant. Denkmalpflege zu besprechen. Kleine An- und Nebenbauten sind gestattet. ES: III
I Lohn Landsitz der Eidgenossenschaft	Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind gestattet. Gegenüber den angrenzenden Zonen sind die Abstandsvorschriften der Zone W2 einzuhalten. Die Anordnung und Gestaltung der Bauten ist mit der Eidg. bzw. Kant. Denkmalpflege abzusprechen. ES: III
K Reservefläche Luchli	Erweiterung der bestehenden Schulanlage; Neue Bauten und Anlagen richten sich nach den Gestaltungsgrundsätzen der bestehenden Schulanlage und wahren die bestehenden landschaftlichen Qualitäten. Erweiterung nur aufgrund eines Wettbewerbes. ES: II
L Werkhof	Werkhof, Asylantenunterkünfte, Zivilschutzanlage und Wehrdienstmagazin. Es sind keine Neubauten gestattet. ES: III
M Urnenfriedhof	Neuanlage eines Urnenfriedhofes mit eingeschossigem, allseitig offenem Wetterschutz. Sicherung der Wegverbindung Mättelistrasse–Selhofenstrasse. Gestaltungsgrundsätze für die Anlage: <ul style="list-style-type: none"> - möglichst wenig Eingriffe in die Topografie - sorgfältige Gestaltung unter Berücksichtigung Fernwirkung und Übergang Landschaftsschutzgebiet - keine Beeinträchtigung angrenzender Naturobjekte

Art.8 Grünzone

Diese Zone dient der Gliederung des Siedlungsgebietes.

Art.9 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten folgende Bestimmungen:

² Pfadiheim Steingruebli 101. Es ist ein eingeschossiger Bau mit einer max. Gebäudelänge von 30.00 m und einer max. Gebäudehöhe von 4.00 m, talseitig 5.00 m, zulässig. Der Grenzabstand beträgt allseitig 5.00 m. Es dürfen keine Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Der Zugang erfolgt

vgl. Art. 16 f. und 14 ff. RPG; Art. 34 und 39 RPV; Art. 80 ff. BauG

über zwei Fusswege von der benachbarten Arbeitszone und vom bestehenden Waldweg im Chilchacherholz.

³ Tennis und Squash 102. Diese Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist für offene und überdeckte Spiel- und Sportfelder sowie einen Restaurationsbetrieb reserviert. Bei der Umgestaltung und Umnutzung des bestehenden Gebäudes Nr. 10 ist seiner lagemässigen Bedeutung angemessen Rechnung zu tragen (Anhang 2). Wohnungen und mässig störende Arbeitsplätze sind gestattet. Vom Areal des Blumenhofes ist ein öffentlicher Fussweg durch die Anlage zur bestehenden Zufahrt zu erhalten. Die baupolizeilichen Masse richten sich nach der bestehenden Überbauung. Die saisonbedingte Überdachung von Aussenanlagen ist zulässig. Die Zufahrt zur angrenzenden ZÖN Trafostation ist zu gewährleisten. Die Erweiterung mit nicht überdachten Sport- und Freizeitanlagen (z.B. Tennis) ist gestattet.

Art. 10 Landwirtschaftszone

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

² Soweit mit dem übergeordneten Recht zu vereinbaren, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:

- Bauten haben sich bezüglich Standort, Gestaltung, Baumaterial und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- In der LWZ gelten für reine Wohnbauten die baupolizeilichen Masse der Zone W2.
- Für landwirtschaftliche Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W3.
- Jauchegruben dürfen den fertigen Boden um nicht mehr als 2.00 m überragen. Die sichtbaren Wände von neuen Jauchegruben sind zu begrünen oder mit einheimischen Büschen einzupflanzen.

Art. 11 Bestehende (Teil-)Überbauungsordnungen

In den nachfolgenden Gebieten richtet sich die Überbauung nach den rechtsgültigen Überbauungsordnungen:

- I Blumenrain-Bernstrasse
Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).
- II Gurtenstrasse
Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).
- III Sandbühl
Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

- IV Hagwiese
Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).
- V Tannacker
Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).
- VI Breitägerten
Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).
- VII Blumengarten
Die Empfindlichkeitsstufe ist in den Überbauungsvorschriften festgelegt.
- VIII Stockacher
Die Empfindlichkeitsstufe ist in den Überbauungsvorschriften festgelegt.
- X Bernstrasse–Bahn (Teil-ÜO - gehört zu ZPP 4 «Bernstrasse–Bahn»)
Die Empfindlichkeitsstufe ist in den Überbauungsvorschriften festgelegt.
- XI Familiengärten (gehört zu ZPP 8 «Familiengärten»)
Die Empfindlichkeitsstufe ist in den Überbauungsvorschriften festgelegt.
- XII Bleikenmatt (Teil-ÜO - gehört zu ZPP 3 «Bleikenmatt»)
Die Empfindlichkeitsstufe ist in den Überbauungsvorschriften festgelegt.
- XIII Altes Gemeindehaus, Flugplatzstrasse (gehört zu ZPP 5 «Altes Gemeindehaus»)
Die Empfindlichkeitsstufe ist in den Überbauungsvorschriften festgelegt.

Art. 12 Zonen mit Quartierplanung (ZQ)

¹ Die Zonen mit Quartierplanung sind als Gesamtüberbauungen nach Baugesetz 1970 grösstenteils überbaut worden und weisen eine einheitliche, in sich geschlossene Überbauungsstruktur auf.

² Nutzungsart. Die Art der zulässigen Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

³ Nutzungsmass. Es gelten folgende Bestimmungen

- a Das Mass der Nutzung richtet sich nach den bestehenden oder im Zusammenhang mit der Gesamtüberbauung bewilligten Bauvolumen. Innerhalb dieser Bauvolumen ist die zulässige Bruttogeschossfläche nicht beschränkt.
- b Die Baubewilligungsbehörde kann eine Erhöhung der gemäss Bst. a realisierbaren Bruttogeschossflächen und eine Veränderung der bestehenden Bauvolumen bewilligen, sofern dadurch
 - die Einheit und das Gesamterscheinungsbild der bestehenden Überbauung gewahrt bleiben, und oder
 - qualitative Verbesserungen für die ganze Überbauung und Gemeinschaftsräume entstehen, welche allen Bewohnern dienen.

Allgemeines zur Planungspflicht

⁴ Vereinbarungen. Ergänzend zu den Zonenvorschriften gelten die im Zusammenhang mit den Gesamtüberbauungen abgeschlossenen Vereinbarungen.

⁵ ZQ1: Mättelistrasse. In dieser Zone gelten zusätzlich die folgenden Vorschriften:

- a Es sind maximal 7 Wohneinheiten zulässig. Für die übrigen Belange gelten die Bestimmungen der Vereinbarungen.
- b Soweit für die Realisierung der 7. Wohneinheit erforderlich, sind die Vereinbarungen vor der Bewilligung der 7. Wohneinheit anzupassen.

⁶ ZQ2: Eigerweg. In dieser Zone gelten zusätzlich die folgenden Vorschriften:

- a Die im Zusammenhang mit der Überbauung abgeschlossenen Vereinbarungen vom 17. März 1987 (Richtlinien «Gesamtkonzept Bleikenmatt, Teilgebiet 1») und die zugehörigen Pläne werden aufgehoben.
- b Die Baubewilligung von An- und Nebenbauten ist im Rahmen des Baureglements (Zone W2b) unter Vorbehalt von Art. 12 möglich.

Art. 13 Zonen mit Planungspflicht

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) voraus. Vor deren Erlass dürfen Bauten in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie den Planungszweck nicht beeinträchtigen; vorbehalten bleibt Art. 95 Abs. 4 BauG.

² Überbauungsordnungen, die sich nur über einen Teil der Zone erstrecken, sind zulässig, wenn ihr Perimeter an überbautes Gebiet angrenzt. Die Weiterführung der Erschliessung und die Erweiterung der Gemeinschaftsanlagen zugunsten des Restgebietes müssen gewährleistet sein. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zu den einzelnen Zonen mit Planungspflicht.

³ Die

ZPP 2 „Oberer Breitenacher“

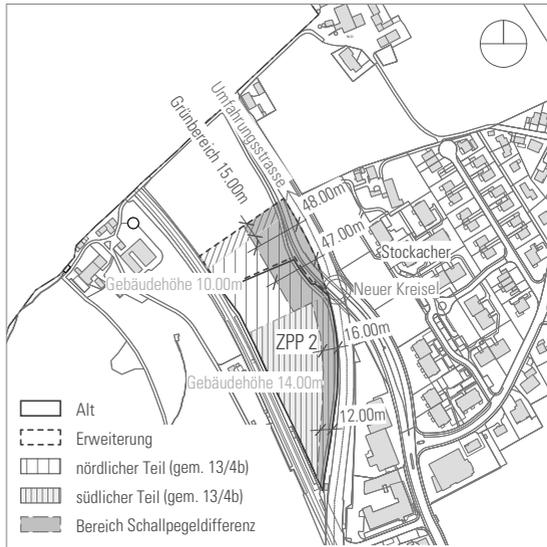
ZPP 3 „Bleikenmatt“

ZPP 4 „Bernstrasse–Bahn“

ZPP 5 „Altes Gemeindehaus“

ZPP 6 „Bahnhofmatte“

ZPP 8 „Familiengärten“



Skizze ist integrierender Teil der baurechtlichen Grundordnung und damit allgemeinverbindlich.



Skizze ist integrierender Teil der baurechtlichen Grundordnung und damit allgemeinverbindlich.

gelten als Zonen im Sinne von Art. 93/94 BauG (Beschluss in der Kompetenz des Gemeinderates).

⁴ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 „Oberer Breitenacher“ bezweckt die Gestaltung des Ortseinganges. Dies wird mit unterschiedlichen Nutzungen, der Erschliessung und der gezielten Gestaltung des Siedlungsrandes erreicht.

- a Es sind arbeits-, wohn- und publikumsintensive Nutzungen in untenstehendem Mass zugelassen. Zudem kann eine P+R- resp. B+R-Anlage bei der S-Bahn Station Nord erstellt werden.
- b Publikumsintensive Nutzung (inkl. Tankstellen) max. 2'280² m² BGF (im südlichen Teil); gemischte Nutzung min. 4'000 m² max. 7'800 m² BGF; Gebäudehöhe nordwestlich des Kreisels max. 10.00 m, südlich max. 14.00 m; Grünflächenziffer beträgt 50%, ~~Grenzabstand gemischte Nutzung klein 5.00 m, gross 12.00 m; Grenzabstand andere Nutzung 5.00 m.~~³ Im südlichen Teil ist die Wohnnutzung ausgeschlossen.
- c Die Erschliessung erfolgt ab dem neu zu erstellenden Anschluss an die Kantonsstrasse. Für den Langsamverkehr ist zudem eine attraktive Verbindung zur Station Kehrsatz Nord sicherzustellen. Die B+R-Anlage kann direkt ab der Bernstrasse erschlossen werden.
- d Entlang der nördlichen Zonengrenze ist ein 15.00 m breiter Grünbereich nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten.
Die unterschiedlichen baulichen Nutzungen (lit. a, b) werden durch halb-öffentliche resp. öffentliche Aussenräume in Beziehung gesetzt.
- e Planerische, gestalterische und bauliche Massnahmen müssen in der nebenstehenden Skizze dargestellten Bereich sicherstellen, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Lärmquelle (Emissionspegel) und dem exponiertesten Fenster lärmempfindlicher Räume (Immissionspegel) mindestens 21 Dezibel (A) beträgt. Die Massnahmen müssen spätestens im Baubewilligungsverfahren sicher gestellt werden.
Im südlichen Teil gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) IV, im restlichen Wirkungsbereich die ES III.

⁵ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 „Bleikenmatt“ bezweckt die gemeinsame Erschliessung, die rationelle Nutzung und die differenzierte Gestaltung der Bauten und Aussenräume dieses «neuen» Wohngebietes. Für die bestehenden Bauten sind Anpassungen betreffend Umgebungsgestaltung und Sanierungsmöglichkeiten zu prüfen.

- a Die ZPP 3 ist Wohnnutzungen und nicht störenden Arbeitsplätzen vorbehalten. Es ist eine ausgewogene Mischung von Wohnungen verschiedener Grösse und Eigentumsverhältnisse vorzusehen. Insbesondere ist auch ein angemessener Anteil an alters- und behindertengerechten Wohnungen vorzusehen.

² geändert am 27.05.2013

³ geändert am 09.04.14

Das Teilgebiet A ist durch den Verkehrslärm der Bernstrasse vorbelastet. In diesem Teilgebiet sind weitgehend lärmunempfindliche Nutzungen bzw. Räume anzuordnen, insbesondere Arbeitsplätze. Die Bauvolumen sind so anzuordnen, dass das angrenzende Teilgebiet B soweit möglich vor den Einwirkungen des Strassenlärms abgeschirmt wird.

- b Das Teilgebiet B ist für die intensive Nutzung mit bis zu 3-geschossigen Wohnbauten vorzusehen. Ein geringer Anteil an Arbeitsplätzen, insbesondere nahe der Basiserschliessungsstrasse, ist auch hier wünschbar.
 - In den Teilgebieten C und D ist die Nutzung mit vorwiegend, im direkten Anschluss an die W2 mit maximal 2-geschossigen Bauten oder Gebäudeteilen zulässig.
 - Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt 0.67. Der Gemeinderat kann diese im Rahmen der Überbauungsordnung auf maximal 0.79 erhöhen.
- c Die Bauformen sind den Terrainverhältnissen anzupassen. Die Anordnung sowie die Geschosshöhe der Bauten haben auf die bestehenden benachbarten Siedlungen angemessene Rücksicht zu nehmen.
- d Die Zufahrt hat zum Grossteil von der neuen Basiserschliessungsstrasse ab der Bernstrasse her zu erfolgen. Für einzelne kleinere Teile oder Etappen kann auch der Forsthausweg für die Erschliessung benützt werden.
- e Es ist eine Schulwegverbindung von der Bernstrasse bis zum Schulhaus Selhofen zu erstellen.
- f Im Falle der Schaffung eines Planungsmehrwertes (z.B. AZ > 0.67) ist der Gemeinderat verpflichtet, mit dem Grundeigentümer Verhandlungen über den Ausgleich dieses Vorteils zu führen (Art. 42).
- g Im Teilgebiet A sowie im aufgestuften Teilgebiet E gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV), in den übrigen Teilgebieten jene der Empfindlichkeitsstufe II. Die Abgrenzungen der Teilgebiete können, den Erfordernissen entsprechend, im Rahmen der Überbauungsordnung angepasst werden.
- h Teilgebiet E: Für die bestehenden Bauten sollen Ergänzungen der Umgebungsgestaltung (wie Kinderspielplatz, grössere Spielfläche) im Zusammenhang mit Sanierungserleichterungen (Dachausbau) geprüft werden.

⁶ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 «Bernstrasse–Bahn» bezweckt die gemeinsame Erschliessung und die differenzierte Gestaltung des intensiv gemischt genutzten Gebietes zwischen gewachsenem Dorfkern und reinem Wohngebiet. Der Gestaltung des Strassenraumes sowie dem konzeptionellen Lärmschutz kommt dabei besondere Beachtung zu.

- a Entlang der Bernstrasse sind der Siedlungsstruktur angepasste, in der Höhe und Grösse abgestimmte Baukörper festzulegen. Dem Strassen-

raum ist mit zwei- bis dreigeschossigen Fassaden, hochstämmigen Bäumen und Grünbereichen der dörfliche Charakter zu erhalten bzw. zu verstärken.

- b Es sind gemeinsame Zu- und Wegfahrten anzustreben, welche die heutige teilweise gefährliche Verkehrssituation mildern.
- c Im Perimeter sind Wohnnutzungen sowie Flächen für wenig störende Arbeitsplätze gestattet.
- d Das Mass der Nutzung kann für noch nicht überbaute Parzellen bzw. selbstständige überbaubare Parzellenteile von 0.6 für das Wohnen bzw. 0.8 für gemischte Nutzungen im Rahmen der gestalterischen Randbedingungen auf max. 1.0 erhöht werden. Es sind einzelne Baufelder mit den zugehörigen Maximalnutzungen festzulegen.
- e Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).
- f Planungsvorteil. Im Falle der Schaffung eines Planungsmehrwertes (z.B. AZ > 0.8) ist der Gemeinderat verpflichtet, mit dem Grundeigentümer Verhandlungen über den Ausgleich dieses Vorteils zu führen (Art. 41).

⁷ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 5 «Altes Gemeindehaus» bezweckt die rationelle Nutzung dieser steilen Hanglage mit einer den Terrainverhältnissen angepassten Bauweise, welche der Exposition und der Bedeutung im Ortsbild Rechnung trägt.

- a Innerhalb des Wirkungsbereiches sind folgende bauliche Nutzungen zugelassen:
Wohnbauten, Büros und stille Arbeitsplätze im Sinne von Art. 90 BauG mit einer maximalen Ausnützungsziffer von 0.7. Die minimale Ausnützungsziffer von 0.5 darf nicht unterschritten werden.
Der Gemeinderat kann die Ausnützungsziffer auf max. 1.0 erhöhen, wenn dies mit den gestalterischen Zielen in Einklang zu bringen ist und die Wohnqualität nicht beeinträchtigt wird.
- b Die Wohnform ist frei (Wohnungen, Einfamilienhäuser, Reihen- und Terrassenhäuser etc.).
 - Zur besseren Anpassung an die steilen Terrainverhältnisse sind auch Terrassenhäuser oder terrassenartige Baukörper mit Flachdach gestattet.
 - Die Gebäudelänge ist frei wählbar.
 - Von den bestehenden Schulbauten ausserhalb des Planungsperrimeters ist ein Abstand von min. 2.50 m einzuhalten. Die Belichtung der Schulräume ist zu gewährleisten. Südöstlich des Schulhauses dürfen Gebäude, welche vom Schulhaus weniger als 10.00 m Abstand haben, die Höhe des Schulhausplatzes (565 m ü.M.) ausschliesslich mit Giebelfeldern und dem Dach resp. Attika überragen.
 - Vor dem Schulhausplatz beträgt die maximale Gebäudehöhe 566 m ü.M. Dach und Dachaufbauten dürfen diese Höhe um max. 1.00 m überragen.

- c Die Zufahrt über den Schulhausplatz ist nur für das alte Gemeindehaus, als Notzufahrt und als Hauszufahrt zur Parzelle 276 gestattet. Es dürfen keine zusätzlichen Parkplätze über den Schulhausplatz erschlossen werden.
Es ist eine gemeinsame Autoeinstellhalle, direkt ab der Flugplatzstrasse erschlossen, zu erstellen.
Die Nutzflächen für Arbeitsplätze sind, mit Ausnahme des Alten Gemeindehauses, nur direkt ab Flugplatzstrasse zu erschliessen. Es ist eine öffentliche Fusswegverbindung von den Schulhäusern zur Flugplatzstrasse zu gewährleisten.
Entlang der nordwestlichen Perimetergrenze ist eine Zufahrt für Notfallfahrzeuge, Ausnahmetransporte und Fussgänger zu erstellen bzw. weiterzuführen. Die Durchfahrt bzw. der Durchgang über den Schulhausplatz ist für diesen Zweck gewährleistet. Die Zufahrt dient ausserdem als Hauszufahrt zur Parzelle Nr. 276 im heutigen Umfang (618 m²) und gilt für die Nutzung, wie sie gemäss Baureglement und Zonenplan 1994 zulässig ist.
- d Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).
- e Im Falle der Schaffung eines Planungsmehrwertes (z.B. BGF > 3'260 m²) ist der Gemeinderat verpflichtet, mit dem Grundeigentümer Verhandlungen über den Ausgleich dieses Vorteils zu führen (Art. 80).

⁸ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 6 «Bahnhofmatte» bezweckt die rationelle Nutzung dieser zentral gelegenen Fläche beim Bahnhof, die Realisierung von Arbeitsplätzen (Gewerbe und/oder Dienstleistung) und die angemessene Durchmischung mit Wohnungen.

In den Erdgeschossen sind nach Möglichkeit öffentlich zugängliche Nutzungen anzuordnen. Die Anordnung und Gestaltung der Bauten hat, insbesondere im Anschluss an den Blumenhof, den Bahnhof und die schutzwürdigen Bauten auf dem Kirchacker, dem dörflichen Charakter Rechnung zu tragen. Der Schutz vom Bahn- und Strassenlärm ist soweit möglich mit konzeptionellen Mitteln zu lösen (Anordnung wenig lärmempfindlicher Nutzungen entlang den Lärmquellen, welche gleichzeitig eine Lärmschutzfunktion übernehmen etc.).

- a Die Erschliessung hat nach den Richtlinien des Verkehrsrichtplanes der Gemeinde zu erfolgen. Die detaillierte Festlegung der Verkehrsanlagen hat insbesondere das Dorf soweit als möglich vom Durchgangsverkehr des Oberdorfes und des Längenberges zu entlasten und die Erschliessung der Bahnhofmatte so festzulegen, dass eine rationelle Baumöglichkeit gegeben wird.
Es sind attraktive Verbindungen zum Bahnhof für alle Verkehrsteilnehmenden zu sichern. Nebst dem attraktiven Umsteigen zwischen öffentlichen Verkehrsmitteln sind auch Park+Ride- und Bike+Ride-Plätze sicherzustellen.

- b Die Erschliessung kann in Etappen erfolgen, soweit dies aus rechtlichen oder finanziellen Gründen erforderlich ist oder damit die Etappierung der Überbauung sichergestellt wird. Sofern der Anschluss an die Umfahrungsstrasse nicht in der ersten Realisierungsetappe erfolgen kann, ist das östliche Gebiet über den Niveauübergang Belpstrasse und das westliche Gebiet provisorisch direkt ab der Zimmerwaldstrasse zu erschliessen.
- c Insbesondere im westlichen Bereich ist ein hoher Wohnanteil sicherzustellen.
Der südliche Teil dient vorwiegend der Realisierung von Arbeitsplätzen. Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0.9.
- d Die Realisierung der Bauten ist dem Bedarf entsprechend in Etappen vorzusehen.
- e Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

⁹ Die Zone mit Planungspflicht ZPP 8 «Familiengärten» bezweckt die Schaffung der Rechtsgrundlage für die bestehenden Familiengärten.

- a Zugelassen sind ausschliesslich Familiengärten mit der zugehörigen Infrastruktur (wie Sanitäranlagen, Parkplätze, gemeinsam nutzbarer Aufenthaltsbereiche) und individuelle Kleinbauten in der Grössenordnung der bestehenden Bauten und Anlagen.
- b Die Verkehrserschliessung erfolgt ausschliesslich über die bestehenden Wege und Parkplätze.
- c In der Überbauungsordnung sind die Randbepflanzung zur angrenzenden Landwirtschaftszone sowie die interne Minimalbepflanzung verbindlich zu regeln.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen.

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 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

Mit der Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG können die Gebäudelänge und arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden.

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 14 Grundsatz

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 zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

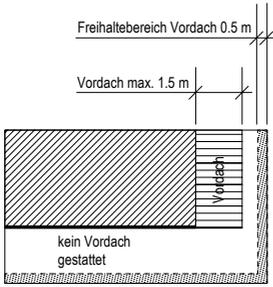
³ Vor der Erteilung von Abbruch- oder Baubewilligungen ist zur Beurteilung von wesentlichen Änderungen oder von Neubauten eine neutrale Fachinstanz (Heimatschutz, Kant. Denkmalpflege, Bauberaterin, Ortsplaner) in folgenden Fällen beratend beizuziehen:

- bei Bauvorhaben in den Landschaftsschutzgebieten,
- bei Einsprachen, die das Erscheinungsbild oder die Gestaltung einer Baute oder Anlage rügen.

⁴ Die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung nach Art. 75 BauG ist im Baugebiet der Gemeinde zulässig.

⁵ Für die Anordnung und die Gestaltung von Fremdreklamen ist das Konzept „Fremdreklamen“ wegleitend.

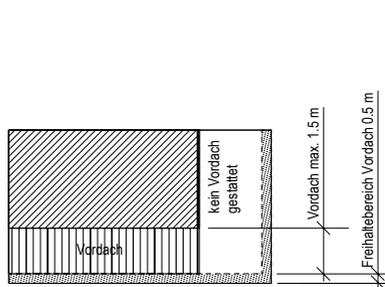
Vordach bei seitlicher Fassade Attika



besonnte Längsseite



Vordach bei Hauptfassade Attika



besonnte Längsseite



*Skizze ist integrierender Teil der baurechtlichen Grundordnung
und damit allgemeinverbindlich.*

Art. 15 Dachgestaltung

¹ Die Dachneigung beträgt

- für eingeschossige Bauten max. 45°
- für zwei- und mehrgeschossige Bauten max. 30°

Dacheinschnitte sind nur auf ein- und zweigeschossigen Bauten zugelassen. Giebfelder, auch von Quergiebeln, gelten nicht als Dachaufbauten. Über dem Kehlgebälk mit geneigtem Dach sind offene Galerien gestattet.

² Aufbauten auf geneigten Dächern. Für Aufbauten gelten folgende Vorschriften:

- Die Länge der Aufbauten, inkl. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte, darf nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Bei schützens- und erhaltenswerten Bauten und in Ortsbild-erhaltungsgebieten darf die Länge der Aufbauten höchstens $\frac{1}{3}$ betragen; zudem sind Dacheinschnitte ausgeschlossen.
- Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein, bei Dachsleppern muss die Dachneigung mindestens 10° betragen.
- Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als 60 cm an eine First-, Trauf- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen.
- Dachaufbauten sind in derselben Dachfläche nur auf einer Nutzungsebene gestattet.
- Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.
- Aufbauten dürfen die First- oder Gratlinie nicht überragen. Firstverglasungen dürfen, soweit dies konstruktiv bedingt ist, First- oder Gratlinien geringfügig überragen.
- Einzelne Dachflächenfenster zur Belichtung von Estrich- und Abstellräumen mit weniger als 0.40 m² Glasfläche gelten nicht als Dachaufbauten. Ihre gesamte Lichtfläche darf nicht mehr als 2% der Bodenfläche betragen.

³ Flachdächer von mehr als 50 m² Fläche und bis zu einer Neigung von 5° sind zu begrünen.

⁴ Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

⁵ Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 2) nicht mitgezählt.

⁶ Gestaltung von Flachdächern und gemischten Dachformen. Das Attikageschoss darf max. $\frac{2}{3}$ der Fläche des darunter liegenden Geschosses beanspruchen. Der Rücksprung an der Hauptfassade muss mind. 2.00 m betragen. Steht die Fassade des Attikageschosses auf der Fassade des unterliegenden Geschosses (kein Rücksprung), so wird das Attikageschoss weder

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, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen Aspekten auch den funktionalen Aspekten sehr hohe Bedeutung zu.

bei der Berechnung der Geschosshöhe noch der Gebäudehöhe mitgezählt.

Der Dachvorsprung der Attika beträgt max. 1.50 m und darf nur auf einer Gebäudeseite vorgesehen werden.

⁷ Die Maximalhöhe der Attika darf durch folgende Teile überragt werden:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter
- Lift- und Treppenhausembauten bis zu einer Höhe von 1.50 m über der maximalen Höhe der Fassade des Attikageschosses.
- In Arbeits- und Wohn-/Arbeitszonen sind zusätzlich offene Einrichtungen für die technische Infrastruktur (z.B. Wärmetauscher) gestattet. Die Abmessungen richten sich nach den technischen Anforderungen.

⁸ In Bau- und Landwirtschaftszonen sind sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen zu bewilligen, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden.

Art. 16 Aussenraumgestaltung

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und ihrer wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten. Die Umgebungsarbeiten sind spätestens ein Jahr nach Bauabnahme abzuschliessen.

² Auf vorhandene Bäume und Hecken ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen. Die Baubewilligungsbehörde kann gezielte (Baum-) Bepflanzungen verlangen, wenn dies für das Dorfbild erforderlich ist.

³ Es sind zur Hauptsache einheimische Bäume, Sträucher und Hecken zu verwenden. Insbesondere ist das Anpflanzen von schädlichen Arten verboten.

⁴ Es ist möglichst wenig Umgebungsfläche mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen, um die Versiegelung des Bodens gering zu halten.

⁵ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Stützmauern zur Umgebungsgestaltung, welche nicht für Hauseingänge und Garageneinfahrten dienen, von über 1.20 m Höhe sind in der Regel vertikal zu staffeln und in natürlichen Materialien auszuführen. Stützmauern von mehr als 10 m² Fläche sind zu begrünen. Bei gestalterisch störenden Lösungen kann die Baubewilligungsbehörde andere Massnahmen verlangen.

*Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde
Kehrsatz vom 23. August 2004. Das Bauinventar ist behördenver-
bindlich und dient als Grundlage des Zonenplanes.*

Art.17 Fremdreklamen

¹ Massgebend für die Aussen- und Strassenreklamen sind die kantonalen Bestimmungen.

² In folgenden Fällen sind Fremdreklamen untersagt:

- in der Landwirtschaftszone
- bei schützens- und erhaltenswerten Gebäuden gemäss diesem Reglement.

³ Für die Anordnung und die Gestaltung von Fremdreklamen ist das Konzept «Fremdreklamen» wegleitend.

Art.18 Energie

Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ihr Betrieb die Umwelt so wenig wie möglich belastet. Dabei ist der Minergie-Standard anzustreben. Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art.19 Baudenkmäler

¹ Die im Zonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.

² Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c BauG, ist die Kant. Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Art.20 Ortsbilderhaltungsgebiete

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Ortsbilderhaltungsgebiete sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG. Es sind Gebiete, welche wegen ihrer kulturhistorischen, architektonischen und für das Ortsbild charakteristischen Bedeutung und lokaler Einmaligkeit zu erhalten sind.

² Die Bebauung innerhalb der Ortsbilderhaltungsgebiete ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Bauvorhaben in und im Umfeld von Ortsbilderhaltungsgebieten sind zulässig, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und sich gut in das Ortsbild einordnen.

³ Neubauten sind zeitgemäss und nutzungsgerecht zu gestalten. In der Regel haben sie sich bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung, Orientierung, Stellung und Aussenraumgestaltung an den traditionellen, für das jeweilige Gebiet charakteristischen Formen zu orientieren. Neue Formen

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (Astra) geführt wird.

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).

Art. 6 BauG definiert die Gefahrenggebiete mit erheblicher („rote Gefahrenggebiete“), mittlerer („blaue Gefahrenggebiete“), geringer („gelbe Gefahrenggebiete“) und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

sind nur möglich, wenn sie zu einer guten Gesamterscheinung des Ortsbildes beitragen.

Art.21 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, Weg begleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

² Es gelten die Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes sowie des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Art.22 Fuss- und Wanderwege

Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Art.23 Archäologie

¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Art.24 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

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.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 Baugesetz 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).*

⁴ Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrenggebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art.25 Schutzobjekte und Schutzgebiete

¹ Die im Zonenplan und Anhang des Gemeindebaureglementes bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne von Art. 9, 10, 11 und 86 des Baugesetzes (BauG). Das Gemeindebaureglement legt für die verschiedenen Schutzkategorien den Schutzzweck und die Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.

² In den im Zonenplan und Anhang bezeichneten Schutzobjekten sind alle Massnahmen, Eingriffe und Einrichtungen verboten, die Pflanzen und Tiere gefährden oder beeinträchtigen sowie die Beschaffenheit des Bodens oder die ökologischen Verhältnisse nachteilig verändern.

Art.26 Landschaftsschutzgebiete

¹ Landschaftsschutzgebiete (gemäss Art. 10, 54 und 86 BauG) bezwecken die Erhaltung von landschaftlich empfindlichen oder wertvollen Landschaftsteilen, Ortsrandlagen und Aussichtspunkten sowie von lokalen, kulturgeschichtlich oder ökologisch wertvollen Besonderheiten.

² In den im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebieten sind nur die landwirtschaftliche Nutzung sowie Bauten und Anlagen nach BauG Art. 80, Abs. 2 und 3 zugelassen, sofern Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden und eine sorgfältige Abstimmung mit bestehenden Gebäuden erfolgt. Die naturnahe Landschaft ist zu erhalten und bei Eingriffen wiederherzustellen. Neuaufforstungen, Baumschulen und Gärtnereibetriebe dürfen nicht angelegt werden.

³ Alle übrigen Bauten sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen) sind untersagt. Der Unterhalt und die Erneuerung bestehender nicht landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen sind gestattet.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Art.27 Schutz der Lebensräume (Biotopschutz)

¹ Naturobjekte und Gebiete (Schutz der Lebensräume) gemäss Zonenplan und Anhang bezwecken den Schutz von wertvollen Naturressourcen sowie von Lebensräumen mit seltenen und gefährdeten Pflanzen und Tieren und dienen dem ökologischen Ausgleich. Ihr Schutz bezweckt je nach Umgebung ökologische und/oder ästhetische Zielsetzungen.

² Die im Zonenplan und Anhang bezeichneten Naturobjekte und Gebiete (Schutz der Lebensräume) sind zu erhalten und wo nötig zu verbessern. Vorbehalten bleiben bahntechnisch erforderliche Unterhaltsarbeiten an den Bahnböschungen und ein allfälliger Ausbau auf Doppelspur. Diese Massnahmen sind unter grösstmöglicher Schonung des Trockenstandortes auszuführen.

³ Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen, Alleen und Moosscheunen, die das Ortsbild besonders prägen, sind im Zonenplan bezeichnet und unterstehen dem Schutz der Gemeinde. Die Bewirtschafter haben die geschützten Bäume zu erhalten und sachgemäss zu pflegen. Das Fällen bedarf einer Bewilligung der Baubewilligungsbehörde (nach Anhörung der Fachkompetenzenstelle der Gemeinde). Diese Bewilligung ist mit der Pflicht der Ersatzpflanzung (gleichwertig, standortheimisch, wenn immer möglich in der Nähe) verbunden. Die Fällbewilligung wird nur erteilt, wenn der Fortbestand der geschützten Bäume eine Gefahr darstellt oder wenn die Fällung als Pflegemassnahme geboten erscheint.

⁴ Die Gemeinde regelt die Nutzung der Naturobjekte und Gebiete (Schutz der Lebensräume). Allfällige Nutzungseinschränkungen sowie Pflege und Unterhalt zur Wahrung des Schutzzweckes (gemäss Art. 86 Abs. 2 BauG) werden mit dem Bewirtschafter in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages geregelt. Die Gemeinde kann Beiträge an dadurch entstehenden Mehraufwand bzw. Minderertrag sowie an besondere gestalterische Massnahmen zur Wahrung des Schutzzweckes leisten.

⁵ Für die Festlegung des Mehraufwandes bzw. Minderertrages können die Beratungsstellen der kantonalen landwirtschaftlichen Schulen bzw. die zuständige Waldabteilung beigezogen werden.

Art.28 Ökologischer Ausgleich

¹ Die Gemeinde unterstützt ergänzend ökologische Ausgleichsmassnahmen nach der Öko-Qualitätsverordnung des Bundes ÖQV und den Inhalten des Landschaftsrichtplanes.

² Die Umsetzung erfolgt über vertragliche Vereinbarungen mit den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern.

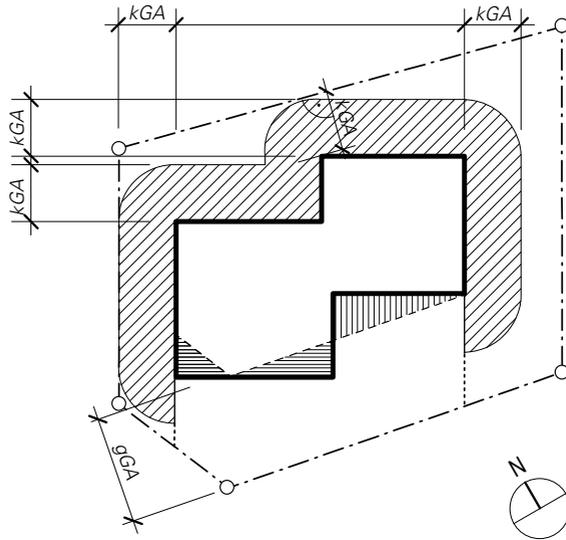
³ Die Höhe der Entschädigung wird im Rahmen des genehmigten Kredites periodisch überprüft.

Art.29 Waldränder

¹ Die im Landschaftsrichtplan bezeichneten wertvollen Waldränder haben eine besondere Funktion für die ökologische Vielfalt der Landschaft.

² Die Gemeinde legt zusammen mit der zuständigen Waldabteilung und den betroffenen Eigentümern die geeigneten Pflege- und Unterhaltsmassnahmen fest.

³ Die gemäss Waldgesetz dem Forstdienst übertragene Aufsichts- und Beratungspflicht bezieht sich auch auf die Waldränder.



Fläche A = Fläche B



Fläche A



Fläche B



mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)

kGA

kleiner Grenzabstand

gGA

grosser Grenzabstand

Skizze ist integrierender Teil der baurechtlichen Grundordnung
und damit allgemeinverbindlich.

C Masse und Messweisen

Art. 30 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 2 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Gebäudelänge des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Gebäudelänge nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände auf Antrag des Baugesuchstellers.

⁴ Der grosse Grenzabstand ist gemäss nebenstehender Skizze auszumitteln; der kleine Grenzabstand ist dabei in jedem Fall einzuhalten.

Art. 31 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

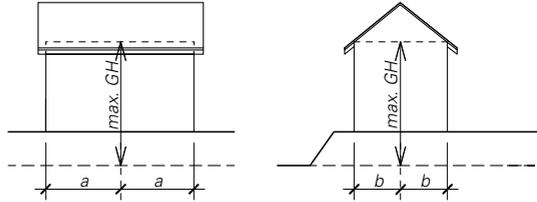
² Er entspricht wenigstens der Summe der dazwischen liegenden Grenzabstände.

³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

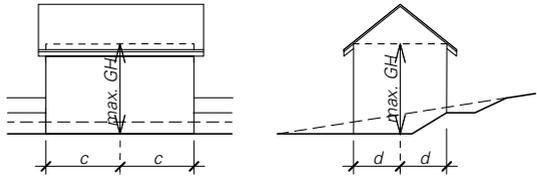
⁴ Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand nicht unter 6.00 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 12.00 m.

⁵ Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 2 Abs. 2 kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und - mit Zustimmung des Nachbarn - gegenüber Nachbarbauten bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen

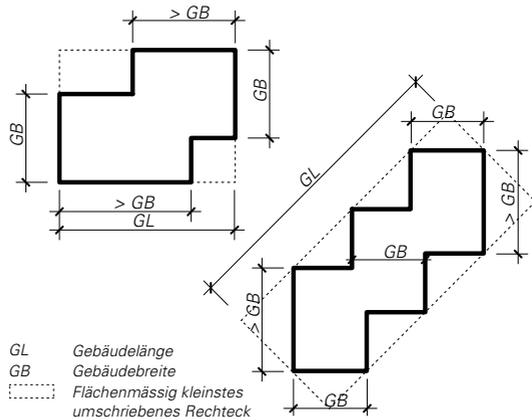


Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



--- gewachsenes Terrain
 — fertiges Terrain
 max. GH max. Gebäudehöhe

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gebäudelänge (GL) am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



GL Gebäudelänge
 GB Gebäudebreite
 - - - - - flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

Skizzen sind integrierender Teil der baurechtlichen Grundordnung und damit allgemeinverbindlich.

Art.32 Gebäudehöhe

¹ Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach Art. 2.

² Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge und max. 10.00 m beträgt, sowie Attikageschosse und Giebelfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

⁴ Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet.

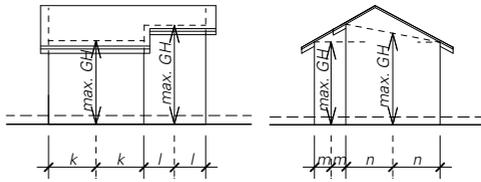
⁵ Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

Art.33 Gebäudelänge

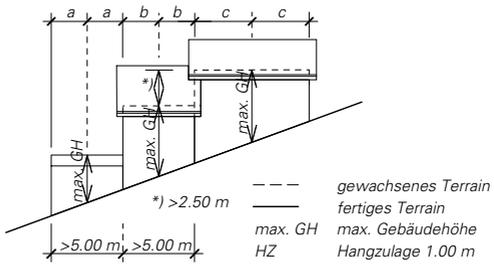
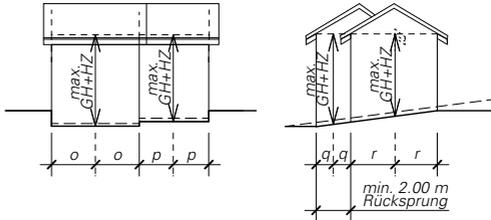
¹ Die Gesamtlänge der Gebäude- und Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 2 genannten Masse beschränkt.

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (nebenstehende Skizze).

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen

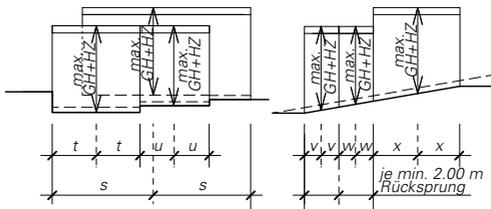


Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

Gebäudehöhe bei Bauten am Hang mit Flachdach

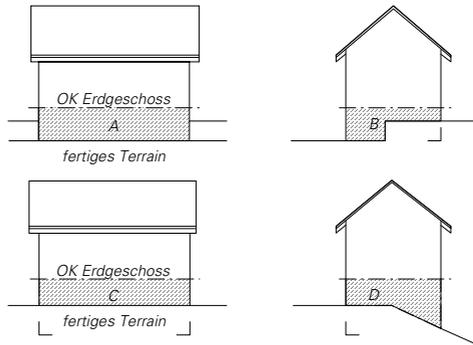


--- gewachsenes Terrain
 — fertiges Terrain
 max. GH max. Gebäudehöhe
 HZ Hangzulage 1.00 m

Skizzen sind integrierender Teil der baurechtlichen Grundordnung
 und damit allgemeinverbindlich.

Art. 34 Gestaffelte Gebäude

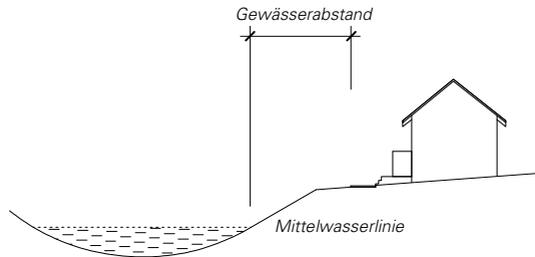
Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante des Geländers) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss mehr als 2.00 m gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile separat zu messen.



Mittlere Höhe zwischen OK Erdgeschossfussboden und fertigem Boden.

$$\frac{\text{Flächen } A+B+C+D}{\text{Gebäudeumfang}} < 1.20 \text{ m}$$

Der Abstand von Fließgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



Skizzen sind integrierender Teil der baurechtlichen Grundordnung und damit allgemeinverbindlich.

Art.35 Geschosse

¹ Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge pro Fassade betragen, werden nicht angerechnet.

³ Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kriewand, gemessen ab fertigem Boden Dachausbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, mehr als 1.20 m misst. Bei Bauten am Hang mit einer Neigung innerhalb des Gebäudegrundrisses von min. 10% wird diese Bestimmung nur talseitig angewendet. Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf der gesamten Grundrissfläche und nur auf einer Nutzungsebene zulässig.

Art.36 Bauabstand von Gewässern

¹ Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie - Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:

- bei der Aare gemäss Uferschutzplan
- bei der Gürbe 15.00 m
- beim Falkenhaus-, beim Mühle-, beim Gurtendorfbach und beim Lehenkanal in Bauzonen 5.00 m und in der Landwirtschaftszone 8.00 m
- bei eingedolten Gewässern 5.00 m (ab Achse)

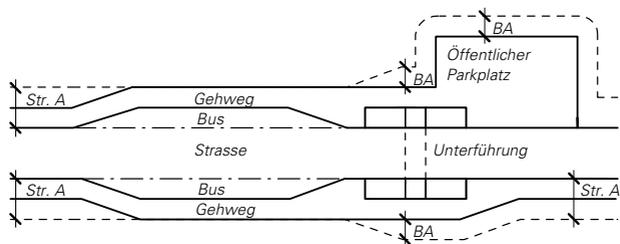
² Gegenüber der Ufervegetation ist ergänzend zum Gewässerabstand mindestens ein Abstand von 3.00 m zu wahren.

³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum (Ausnahme: Kantonsstrassen)

Der Bauabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.



- Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- Bauabstandslinie
- Str. A Strassenabstand 5.00 m, resp. 3.60 m
- BA Bauabstand

*Skizze ist integrierender Teil der baurechtlichen Grundordnung
und damit allgemeinverbindlich.*

Art. 37 Bauabstand vom Wald

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt mind. 30.00 m.

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

Art. 38 Bauabstand von Zonengrenzen

Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken.

Art. 39 Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Von Gemeindestrassen resp. öffentlichen Strassen privater Eigentümer ist ein Bauabstand von 5.00 m einzuhalten. Bei Detailerschliessungsstrassen kann die Baubewilligungsbehörde in begründeten Fällen den Abstand bis auf 3.60 m reduzieren. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

² Für gedeckte Autoabstellplätze, welche strassenseitig offen sind, beträgt an Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 10% bergseitig der Abstand von Gemeindestrassen mindestens 2.00 m.

³ Werden innerhalb des Bauabstandes von öffentlichen Strassen (Ausnahme: Kantonsstrassen) bestehende Gebäude durch neue ersetzt, muss dies innerhalb des bestehenden Volumens und unter Beibehaltung der Gebäudestellung erfolgen. Davon kann abgewichen werden, wenn die räumliche Gesamtsituation verbessert wird oder die Verkehrssicherheit keine andere Lösung zulässt und allenfalls betroffene Nachbarn zustimmen.

⁴ Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Abstand von Gemeindestrassen von 2.00 m. Dieser kann von der Baukommission auf Gesuch hin reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.

D Verfahrensvorschriften

Art. 40 Zuständigkeiten im Bauwesen

Aufgaben und Kompetenzen im Baubewilligungs- und Baupolizeiwesen werden im Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Kehrsatz geregelt.

Art. 41 Zuständigkeiten im Planungswesen

Aufgaben und Kompetenzen im Planungswesen werden im Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Kehrsatz geregelt.

Art. 50 BauG

E Schlussbestimmungen

Art. 42 Ausgleich von Planungsvorteilen

Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmassnahme gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde mit dem Grundeigentümer oder Berechtigten vor Erlass der Massnahme Verhandlungen auf, um mit diesem vertraglich zu vereinbaren, dass er einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung stellt (Art. 142 BauG). Das Prinzip der Rechtsgleichheit und die speziellen Bedingungen des Einzelfalles sind dabei zu berücksichtigen.

Art. 43 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

Art. 44 Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Mit Inkrafttreten der vorliegenden baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement vom 25.04.1994
- Zonenplan 1 und 2 vom 29.08.1994
- ÜO Oberer Breitenacher vom 28.08.1995
- ÜO Bahnhofmatte vom 27.06.2001

Genehmigungsvermerke

1. Mitwirkung vom 4. Februar 2008 bis 29. Februar 2008

2. Mitwirkung vom 7. April 2009 bis 24. April 2009

Vorprüfung vom 15. Februar 2010

Publikation im Amtsanzeiger vom 7. April 2010

Publikation im Amtsblatt vom 14. April 2010

Öffentliche Auflage vom 12. April 2010 bis 14. Mai 2010

Einspracheverhandlung

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 1

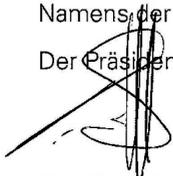
Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. Juni 2010

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 13. September 2010

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kehrsatz, 9.11.2010

Der Gemeindeschreiber



Genehmigung durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung des Kantons Bern

20. JUNI 2011



Anhang

- 1 Schützenswerte Naturobjekte und Moosscheunen
- 2 Schützens- und erhaltenswerte Bauobjekte
- 3 Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Anhang 1: Schützenswerte Naturobjekte + Moosscheunen

Massnahme Nr.	Inventar Nr.	Gebäude Nr.	Parzelle Nr.	EigentümerIn	Objektausschreibung
Moosscheunen					
11001	3	31 F	145	Gebr. Stucki	Moosscheune Lohn
11002	4	31 G	145	Gebr. Stucki	ehemalige Moosscheune, Steinahufen
11003	5		83	Burgergemeinde Bern	Moosscheune
Hecken					
11101	2		816	Kanton Bern TBA	Baumreihe östlich BLS
			145	Gebr. Stucki	
11102	16		450	Hans Bürki	Hecke im Unteren Breitenacke
			297	Einwohnergemeinde Bern	
11103	22		55	Einwohnergemeinde Bern	Hecke Sandbühl
11104	24		Diverse	Diverse	Baumhecke
11105	25		569	Gemeinde Kehrsatz	Hecke, Magerwiese Sandbühl West
11106	31		Diverse	Diverse	Hecke Fluhmatt
11107	39		167	H.R. Stöckli	Eiche und Hecke
			1151	U. + B. Rolli	
11108	48.1		949	Erbengem. Hopf	Hecke Bleikenmatt
			948	Erbengem. Hopf	
			1257	Gemeinde Kehrsatz	
			1107	M. Feller	
11109	52		122	P. Tschannen	Hecke
11110			251	H. und R. Asper	Hecke und Eiche
14101	1		145	Gebr. Stucki	Seitenarm Mülibach und Hecke am Lohnweg/Schlossmatte
			3	U. Siegenthaler	
14106	35		104	Erbengemeinschaft Bovisi	Mühlebach Abschnitt C Strecke Düftwald bis Kiessammler und Hecke
			120	HR. Schmutz	
			155	Erbengem. Bögli	
14107	36			Div. Eigentümer Talstrasse	Mühlebach mit Hecke unterer Teil
			531	Gemeinde Kehrsatz	Hecke Talstrasse
11401	18		473	Gemeinde Kehrsatz	Hecke bei Schulhaus Selhofen

Einzelbäume					
11201	6		145	Gebr. Stucki	Sommerlinde
11202	7		83	Burgergemeinde Bern	Roskastanie
11203	20		55	Einwohnergemeinde Bern	Nussbaum
11205	30		929	P. Marti	Eiche an der Gurtenstrasse (Wald)
11206	32		109	R. Diesslin	Nussbaum oben an der Hubelhohle
11207	33		155	W. Bögli	Linde Holzmatz
11208	38		167	H.R. Stöckli	Linde Halteholz
11209	40		166	H.R. Stöckli	3 Einzelbäume auf dem Säuhoger
11210	45		179	M. Brändle	Linde vor Wälchli Haus
11211	47		62	S.Liechti	Nussbaum im Gässli
11212			1215	M. + M. Wittwer	Platane Bleikenmatt
11213			232	W. Haemmig	Linde
Baumgruppen, Alleen					
11301	8		1134	W. Maurer	Linde
11302	10		171	A. Schmutz	Silberpappel-Reihe
11303	13		61	K. Hofer	2 Linden Unterselhofen
11304	14a		32	HU. Wälchli	Linde Unterselhofen
	14b		33	HU. Wälchli	Linde
11305	17		114	H. Schmutz	Obstbaumallee unterer Breitenacker
11306	19		55	Einwohnergemeinde Bern	Baumgruppe bei Klinik
11307	23		561	Gemeinde Kehrsatz	Eichenreihe
			112	Gemeinde Kehrsatz	
11308	50		200	Gemeinde Kehrsatz	Lindengruppe
11309			126	E. Rolli	Obstbaumreihen
11310			50	Erbengem. Hopf	Baumgruppe Bleikenmatt
			1258	Erbengem. Hopf	
Trockenstandorte					
11401			473	Gemeinde Kehrsatz	Trockenstandort beim Schulhaus Selhofen
11402	37		846	Kanton Bern TBA	Gebüschwald/Trockenböschung
11403			166	H. R. Stöckli	stillgelegte Grube beim Säuhoger
11404	43		717	Diverse	Magerwiese Hängele
11405			812	Kanton Bern TBA + BLS	Böschungsgebiet
			1065	Kanton Bern TBA + BLS	
11406			1238	H-P. Stucki	Grube-Wald
11407			166	H. R. Stöckli	Säuhoger bei Huslital
			136	F. Rolli	
11408			166	H. R. Stöckli	Hulital

11409	53		130	Bürgergemeinde Bern	Grube Oberer Breitenacker
Obstgärten					
11601	21		55	Einwohnergemeinde Bern	Hochstamm-Obstgarten
11602	26		1258	Erbengemeinschaft Hopf	Bleikenmatt
11603			126	E. Rolli	Hochstamm-Obstgarten undere Gurte
Bruchsteinmauer					
11701	44		85	Bürgergemeinde Bern	Bruchsteinmauer mit Tuffsteinbrocken
Feuchtgebiete					
13101	12		404	Gemeinde Kehrsatz	Jordi-land
			498	Kanton Bern AGG	
			22	Kanton Bern AGG	
Bach, Quelle					
14101	1		145	Gebr. Stucki	Seitenarm Mülibach und Hecke am Lohnweg/Schlossmatte
			3	U. Siegenthaler	
14103	11		61	K. Hofer	Linker Damm der Gürbe, Ausgleichfläche
			1233	K. Hofer	
			1232	H-U. Wälchli	
			205	Flurgen. Belp-Kehrsatz	
14103	11		19	Wasserbauverband Gürbe - Müsche	Linker Damm der Gürbe, Uferbestockung
14104	15		204	Flurgen. Belp-Kehrsatz	Lehnenkanal
14105	27		130	Bürgergemeinde Bern	Quellgebiet und Bachlauf von Undere Gurte bis Obere Breitenacher, zT verbaut
			132	Bürgergemeinde Bern	im Wald
			68	S. Liechti	im Wald
			113	A. Schmutz	im Wald
			126	E. Rolli	zT im Wald
14106	35		104	Erbengemeinschaft Bovisi	Mühlebach Abschnitt C Strecke Düftwald bis Kiessammler hecke
			120	HR. Schmutz	
			155	Erbengem. Bögli	
14107	36		Diverse	Div. Eigentümer Talstrasse	Mühlebach mit Hecke unterer Teil
			531	Gemeinde Kehrsatz	Hecke Talstrasse (Pumpwerk)
14108	41		166	H.R. Stöckli	Quelle und Bachlauf
			146	Einwohnergemeinde Bern	Bachlauf im Wald
			25	W. Bögli	Bachlauf im Wald/ Steingrübli

14109	49		Diverse	Diverse Eigentümer	Mühlebach (unterer Teil bis Feuerweiher)
14110			130	Bürgergemeinde Bern	Bachlauf Obere Breitenacher
14111			81	Bürgergemeinde Bern	Mühlebach auf Bahnhofmatte
Aussichtspunkte					
15001	28		126	E. Rolli	Unterer Gurten (zT verbaut)
15002	34		104	Erbengemeinschaft Bovisi	Düfi
weitere					
16101					Defiziträume
Waldränder					
18501					Allgemein Waldränder
18502			55	Einwohnergemeinde Bern	Buchenwäldli
18503			130	Bürgergemeinde Bern	Oberer Breitenacher
18504			62	S. Liechti	Selhofen-Lehnenkanal

Anhang 2: Schützens- und erhaltenswerte Bauobjekte

STRASSE	HAUS-NR	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	K-OBJEKT	SCHUTZ*	PLAN
Belpstrasse	N.N.	ÖA	A/B	sch	K		6
Belpstrasse	N.N.	ÖA	A/B	sch	K		6
Belpstrasse	1	WSt	A/B	sch	K	●	6
Belpstrasse	1 D	OH/St	A/B	sch	K	●	6
Belpstrasse	1 E	Scho	A/B	erh	K	●	6
Belpstrasse	1 G	Scho	A/B	sch	K		6
Belpstrasse	1 K	SH	A/B	erh	K		6
Belpstrasse	1 L	St	A/B	erh	K		6
Belpstrasse	1 M	ÖA	B	erh	K	●	6
Belpstrasse	2	WH/G	A	erh	K	●	6
Belpstrasse	24	Vi	-	erh		●	6
Bernstrasse	7	WH/G	A	sch	K	●	6
Bernstrasse	15	WH/G	A	erh	K	●	6
Bernstrasse	15 A	Scho	A	erh	K		6
Bernstrasse	19	IB	A	sch	K		6
Bernstrasse	50	BH	C	sch	K	●	2
Bernstrasse	50 A	OH/St/Sp	C	sch	K	●	2
Bernstrasse	54	WSt	C	sch	K	●	2
Bernstrasse	54 A	OH	C	erh	K	●	2
Bernstrasse	79	WH	-	erh		●	2
Bernstrasse	81	WH/G	-	erh		●	2
Breitenacker	2	BH	-	erh		●	2
Breitenacker	2 A	St	-	erh		●	2
Breitenacker	2 C	OH	-	erh		●	2
Breitenacker	5 C	BH	-	erh		●	1
Breitenacker	5 D	BH	-	erh			1
siehe Breitenacker 5C							
Eichenrain	13	WH	-	sch	K		4
Eichenrain	15	WH	-	sch	K		4
siehe Eichenrain 13							
Eichenrain	21	WH	-	erh			4/5
Eichenrain	23	WH	-	sch	K		4/5
Eichenrain	23 A	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							
Eichenrain	25	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							
Eichenrain	25 A	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							
Eichenrain	27	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							
Eichenrain	27 A	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							
Eichenrain	29	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							
Eichenrain	29 A	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							
Eichenrain	31	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							
Eichenrain	31 A	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							
Eichenrain	33	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							
Eichenrain	33 A	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							

STRASSE	HAUSNR.	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	KOBEJEKT	SCHUTZ	PLAN
Eichenrain	35	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							
Eichenrain	35 A	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							
Eichenrain	37	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							
Eichenrain	37 A	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							
Eichenrain	39	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							
Eichenrain	39 A	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							
Eichenrain	41	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							
Eichenrain	41 A	WH	-	sch	K		4/5
siehe Eichenrain 23							
Flugplatzstrasse	2	WH/G	A	erh/Sit	K	●	6
Flugplatzstrasse	2 A	ÖB	A	sch	K	●	6
Flugplatzstrasse	4	GB	A	erh	K	●	6
Flugplatzstrasse	5	SH	A	erh	K	●	6
Flugplatzstrasse	5 A	ÖB	A	sch	K	●	6
Flugplatzstrasse	9	SH	A	erh	K		6
Flugplatzstrasse	35	BH	-	erh		●	5
Flugplatzstrasse	37	St	-	sch	K	●	5
Flugplatzstrasse	41	BH	-	sch	K	●	5
Holzmattheweg	24	WH	-	Anh			3
Holzmattheweg	26	WH	-	Anh			3
siehe Holzmattheweg 24							
Holzmattheweg	28	WH	-	Anh			3
siehe Holzmattheweg 24							
Holzmattheweg	34	BH	-	sch	K	●	3
Holzmattheweg	36	BH	-	sch	K	●	3
Hubelhohle	4	ÖB	A	erh	K	●	3/6
Hubelhohle	6	BH	A	erh	K		3/6
siehe Weidlweg 1							
Kirchackerweg	2	Mü	A	sch	K	●	3/6
Lohnweg	N.N.	Sp	B	erh	K	●	6
Lohnweg	2	WSt	B	sch	K	●	6
Lohnweg	2 B	WH	B	sch	K	●	6
Lohnweg	13	WH	B	erh	K	●	6
Lohnweg	31	BH	B	sch	K	●	6
Lohnweg	31 A	Sp	B	sch	K	●	6
Lohnweg	31 E	OH	B	erh	K	●	6
Mättelistrasse	24	Ki	-	Anh			5
Mättelistrasse	26	Ki	-	Anh			5
siehe Mättelistrasse 24							
Nesslerenstrasse	N.N.	Scho	-	erh			1
Nesslerenstrasse	10	BH	-	erh		●	1
Nesslerenstrasse	10 D	Sp	-	sch	K	●	1
Nesslerenstrasse	21	BH	-	erh	K	●	1
Nesslerenstrasse	21 A	OH/Sp	-	erh		●	1
Nesslerenstrasse	21 B	Sch/ÖV	-	erh		●	1
Nesslerenstrasse	27	WH/G	-	erh		●	1
Selhofen	21	SH	-	erh			5
Selhofen	21 A	SH	-	erh			5
siehe Selhofen 21							

STRASSE	HAUSNR	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	K-OBJEKT	SCHUTZ	PLAN
Selhofen	21 B	SH	-	erh			5
siehe Selhofen	21						
Selhofen	21 C	SH	-	erh			5
siehe Selhofen	21						
Selhofen	31	WSt	D	erh	K	●	4/5
Selhofen	32	BH	D	erh	K	●	4/5
Selhofen	32 A	BH	D	erh	K		4/5
siehe Selhofen	32						
Selhofen	32 B	BH	D	erh	K		4/5
siehe Selhofen	32						
Selhofen	32 C	BH	D	erh	K		4/5
siehe Selhofen	32						
Selhofen	33	St	D	erh	K	●	4
Selhofen	33 B	OH/Sp	D	sch	K	●	4
Selhofen	41	BH	E	erh	K	●	4
Selhofen	43	St	E	erh	K	●	4
Selhofen	45	BH	E	erh	K	●	4
Selhofen	45 A	OH/Sp/St	E	sch	K	●	4
Selhofen	47	WH	E	erh	K	●	4
Selhofen	51	OB	-	erh		●	4
Talstrasse	8	BH	-	erh		●	3
Talstrasse	8 A	Sch/Sp	-	erh		●	3
Talstrasse	60	BH	-	erh		●	-
Untere Längenbergstrasse	40	BH	-	sch	K	●	7
Weidliweg	1	BH	A	erh	K	●	3/6
Weidliweg	2	WH/G	A	erh	K	●	6
Weidliweg	8	WH	-	erh		●	6
Zimmerwaldstrasse	N.N.	ÖA	A	erh	K		6
Zimmerwaldstrasse	N.N.	Scho	A	sch	K		6
Zimmerwaldstrasse	6	WSt	A	sch	K	●	6
Zimmerwaldstrasse	10	BH	A	erh	K	●	6
Zimmerwaldstrasse	11	BH	A	sch	K	●	3/6
Zimmerwaldstrasse	11 D	OH	A	erh	K	●	3/6
Zimmerwaldstrasse	17	WH	-	erh			3/6
Zimmerwaldstrasse	20	BH	-	erh			3/6
Zimmerwaldstrasse	86	BH	-	erh		●	7
Zimmerwaldstrasse	86 A	Sp	-	erh			7
Zimmerwaldstrasse	101 A	St	-	sch	K	●	7
Zimmerwaldstrasse	101 B	BH	-	sch	K	●	7

SCHUTZ

„Kulturobjekte“ mit den Kategorien "schützenswert", "erhaltenswert" und "aufgrund ihrer Lage von Bedeutung" gemäss Baureglement 94, Anhang III, genehmigt durch eine Verfügung des AGR am 25.5.1994 und gemäss Zonenplan 2 (Schutzzonen und Objekte), ebenfalls genehmigt durch eine Verfügung des AGR am 29.8.1994.

Zusätzlich sind dort folgende Objekte verzeichnet, die nicht ins Bauinventar aufgenommen worden sind:

Belpstrasse	4
Bernstrasse	65
Bernstrasse	73 (im Baureglement irrtümlich als Bernstrasse 13 verzeichnet)

Hagwiese	27
Nesslerenstrasse	10 C
Selhofen (Unter-)	42
Talstrasse	60 B

Anhang 3

Verzeichnis wichtiger Web Adressen

Stand Dezember 2006

Gemeinde/Region

Gemeinde Kehrsatz

www.kehrsatz.ch

Region VRB

www.regionbern.ch

Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung

www.jgk.be.ch/agr

Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft

www.bve.be.ch/gsa

Amt für Wald KAWA

www.vol.be.ch/kawa

beco Berner Wirtschaft

www.vol.be.ch/beco

Kantonale Denkmalpflege

www.erz.be.ch/kultur

Amt für Umweltkoordination und Energie

www.bve.ch/ae

Tiefbauamt

www.bve.be.ch/tba

Wasser- und Energiewirtschaft

www.bve.be.ch/wea

Bernische Systematische Gesetzessammlung

www.sta.be.ch/belex/d

Bund/weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung ARE

www.are.admin.ch

Bundesamt für Umwelt BAFU

www.bafu.admin.ch

Staatssekretariat für Wirtschaft SECO

www.seco.admin.ch

Fachverband Schweizer RaumplanerInnen

www.f-s-u.ch

Kantonale Planungsgruppe Bern

www.planning.ch

Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein

www.sia.ch

Schweiz. Vereinigung für Landesplanung

www.vlp-aspan.ch

Schweiz. Verband der Umweltfachleute

www.svu-asep.ch

Bund Schweiz. Landschaftsarchitekten
und Landschaftsarchitektinnen

www.bsla.ch

Systematische Sammlung des Bundesrechts
Landes-, Regional- und Ortsplanung

www.admin.ch/ch/d/sr/70

