



Einwohnergemeinde Lotzwil

BAUREGLEMENT (BauR)



Beschluss der Urnengemeinde
vom 22. September 2013

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Lotzwil bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan Landschaft und Freizeit die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan

Im Zonenplan 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 (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Vgl. Kapitel 5

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement 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.

Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

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 Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a f. BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Vgl. Art. 7 BewD.

Die baubewilligungsfreien Bauten bedürfen gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

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.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie

Bestehende 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. 3, 11 und 82 BauG.

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 Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Vgl. Art. 414

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Organisationsverordnung OgV der Gemeinde Lotzwil geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG und Anhang 1 OgV

INHALT

1 GELTUNGSBEREICH

- 101 Geltungsbereich sachlich
- 102 Geltungsbereich räumlich
- 103 Ausgleich von Planungsvorteilen / Infrastrukturvertrag

2 NUTZUNGSZONEN

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

- 211 Art der Nutzung
- 212 Mass der Nutzung

22 Zone für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen

- 221 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)
- 222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

24 Nutzungszonen ausserhalb der Bauzone

- 241 Landwirtschaftszone (LWZ)

3 BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

- 311 ZPP A «Allee»

32 Überbauungsordnungen

- 321 Bestehende Überbauungsordnungen

4 QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

- 411 Gestaltungsgrundsatz / Beurteilungskriterien
- 412 Bauweise, Stellung der Bauten
- 413 Dachgestaltung
- 414 Aussenraumgestaltung
- 415 Bepflanzung
- 416 Gestaltungsspielraum

5 BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

52 Pflege der Kulturlandschaft

- 521 Baudenkmäler
- 522 Historische Verkehrswege

- 523 Archäologische Schutzgebiete
- 524 Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen
- 525 Fliessgewässer

53 Schutz der naturnahen Landschaft

- 531 Landschaftsschutzgebiet Wässermatte
- 532 Landschaftsschongebiete
- 533 Empfindliche Aussichtspunkte
- 534 Lebensräume
- 535 BLN-Objekte

54 Ersatz- und Förderungsmassnahmen

- 541 Ersatzmassnahmen
- 542 Förderungsmassnahmen

55 Gefahrenggebiete

- 551 Bauen in Gefahrenggebieten

6 STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 601 Widerhandlungen
- 602 Inkrafttreten
- 603 Aufhebung von Vorschriften

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ANHANG

- A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN**
- A2 ZPP-Vorschriften der bestehenden Überbauungsordnungen**

BEILAGEN

- B1 Register des Bauinventars der Gemeinde Lotzwil**

Alphabetisches Stichwortverzeichnis

Stichwort	Artikel
• Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge	414/2
• An- und Kleinbauten	212/2a, A121, A144/4
• Arbeitszonen	211/1, 212/1
• Archäologische Schutzgebiete	523
• Attikageschoss	212, A137
• Aufhebung von Vorschriften	603
• Ausgleich von Planungsvorteilen	103
• Aussenraumgestaltung	414, 416
• Bahnlinie	211/1
• Bau und Strassenabstände	A 141-149
• Bauabstände Fließgewässer	525/1
• Baudenkmäler	413/5, 521
• Baugruppen (Schutzgebiet)	521
• Baupolizeiliche Masse	212/1, 221
• Bauweise	412, 416
• Bepflanzung	415
• BLN Objekte	535
• Dachaufbauten	413/2 - 5
• Dachgestaltung	413
• Dachneigung	413/1
• Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	524
• Empfindliche Aussichtsgebiete	533
• Ersatzmassnahmen	541
• Fassadenhöhe	212, A132, A137/1
• Flachdach	212/2, 413/1

• Fotovoltaikanlage	413
• Fliessgewässer	525, 534/1, A146
• Förderungsmassnahmen	542
• Gebäudeabstand	A144
• Gebäudebreite	A131/2
• Gebäudelänge	211/1, 212/1, A131/1
• Gefahrengebiete	551
• Geschosse	212
○ Geschossflächenziffer	212/1
○ Vollgeschosse	212/1, A134
○ Untergeschosse	212/2f, A135
○ Dachgeschosse	212/2f, 413/3, A136
○ Attikageschoss	212/1, 212/2f, A137
• Gestaltungsfreiheit (Art. 75 Baugesetz)	212/3
• Gestaltungsspielraum	416
• Gewässer siehe Fliessgewässer	
• Grenzabstand	212/1, 221/1
○ Kleiner Grenzabstand	212/1, A142
○ Grosser Grenzabstand	212/1, A143
• Hangzuschlag	212/4
• Historische Verkehrswege	522
• Hochwasserschutz	525/1, 531/2
• Inkrafttreten	602
• Kernzone	211/1, 212/1
• Kniestockhöhe	212/2f, A133
• Landschaftsschongebiete	532
• Landschaftsschutzgebiet Wässermatte	531
• Landwirtschaftszone	241
• Lärmempfindlichkeitsstufen	211, 221/2
• Lebensräume	534

• Massgebendes Terrain	A111
• Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag	212/1
• Mehrwertabschöpfung	103
• Nutzungszonen	211 - 241
• Photovoltaikanlage	413
• Projizierte Fassadenlinie	A131/3
• Sonnenkollektoren	413
• Sport- und Freizeitanlagen	222/1
• Strassenabstand	A148
• Strassen-, Orts- und Landschaftsbild	411/2, 413/1
• Tennishalle	211/1 ⁴⁾
• Terrain siehe massgebendes Terrain	
• Überbauungsordnungen	32
• Ufervegetationen und Quellfluren	525/2+4, 534/1
• Umgebungsgestaltung siehe Aussenraumgestaltung	
• Unbewohnte An- und Kleinbauten	212/2, A121
• Unterirdische Bauten	212/2, A122
• Unterniveaubauten	212/2, A123
• Vorspringende Gebäudeteile im Grenzabstand	212/2, A124
• Waldabstand	A149
• Widerhandlungen	601
• Wildtierkorridor	534/1
• Wohn- und Gewerbezone	211/1, 212/1
• Wohnzonen	211/1, 212/1
• Zone für öffentliche Nutzungen	221
• Zone für Sport- und Freizeitanlagen	222
• ZPP Allee	31, 311

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht in den Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321).
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	103	Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf. In einem Infrastrukturvertrag werden Aspekte im Zusammenhang mit der Erschliessung, dem Zeitpunkt der Bautätigkeit sowie des Vorkaufsrechts zu Gunsten der Gemeinde geregelt.	Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Gemäss Art. 142 BauG schöpft der Kanton Planungsmehrwerte primär über die Steuergebung ab. Auf einen Ausgleich oder eine Entschädigung durch Vor- oder Nachteile von Planungen wird in diesem Baureglement verzichtet.
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	
Art der Nutzung	211	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:	
Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W	– Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe	II ³⁾
Wohn- und Gewerbezone	WG	– Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mastbetriebe – Verkauf bis 500 m ² Verkaufsfläche	III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV).

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.
Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500m² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Kernzone	K	<ul style="list-style-type: none"> – gemischte Zone für Wohnen, Gewerbe- und Büronutzung, Gastwirtschaften – angestammte Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe sowie deren Erneuerung sind gestattet – Bauten und Anlagen, die den Charakter der Kernzone beeinträchtigen, sind untersagt. Dazu gehören neue, nicht den stillen Gewerben zuordenbare Betriebe, Landwirtschaftsbetriebe, Ställe sowie Werkhöfe, Lagerplätze und –hallen. – Die Kernzone ist kein Geschäftsgebiet nach Art. 20 Abs. 3 BauG. 	<p>III</p> <p>Die Kernzone umfasst die Gebiete besonders intensiver Nutzung im Ortskern mit dem Ziel, diese in ihrer herkömmlichen Eigenart, Struktur und dörflichem Charakter zu erhalten und zu pflegen.</p> <p>Kleingewerbe ist in der Kernzone zugelassen.</p>
Arbeitszonen	A	<ul style="list-style-type: none"> – Arbeitsnutzungen ^{2), 4)} 	<p>III (A1) IV (A2)</p> <p>Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (siehe Art. 21 BauG und 62–69 BauV).</p>

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

2) Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

3) Entlang den Strassen mit erheblichem Durchgangsverkehr (d.h. entlang der Langenthalstrasse und der Huttwilstrasse) gilt in der ersten Bautiefe die ES III. Bei Wohnzonen entlang der Bahnlinie gilt innerhalb eines Korridors von 30 Metern ab Gleisachse die ES III.

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

4) Auf dem Grundstück Nr. 1151 darf ausserdem eine Tennishalle mit Clubrestaurant sowie beleuchteter Aussenanlage erstellt werden. Die Gebäudelänge beträgt in Abweichung zu Art. 212 Maximal 61 Meter.
Die Aussenanlagen können mit einem Maschendrahtzaun gesichert werden. Dieser darf eine maximale Höhe von 4 Metern aufweisen. Der Grenzabstand des Zaunes muss mindestens 3 Meter betragen. Entlang der Parzellengrenze zur Flurstrasse sind einheimische Bäume zu pflanzen, deren Anzahl nach Art. 415 bestimmt. Bei einer allfälligen Aufgabe der Tennisanlage muss Grundstück Nr. 1151 wiederum gewerblich genutzt werden, wobei die Bestimmungen dieses Reglements eingehalten werden müssen.

Mass der Nutzung **212** 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse (in Meter): Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 416.

Zone	Abk.	kGA	gGA	GL	Fh (tr)	VG	GFZ
Wohnzonen 1 ¹⁾ <i>mit Attikageschoss</i>	W1	4.0	8.0	24.0	4.5 7.5	1	---
Wohnzonen 2 ¹⁾ <i>mit Attikageschoss</i>	W2	4.0	9.0	30.0	7.0 10.0	2	---
Wohnzone 2a ¹⁾⁺²⁾ <i>mit Attikageschoss</i>	W2a	4.0	9.0	30.0	7.0 10.0	2	mind. 0.45
Wohn- und Gewerbezonen ¹⁾ <i>mit Attikageschoss</i>	WG2	4.0	8.0	35.0	7.0 10.0	2	---
Kernzonen <i>mit Attikageschoss</i>	K	4.0	8.0	35.0	7.0 10.0	2	---

kGA = kleiner Grenzabstand (siehe Anhang A142)
gGA = grosser Grenzabstand (siehe Anhang A143)
GL = Gebäudelänge (siehe. Anhang A131)
Fh (tr) = Fassadenhöhe traufseite (siehe Anhang 132)
(gilt auch für Flachdachbauten)
VG = Vollgeschosse (siehe Anhang A134)

GFZ = Geschossflächenziffer (Summe aller Geschossflächen geteilt durch anrechenbare Grundstücksfläche)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt						Hinweis
Arbeitszone 1	A1	6.0	6.0	50.0	12.0	3	---	
Arbeitszone 2	A2	--- ³⁾	--- ³⁾	---	16.0	---	---	

1) In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15.00 m lang oder 12.00 m breit sind, auf den beschatteten Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den Schmalseiten um 1/4 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

2) In der als W2a ausgeschiedenen Bauzone dürfen nur freistehende Ein-, Doppel- oder Zweifamilienhäuser erstellt werden.

3) In der Arbeitszone 2 beträgt der Grenzabstand die halbe Fassadenhöhe traufseitig (innerhalb) bzw. die ganze Fassadenhöhe traufseitig (gegenüber Wohnzonen), mindestens aber 4.0 Meter.

2. Zudem gelten die folgenden Masse für
- An- und Kleinbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern, die Fassadenhöhe traufseitig dieser Bauten 4.00 m, bei Flachdächern 3.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.
 - Unterniveaubauten:
 - über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m
 - Grenzabstand min. 1.0 m
 - Unterirdische Bauten:
 - Grenzabstand min. 1.0 m
 - Vorspringende Gebäudeteile dürfen max. 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen

Mit Zustimmung des Nachbarn darf an die Grenze gebaut werden. Steht bereits ein Gebäude an der Grenze, so darf auf dasselbe Mass angebaut werden.

Vgl. Anhang A121.
Vgl. Anhang A142.
Vgl. Anhang A132.

Vgl. Anhang A123

Vgl. Anhang A122

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>Für vorspringende Gebäudeteile die in den Grenzabstand hineinragen gilt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zulässige Breite max. 4.0 m – zulässiger Anteil Fassadenlänge bzw. Länge des bestehenden Fassadenabschnitts max. 40% – Vordächer max. Ausladung 1.5 m 	<p>Vgl. Anhang A124.</p> <p>Art. 79b EGZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</p>
	e.	<p>Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – in der Höhe: min. 2.5 m – in der Situation: min. 5.0 m 	Vgl. Anhang A132 Abs. 2 und A134 Abs. 2.
	f.	<p>Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.2 m über fertigem Terrain – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.2 m – Attikageschoss: Rückversetzung auf mindestens drei Seiten um 1.5 m und darf 65% der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse (Aussenmasse) nicht überschreiten. – Attikageschoss wird nicht an die Geschosszahl angerechnet. 	<p>OK: Oberkante EG: Erdgeschoss Vgl. Anhang A135</p>
	g.	<p>Abgrabungen max. 6.0 m</p>	Vgl. Anhang A132 Abs. 3
3		<p>Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen.</p>	Vgl. Art. 75 BauG; Art. 321 und 411 ff.
4		<p>Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis																										
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen																											
	221	<p>1 Ist in der folgenden Tabelle keine Nutzungszone angegeben, ist in der betreffenden Zone für öffentliche Nutzung gegenüber der Zonengrenze ein Grenzabstand von 5.0 m (bei eingeschossigen Bauten) bzw. von 6.0 m (bei mehrgeschossigen Bauten) einzuhalten.</p> <p>2 Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen für ihren Zweck umgebaut, saniert und erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Es gelten folgende Lärmempfindlichkeitsstufen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ES</th> <th>Baupolizeiliche Masse der Nutzungszone:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schulhaus Kreuzfeld</td> <td>II</td> <td>Arbeitszone A1</td> </tr> <tr> <td>Schulhaus Dorf</td> <td>III</td> <td>Arbeitszone A1</td> </tr> <tr> <td>Kindergarten</td> <td>II</td> <td>Wohn- und Gewerbezone WG2</td> </tr> <tr> <td>Kinderspielplatz</td> <td>II</td> <td>--- (keine Hochbauten)</td> </tr> <tr> <td>Kirchenareal</td> <td>II</td> <td>Arbeitszone A1</td> </tr> <tr> <td>Friedhof</td> <td>II</td> <td>Wohnzone W2</td> </tr> <tr> <td>Gemeindeverwaltung</td> <td>II</td> <td>Wohn- und Gewerbezone WG2</td> </tr> <tr> <td>Altersheim</td> <td>II</td> <td>Arbeitszone A1</td> </tr> </tbody> </table>		ES	Baupolizeiliche Masse der Nutzungszone:	Schulhaus Kreuzfeld	II	Arbeitszone A1	Schulhaus Dorf	III	Arbeitszone A1	Kindergarten	II	Wohn- und Gewerbezone WG2	Kinderspielplatz	II	--- (keine Hochbauten)	Kirchenareal	II	Arbeitszone A1	Friedhof	II	Wohnzone W2	Gemeindeverwaltung	II	Wohn- und Gewerbezone WG2	Altersheim	II	Arbeitszone A1
	ES	Baupolizeiliche Masse der Nutzungszone:																											
Schulhaus Kreuzfeld	II	Arbeitszone A1																											
Schulhaus Dorf	III	Arbeitszone A1																											
Kindergarten	II	Wohn- und Gewerbezone WG2																											
Kinderspielplatz	II	--- (keine Hochbauten)																											
Kirchenareal	II	Arbeitszone A1																											
Friedhof	II	Wohnzone W2																											
Gemeindeverwaltung	II	Wohn- und Gewerbezone WG2																											
Altersheim	II	Arbeitszone A1																											
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	222	1	<p>ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.</p>																										
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	Abk. ZSF	<p>Grundzüge Überbauung und Gestaltung</p> <p>Bestehende Sportfelder und Anlagen für Freizeitbetätigungen. Diese können mit Bauten und Anlagen gemäss der Zweckbestimmung ergänzt werden. Die baupolizeilichen Masse der Bauten richten sich nach den Bestimmungen der W1.</p>	<p>ES III</p> <p>An Bauten und Anlagen möglich sind beispielsweise: Verpflegungsräume, Umkleide-, Dusch- und Toilettenanlagen, Gerätehäuser und Bauten zum Schutz vor schlechter Witterung.</p>																										

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Landwirtschaftszone (LWZ)	24	Nutzungszonen ausserhalb der Bauzone	
	241	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
		2 Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.	Vgl. Art. 43 LSV.
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.	Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen: – vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, – das Ergebnis eines Projektwettbewerbs nach anerkannten Verfahrensregeln, – mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. –
ZPP A «Allee»	311	Für die Zone mit Planungspflicht Allee gelten die folgenden Bestimmungen:	Die ZPP-Vorschriften der bestehenden Überbauungsordnung finden Sie im Anhang A2.
Planungszweck	1	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung einer dem Standort angemessenen Überbauung. - Einpassung der Bauten und Anlagen in das empfindliche Landschaftsbild, insbesondere in den Uferbereich der Langete. - Schutz von Bauten und Anlagen vor Hochwasserereignissen 	
Art der Nutzung	2	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser 	
Mass der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> - Vollgeschoss VG: 3 mit zusätzlichem Attikageschoss - Fassadenhöhe traufseitig: max. 10.50 m; <i>mit Attikageschoss max. 13.50 m</i> - Gebäudelänge max. 35 m - Grenzabstände kGA: 4.0 m / gGA 10 m 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bau- und Gestaltungsgrundsätze	4	<ul style="list-style-type: none"> - Bauten und Anlagen können nur unter dem Nachweis realisiert werden, dass sie vor Hochwassergefahren geschützt sind. - einheitliche Volumetrie und Gestaltung der Hauptbauten - gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsflächen, Spielfläche, Erschliessungs- und Parkierungsanlagen im Bereich der Zufahrtsstrasse - hohe Wohnqualität der Bauten und Aussenräume - Aufgrund der Gewässerschutzzone der Grundwasserfassung Oberfeld der Wasserversorgung WUL sind keine Untergeschosse erlaubt. Dieses Verbot wird hinfällig, sobald die Grundwasserschutzzone aufgehoben wird. 	<p>Auf den Erlass einer Überbauungsordnung kann verzichtet werden, wenn das Vorhaben ein Ergebnis einer Projektwettbewerbs ist, der nach anerkannten Regeln durchgeführt wurde oder wenn ein Gesamtvorhaben das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauG</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	5	ES II	Vgl. Art. 43 LSV.
Überbauungsordnungen	32	Bestehende Überbauungsordnungen	
321	1	Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:	
<u>Bezeichnung</u>	<u>Abk.</u>	<u>Datum Beschluss / Genehmigung / ES</u>	
UeO «Gitzweid»	UeO	07.06.1999 / 29.06.1999 / II	
UeO «Höfli»	UeO	11.12.1989 / 01.02.1990 / II	
UeO «Hofacher»	UeO	24.07.2001 / 23.08.2001 / II	
UeO «Zentrum»	UeO	03.04.1991, 27.05.1991 / 24.07.1992 / III	
UeO «Winkel»	UeO	13.12.1993 / 03.03.1998 / IV	
UeO «Mösli»	UeO	17.06.1998 / 24.11.1998 / II	
UeO «Mühle»	UeO	29.11.2009 / 18.03.2010 / III	
UeO „Strassenbau- linien“	UeO	18.10.1987 / 07.03.1988	

UeO = Überbauungsordnung

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411	1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	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.
Beurteilungskriterien		2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	Vgl. auch Art. 412. Vgl. auch Art. 413. Vgl. auch Art. 414. 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-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (siehe auch Art. 15ff. BewD).
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 212 und Anhang A141 ff.
		2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 212 und Anhang A131.
		3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a.: <ul style="list-style-type: none"> – In Hanglagen: Neubauten in der Regel rechtwinklig zur Falllinie des Hanges – In der Ebene: Neubauten in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Dachgestaltung	413	1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Flachdachbauten sind nur ausserhalb der Baugruppen, dort aber in allen Nutzungszonen erlaubt. Die maximale Dachneigung ist auf 40° beschränkt.	Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 416.
		2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind gestattet, wenn keine Gründe des Ortsbild- oder der Denkmalschutzes dagegen sprechen. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 40 % der Fassadenlänge des obersten Wohngeschosses. Sie müssen von der Ortlinie einen minimalen Abstand von 2.0 m einhalten.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Kleinbauten sind – zumindest bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE). Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebelbefensterung oder Firstoblichter belichtet werden.
		3 Dachaufbauten und -einschnitte sind nur zur Belichtung des ersten Dachgeschosses zulässig. Oberhalb des ersten Dachgeschosses sind nur Dachflächenfenster zugelassen.	
		4 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen mit den Aufbauten maximal ein Drittel der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten
		5 In Baugruppen und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Wohngeschosses nicht überschreiten.	Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 416.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Aussenraumgestaltung	414	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> – intakte Vorgartenbereiche mit Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, <p>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, Einfriedungen, Kehrrechtsammeln. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 416.</p>
		2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	
Bepflanzung	415	1 Die Bauherrschaft ist verpflichtet, bei Neubauten und wesentlichen Umbauten im Rahmen der Umgebungsgestaltung ausschliesslich einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Pro 350 m ² Umgebungfläche ist mindestens ein Hochstamm vorzusehen.	
		2 Bei landwirtschaftlichen Liegenschaften beschränkt sich die Pflanzungspflicht auf den Bereich der Hofstattfläche, maximal auf 2100 m ² , bei Grundstücken in den Arbeitszonen auf den begrünbaren Flächen.	
		3 Der Gemeinderat kann in Härtefällen Erleichterungen gewähren.	
		4 Die Umgebungfläche setzt sich aus der Grundstückfläche abzüglich der Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie zusammen.	
		5 Die Ansaat oder Pflanzung von Pflanzen, die auf der schwarzen Liste der invasiven Neophyten stehen, ist untersagt.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	Pflanzen, 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.	Art. 29a Umweltschutzgesetz USG und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV sind anwendbar.
Gestaltungsspielraum	416	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Bericht einer Fachberatung (beispielsweise der kantonalen Denkmalpflege, Berner Heimatschutz, OLK) oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–415 abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.	Es können zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht werden, welche zwar vielleicht von der lokalen Bau-tradition abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.
Baudenkmäler	5 52 521	<p>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</p> <p>Pflege der Kulturlandschaft</p> <p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p> <p>2 Die Baudenkmäler sind im Zonenplan und im Zonenplan Landschaft und Freizeit als Hinweise dargestellt. Baugruppen gelten als Schutzgebiet gemäss Art. 86 BauG.</p> <p>3 Betreffen bauliche Massnahmen schützenswerte Objekte, erhaltenswerte Objekte innerhalb von Baugruppen oder Objekte in der Kernzone, ist die kantonale Fachstelle beizuziehen (Kantonale Denkmalpflege).</p> <p>4 Der Ortsteil zwischen den Baugruppen B und F entlang der Langenthal- und Huttwilstrasse weist besonders viele wertvolle Objekte auf. Bauliche Massnahmen an Gebäuden und Aussenräumen</p>	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Lotzwil vom 23. Mai 2001; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars in der Beilage B1.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		sind bezüglich ihrer Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Terrain Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. Der Beizug der Kantonalen Denkmalpflege wird empfohlen.	
Historische Verkehrswege	522	1 Die im Zonenplan Landschaft und Freizeit 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.	Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.
		2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Archäologische Schutzgebiete	523	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.	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).
Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	524	1 Die im Zonenplan Landschaft und Freizeit eingezeichneten Einzelbäume, Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.	vgl. Art. 41 NSchG

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.	
Fliessgewässer	525	<p>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 sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kategorie 5: Langete ausserhalb der Bauzone 18.0 m – Kategorie 4: Langete innerhalb der Bauzone 15.5 m – Kategorie 3: künstliche Gerinne der Wassermatten 5.5 m – Kategorie 2: übrige Fliessgewässer ausserhalb der Bauzone 10.0 m – Kategorie 1: übrige Fliessgewässer innerhalb der Bauzone 7.5 m – Eingedolte Fliessgewässer 5.5 m <p>2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren.</p> <p>3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.</p> <p>4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig sind eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.</p>	<p>Vgl. AHOP «Raumbedarf Fliessgewässer», 2010.</p> <p>Für Bauten an Gewässern gilt Art. 4a und 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), Art. 2b der Wasserbauverordnung (WBV) sowie Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG).</p> <p>Zum geschützten Uferbereich vgl. Art. 4a WBG</p> <p>Begriffe, Messweisen und Berechnungsbeispiele finden sich im Anhang der Wasserbauverordnung WBV.</p> <p>Messweise siehe Anhang A146.</p> <p>Unter Beachtung von Art. 41c GSchV können im dicht überbauten Gebiet Ausnahmen für zonenkonforme Anlagen bewilligt werden. Gemäss Art. 36a GSchG entscheidet das AGR, ob ein Gebiet dicht überbaut ist oder nicht.</p> <p>Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)</p> <p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.</p> <p>Vgl. Art. 534 Abs. 1, Lebensraum Fliessgewässer und Quellen.</p>
Landschaftsschutzgebiet Wässermatte	53 531	<p>Schutz der naturnahen Landschaft</p> <p>1 Das Landschaftsschutzgebiet „Wässermatte“ bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung der Kulturlandschaft in der Ebene von Lotzwil. Zudem dient es dem Schutz naturnaher Lebensräume für ein-</p>	<p>Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.</p> <p>Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		heimische Tier- und Pflanzenarten und fördert den ökologischen Ausgleich.	
	2	Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen, es sei denn, diese dienen dem Hochwasserschutz oder der Pflege der Kulturlandschaft.	
	3	Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.	
Landschaftsschongebiete	532	<p>1 Die im Zonenplan Landschaft und Freizeit bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.</p> <p>2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind nur zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und zudem mit besonderen Massnahmen gut in das Landschaftsbild einfügen.</p>	<p>Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie wertvolle Einzelbäume und Baumreihen (Art. 524).</p> <p>Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Massnahmen zur guten Eingliederung eines Objektes können architektonischer oder pflanzlicher Art sein.</p>
Empfindliche Aussichtsgebiete	533	<p>1 Die im Zonenplan Landschaft und Freizeit bezeichneten empfindlichen Aussichtsgebiete sind Naherholungsgebiete. Sie sind wichtig sowohl für den Aus- wie für den Einblick.</p> <p>2 Die Gebiete dürfen weder durch Bauten noch durch hohe Anpflanzungen beeinträchtigt werden. Aufkommende Bäume oder Vergandungen sind frühzeitig zu erkennen und zu unterbinden.</p>	
Lebensräume	534	1 Für die im Zonenplan Landschaft und Freizeit bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften	
Fliessgewässer und Quellen	L1	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	In einem Abstand von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1 ^{bis} und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Art. 7 Abs. 5 DZV; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG.
Ufervegetation und Quellfluren	L2	Erhalten und Aufwerten der Ufervegetation als Lebensraum für standorttypische Tiere und Pflanzen.	Die Ufervegetation darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltmassnahmen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG. Für die Erteilung von Bewilligungen ist das Naturschutzinspektorat (NSI) zuständig; Unterhalt und Pflege richten sich nach den kantonalen Merkblättern Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998, Unterhalt von Wiesenbächen (Form. Nr. 839.10) 2002
Wildtierkorridor		Freihalten eines lückenlosen Korridors zwischen beiden Waldgebieten.	Keine oberirdischen Bauten und Anlagen, welche den Wildwechsel behindern.	
BLN Objekte	535	Für das BLN-Objekt 1312 « <i>Wässermatten in den Tälern der Langete, der Rot und der Önz</i> » gelten die entsprechenden Schutzreglemente. Die für die Wässermatten typischen Elemente wie Gehölze, Mattenbäume und Gräben sind geschützt		siehe Dokumentation zum BLN-Inventar auf: www.bafu.admin.ch
Ersatzmassnahmen	54 541	1	Ersatz- und Förderungsmassnahmen Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.
		2	Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1 ^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungstatthalterin bzw. Regierungstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Förderungsmassnahmen	542	1 Die Gemeinde kann bei Bedarf Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) erlassen.	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.
Bauen in Gefahrengebieten	55 551	1 Gefahrengebiete 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 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.	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)
		4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	– 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).
Widerhandlungen	6 601	1 STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN 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.
		2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung,	Vgl. Art. 58 GG.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.00 bestraft.	
Inkrafttreten	602	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang A1, Anhang A2 und dem Zonenplan sowie den Zonenplan Landschaft und Freizeit, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	603	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: <ul style="list-style-type: none">- die baurechtliche Grundordnung vom 7.3.1988 und alle damit verbundenen Änderungen am Zonenplan, Schutzzonenplan und dem Baureglement- der Überbauungsplan Erschliessung Allee vom 11.6.1987- der Überbauungsplan Radweg Allee-Bahnhofplatz vom 6.2.1986	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung	vom 17.11.2011 bis 12.12.2011
Kantonale Vorprüfung	vom 18.09.2012 / 29.04.2013
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 15.11.2012 und 29.11.2012
Öffentliche Auflage	vom 15.11.2012 bis 17.12.2012
Nachträgliche Auflage Publikation im Amtlichen Amzeiger	vom 08.05.2013 und 23.05.2013
Öffentliche Auflage	vom 08.05.2013 bis 10.06.2013
Einspracheverhandlungen	am 08.01.2013
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	5 bzw. 7
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 16.10.2012 / 09.04.2013
Beschlossen durch die Urnengemeinde Stimmverhältnis	am 22.09.2013 517 JA 272 NEIN
Einwohnergemeinde Lotzwil Der Gemeindepräsident:	sig. Beat Luder
Der Gemeindeschreiber:	sig. Hans Rudolf Reinhard
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Der Gemeindeschreiber	4932 Lotzwil, 25.10.2013
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am 23.05.2014

ANHANG	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN
	A2	ZPP-Vorschriften der bestehenden Überbau- ungsordnungen
BEILAGE	B1	Register des Bauinventars der Gemeinde Lotzwil

ANHANG Baureglement Lotzwil (BauR)

	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN
	A11	Terrain
Massgebendes Terrain	A111	<p>1 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.</p> <p>2 Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.</p> <p>3 Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.</p>
	A12	Gebäude und Gebäudeteile
Unbewohnte An- und Kleinbauten	A121	<p>1 Unbewohnte An- und Kleinbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.</p> <p>2 Unbewohnte An- und Kleinbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.</p>
Unterirdische Bauten	A122	Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.
Unterniveaubauten	A123	Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

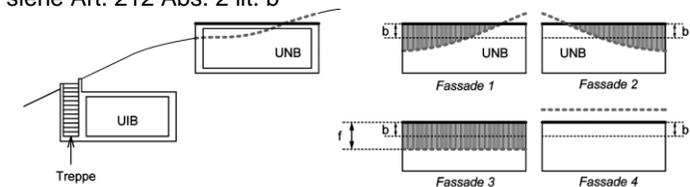
Die Definitionen und Messweisen entsprechen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen.

siehe Art. 1 BMBV

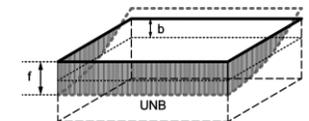
Unbewohnte An- und Kleinbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser.

siehe Art. 212 Abs. 2 lit. c

siehe Art. 212 Abs. 2 lit. b



- Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB-Decke.
- b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen der UNB
- ▨ Anteil über der Fassadenlinie

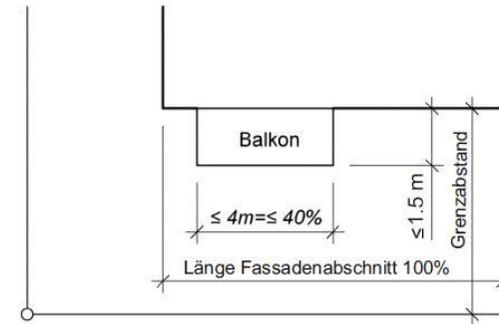


Vorspringende Gebäudeteile im Grenzabstand

A124

Vorspringende Gebäudeteile im Grenzabstand überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil bzw. Länge des entsprechenden Fassadenabschnitts nicht.

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Ausstertreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse siehe Art. 212 Abs. 2 lit. d.



Gebäudelänge GL

A13

Gebäudemasse

A131

1 Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umschliesst.

Gebäudebreite GB

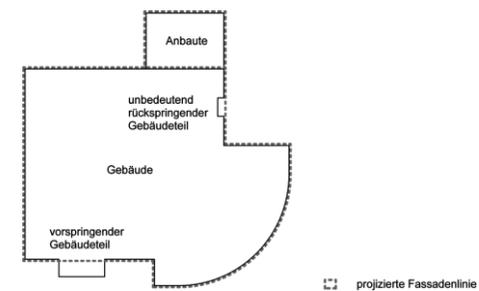
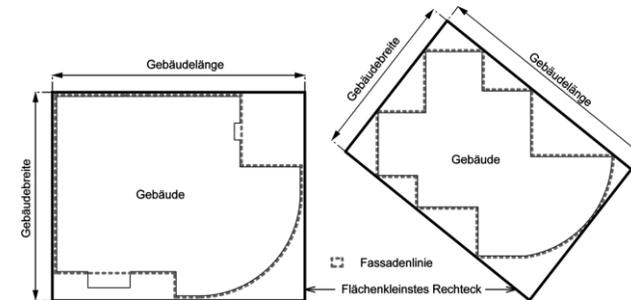
2

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umschliesst.

Projizierte Fassadenlinie

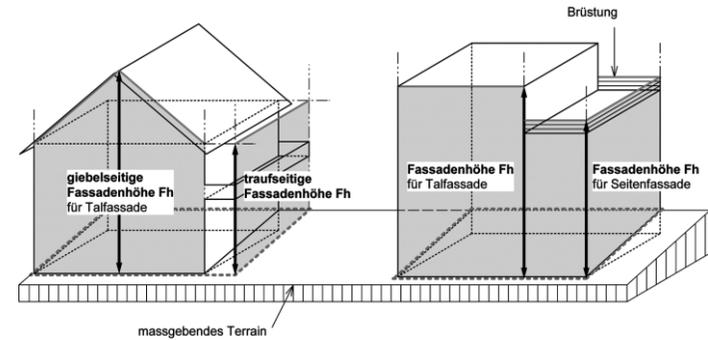
3

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

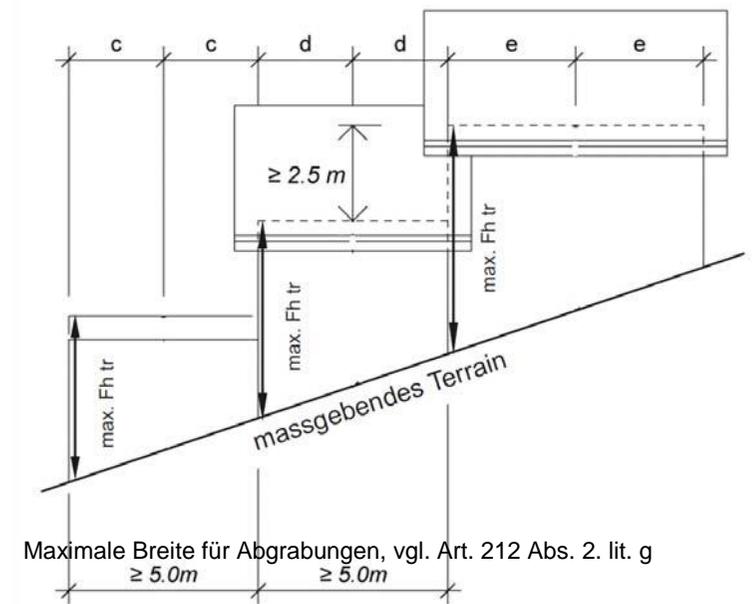


**Fassadenhöhe
traufseitig (Fh tr)**

- A132** 1 Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und
- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
 - der Oberkante der Dachkonstruktion respektive der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.
- 2 Die Fassadenhöhen traufseitig wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.



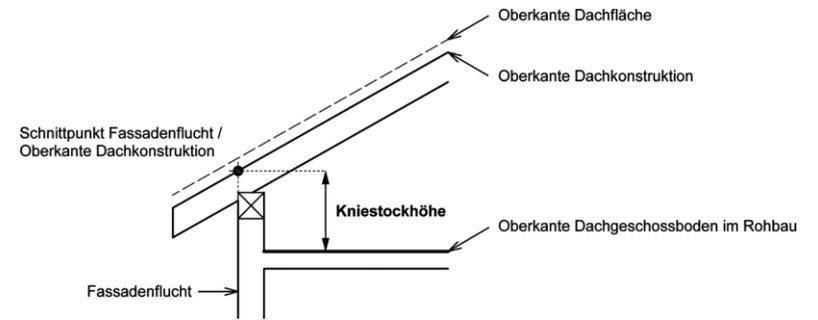
Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2.



- 3 Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Kniestockhöhe

- A133** 1 Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
- 2 Die Kniestockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136.



Vgl. Anhang A135 – A137.

Vollgeschosse VG

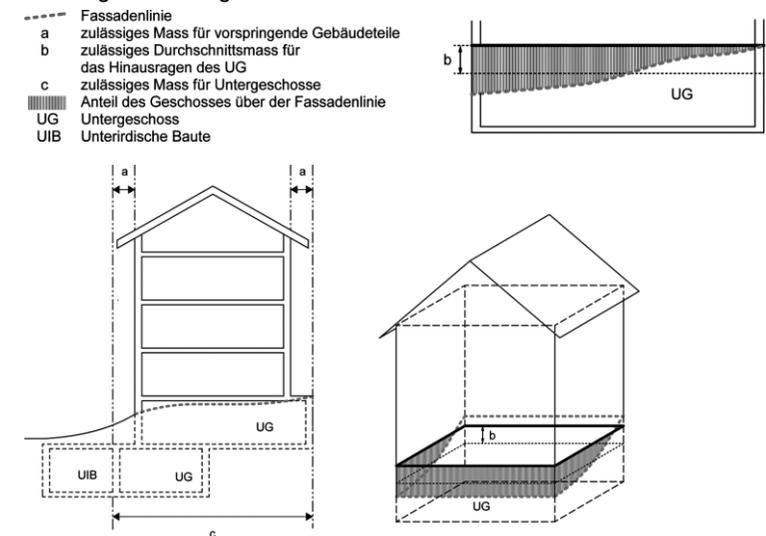
- A134** 1 Als Vollgeschosse VG zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.
- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2 lit. e

Untergeschosse

- A135** Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine Unterniveaubaute (vgl. A122)
Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 lit. b



Dachgeschosse

- A136** Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhe das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 lit. f

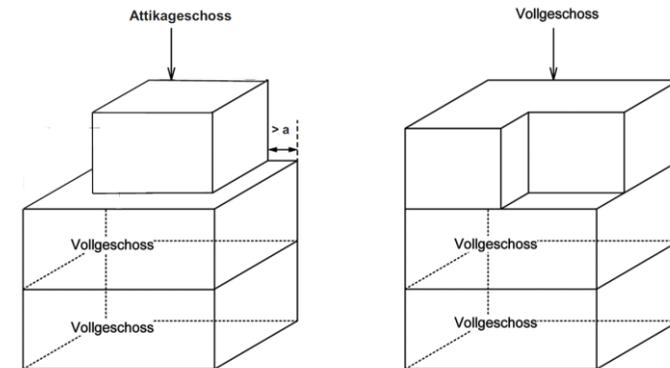
Attikageschoss

- A137**
- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Fassadenhöhe nicht übersteigt.
 - 2 Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1.20 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
 - 3 Das Attikageschoss muss auf wenigstens drei Seiten mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und sich allseitig gestalterisch von diesem abheben.
 - 4 Attikageschosse und dazugehörige Absturzsicherungen, Brüstungen bis zu einer Höhe von 1.20 m werden nicht an die Geschosszahl angerechnet.
 - 5 Bei Attikas mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.

Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen

- A14 Bau und Strassenabstände**
- A141**
- 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.

Zulässige Höhe und Mass vgl. Art. 212 Abs. 1 + 2 lit. f
 Masse Attikageschoss; Art. 212 Abs. 2 lit. f



Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der Gebäudeabstand (A144) 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).

Kleiner Grenzabstand kGA

- A142** 1 Der kleine Grenzabstand kGA ist die kürzeste zulässige Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze.
 2 Für vorspringende Gebäudeteile gelten Art. 212 Abs. 2 lit. d und e sowie A124.

Grosser Grenzabstand gGA

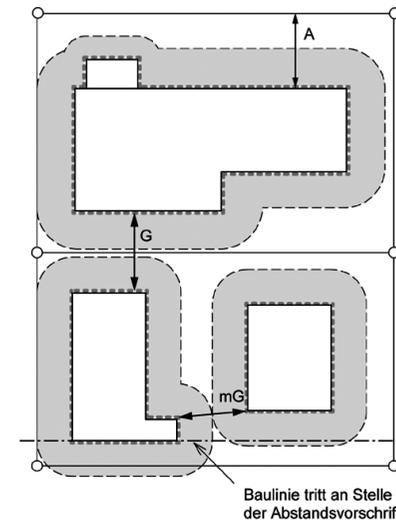
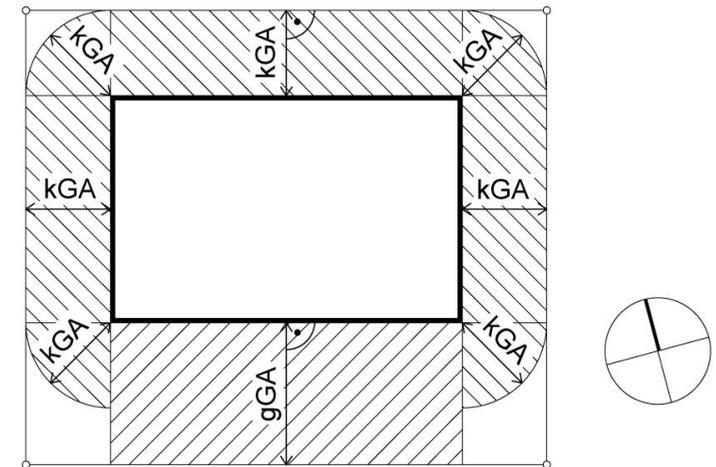
- A143** 1 Der grosse Grenzabstand gGA ist die kürzeste zulässige Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze. Er wird auf der besonnten Längsseite rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie gemessen.
 2 Für vorspringende Gebäudeteile gelten Art. 212 Abs. 2 lit. d und e sowie A124.

Gebäudeabstand

- A144** 1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
 2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
 3 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.
 4 Für unbewohnte An- und Kleinbauten nach Art. 212 Abs. 2 kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem demselben Grundstück sowie gegenüber Nachbarbauten auf 2.0 m herabsetzen. Es dürfen jedoch keine öffentlichen Interessen verletzt sein.

Gegenüber Zonengrenzen

- A145** Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

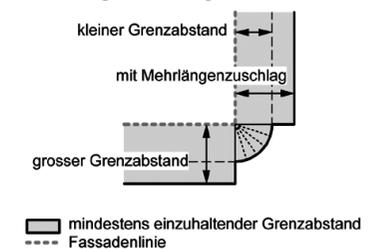


- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

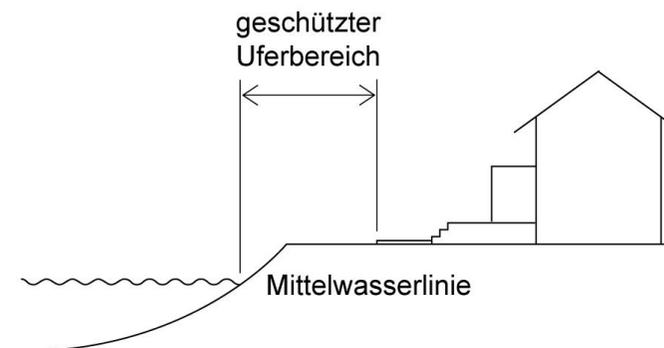
Kleiner und grosser Grenzabstand



Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



- Gegenüber Fliessgewässern**
- A146** 1 Der Bauabstand von Fliessgewässern, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.
2 Gegenüber Fliessgewässern gelten die Bauabstände nach Art. 525 BauR.



- Gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen**
- A147** 1 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.
2 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

Vgl. Art. 48 DVZ

Definition der Gehölzgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 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.

- Gegenüber Strassen**
- A148** 1 Gegenüber Strassen gelten die kantonalen Vorschriften.
2 Für Fuss- und Radwege sowie gegenüber Privatstrassen genügt ein minimaler Abstand von 2.0 m.

Siehe Art. 80 Strassengesetz (SG)

Der Strassenabstand wird ab Fahrbahnrand gemessen. (Art. 80 SG)

- Gegenüber Wald**
- A149** Um Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes sicherzustellen, schreiben die Kantone für Bauten und Anlagen einen angemessenen Mindestabstand vom Waldrand vor. Dieser Mindestabstand beträgt im Kanton Bern 30 Meter.

Art. 25 Kantonales Waldgesetz (KWaG)

**A2 ZPP-VORSCHRIFTEN DER BESTEHENDEN
ÜBERBAUUNGSORDNUNGEN**

A21 Überbauungsordnung Gitzwiend

- | | | |
|--------------------------|---|---|
| Planungszweck | 1 | <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungskonzentration durch verdichtete Bauweise zu Gunsten grossflächiger Aussenräume - Einpassung in Landschafts- und Ortsbild - Berücksichtigung der Dorfrandsituation |
| Art und Mass der Nutzung | 2 | <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - 1 Vollgeschoss mit Dachausbau - Ausnützungsziffer: max. 0.35 |
| Gestaltungsgrundsätze | 3 | <ul style="list-style-type: none"> - Gutes Einpassen der Baukörper und Bepflanzung in der Hanglage - Besondere Berücksichtigung der Aussichtspunkte gemäss Schutzzonenplan und Art. 36 Abs. 5 - Gewährleistung von Durchblicken auf den Dorfkern |

Art. 36 Abs. 5 vom Baureglement Lotzwil vom 18. Oktober 1987

A22 Überbauungsordnung Hofacher

- | | | |
|--------------------------|---|---|
| Planungszweck | 1 | <ul style="list-style-type: none"> - Anpassung an Geländeform - Verdichtete Bauweise |
| Art und Mass der Nutzung | 2 | <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - 2 Vollgeschosse mit Dachausbau - Ausnützungsziffer: max. 0.5 |
| Gestaltungsgrundsätze | 3 | <ul style="list-style-type: none"> - Vorzugsweise Parkierung in Gruppen - Schaffung von Spielflächen unter Einbezug der bestehenden Überbauung - Berücksichtigung von kommunalen Fusswegverbindungen |

A23 Überbauungsordnung Höfli

- | | | |
|--------------------------|---|---|
| Planungszweck | 1 | <ul style="list-style-type: none"> - Eingliederung ins Ortsbild - Verdichtete Bauweise |
| Art und Mass der Nutzung | 2 | <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen und max. 1/3 Anteil Gewerbe - 2 Vollgeschosse mit Dachausbau - Ausnützungsziffer: max. 0.5 |
| Gestaltungsgrundsätze | 3 | <ul style="list-style-type: none"> - Gemeinsame Parkierungsanlage entlang Erschliessungsstrasse - Gewerbeanteil im immissionsstärkeren Bereich |

	A24	Überbauungsordnung Mösli	
Planungszweck	1	<ul style="list-style-type: none"> - Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild - Berücksichtigung der Dorfrandsituation - Erstellung einer Fusswegverbindung zur Kohlplatzstrasse 	
Art und Mass der Nutzung	2	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - 2 Vollgeschosse mit Dachausbau - Ausnützungsziffer: max. 0.45 	
Gestaltungsgrundsätze	3	<ul style="list-style-type: none"> - Einpassung in bestehende Überbauung - Gruppierung der Gebäude 	
	A25	Überbauungsordnung Zentrum	
Planungszweck	1	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungskonzentration durch verdichtete Bauweise - Eingliederung ins Ortsbild - Gemeinsame Parkieranlage 	
Art und Mass der Nutzung	2	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 31, Abs. 2 findet Anwendung - 3 Vollgeschosse mit Dachausbau - Ausnützungsziffer: max. 0.8 	Art. 31 Abs. 2 vom Baureglement Lotzwil vom 18. Oktober 1987
Gestaltungsgrundsätze	3	<ul style="list-style-type: none"> - Bestmögliche Eingliederung der Bauten ins Dorfbild, unter spezieller Berücksichtigung der bestehenden Eigenarten und Strukturen - Wohnanteil der Gebäude, Gärten und Spielflächen im immissionsschwächeren Bereich - Die der Huttwilstrasse zugewandten Räume sind primär als Verkaufsräume zu nutzen - Die strassenseitigen Fassaden des Erdgeschosses sind laubenähnlich zu gestalten - Entlang der Obergasse hat sich die Baudichte an die westseitigen Zonen anzupassen - Die Zufahrt zur gemeinsamen Parkieranlage erfolgt von der Obergasse her 	

Beilage B1 - Register des Bauinventars der Gemeinde Lotzwil

ADRESSE	HAUS-Nr.	BAUGATTUNG	BAU-GRUPPE	STRUKTUR GRUPPE	BEWERTUNG	K-OBJEKT	SCHUTZ GDE	SCHUTZ RRB	SCHUTZ VERTRAG	SCHUTZ BUND	GR.-Nr.	PLANAUS-SCHNITT
Alleeweg	5	Sch	F		Erhaltenswert	K			•		92	2
Alleeweg	7	Mü	F		Erhaltenswert	K					90	2
Alleeweg	7a	Mü	F		Erhaltenswert	K					92	2
Alleeweg	9	Mü	F		Erhaltenswert	K					92	2
Alleeweg	57	IB			Schützenswert	K					1030	3
Allmenweg	1	St			Erhaltenswert						681	1
Allmenweg	20	WH			Erhaltenswert						752	1
Allmenweg	26	St	A		Erhaltenswert	K					994	1
Allmenweg	33	BH	A		Erhaltenswert	K					524	1
Allmenweg	33b	Sp	A		Schützenswert	K					524	1
Bahnhofstrasse	4a	Sp			Erhaltenswert						122	2
Bahnhofstrasse	6	St			Erhaltenswert						122	2
Bahnhofstrasse	10	GG			Schützenswert	K					348	2
Bahnhofstrasse	13	GG			Schützenswert	K					917	2
Bahnhofstrasse	19	IB			Erhaltenswert						845	2
Beundenrain	3	WSt			Schützenswert	K					420	1/2
Beundenrain	5	GB			Erhaltenswert						420	1
Beundenrain	23	BH			Erhaltenswert						441	1
Bleienbachstrasse	1	Vi			Schützenswert	K					1163	2
Bleienbachstrasse	7	WH			Erhaltenswert						704	2
Brunnenweg	9	WSt			Schützenswert	K					448	1
Brunnenweg	11	BH			Erhaltenswert						430	1
Dorfplatz	N.N.	ÖA	C		Erhaltenswert	K					21	2
Haldenweg	13	BH			Erhaltenswert						204	4
Huttwilstrasse	N.N.	ÖA	E		Erhaltenswert	K					22	2
Huttwilstrasse	3	St	C		Schützenswert	K					302	2
Huttwilstrasse	5	BH	C		Schützenswert	K					302	2
Huttwilstrasse	6	WH	C		Erhaltenswert	K					396	2
Huttwilstrasse	36	WH			Erhaltenswert						533	2
Huttwilstrasse	40	WH/G			Erhaltenswert						550	2
Huttwilstrasse	42	WH			Erhaltenswert						460	2
Huttwilstrasse	46	BH	E		Schützenswert	K					130	2
Huttwilstrasse	48	St	E		Erhaltenswert	K					97	2
Huttwilstrasse	50	BH	E		Erhaltenswert	K					97	2

Huttwilstrasse	51	BH		Erhaltenswert		370	2	
Huttwilstrasse	55	BH		Erhaltenswert		320	2	
Huttwilstrasse	86	Vi		Erhaltenswert		701	3	
Huttwilstrasse	108	GG	G	Erhaltenswert	K	485	3	
Huttwilstrasse	112	ÖV	G	Erhaltenswert	K	1094	3	
Kirchgasse	1	Ki		Schützenswert	K	•	56	2
Kirchgasse	3	PH	D	Schützenswert	K	•	4	2
Kirchgasse	5	Scho	D	Erhaltenswert	K		4	2
Kirchgasse	5a	OH	D	Schützenswert	K		4	2
Kirchgasse	5b	Sp	D	Erhaltenswert	K		4	2
Langenthalstrasse	N.N.	ÖA	C	Erhaltenswert	K		1100	2
Langenthalstrasse	2	SH	C	Erhaltenswert	K		58	2
Langenthalstrasse	4	BH	C	Erhaltenswert	K		1136	2
Langenthalstrasse	10	WH	C	Erhaltenswert	K		116	2
Langenthalstrasse	12	WH/G	C	Erhaltenswert	K		632	2
Langenthalstrasse	14	BH	C	Erhaltenswert	K		406	2
Langenthalstrasse	18	WH	C	Erhaltenswert	K		69	2
Langenthalstrasse	21	BH/G	C	Erhaltenswert	K		168	1/2
Langenthalstrasse	26	WH		Erhaltenswert			392	1
Langenthalstrasse	33	BH	B	Erhaltenswert	K		497	1
Langenthalstrasse	37	BH	B	Erhaltenswert	K		534	1
Langenthalstrasse	40	WH/G	B	Erhaltenswert	K		228	1
Langenthalstrasse	40a	Scho	B	Erhaltenswert	K		228	1
Langenthalstrasse	43	St	B	Erhaltenswert	K		1263	1
Langenthalstrasse	45	BH	B	Erhaltenswert	K		378	1
Langenthalstrasse	49	BH	B	Erhaltenswert	K		492	1
Langenthalstrasse	49a	OH	B	Erhaltenswert			492	1
Langenthalstrasse	51	BH	B	Schützenswert	K		715	1
Mattenhof	1	BH		Erhaltenswert			298	4
Mattenhof	4	Sp		Erhaltenswert			298	4
Mattenhof	6	St		Erhaltenswert			298	4
Obergasse	9	ÖB		Erhaltenswert			154	2
Obergasse	10	WH/G		Erhaltenswert			213	2
Rain	1	BH		Schützenswert	K		338	2
Rütschelenstrasse	4	BH		Erhaltenswert			796	2
Rütschelenstrasse	12	WH		Erhaltenswert			386	2
Weidhof	2	St		Erhaltenswert			470	4