



Einwohnergemeinde Orpund

Baureglement (BR)

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 23.11.2011
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 25.04.2012

Änderungen:

- Art. 320 Abs. 4 (genehmigt am 23.09.2013)
- Art. 319 Abs. 4 (genehmigt am 16.03.2015)

Nachgeführt bis 31.05.2015

Impressum

Auftraggeberin:

Einwohnergemeinde Orpund
Gottstattstrasse 12
2552 Orpund

Auftragnehmerin:

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69
www.raumplan.ch
info@raumplan.ch

Bearbeitung:

Thomas Berz, dipl. Geograf/Raumplaner FSU

Dokumentname:

0811_6_BR150531.docx

Einwohnergemeinde Orpund BAUREGLEMENT (BR)

23. November 2011

LESEHILFE

Baurechtliche
Grundordnung

Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Orpund bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Sie ist für sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich.

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen mit farbigen Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen decken zusammen mit den besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO, Zonen mit Planungspflicht ZPP und Uferschutzplan USP) das gesamte Gemeindegebiet ab. Sie werden je nach Situation von Bau- und Nutzungsbeschränkungen überlagert.

Der Zonenplan enthält weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind, jedoch nicht von der Gemeinde im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden.

Kommentar/Hinweise

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

Übergeordnetes Recht

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

	<p>Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons und des Bundes.</p>	
	<p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig 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. Streitigkeiten im privaten Baurecht sind über Zivilverfahren (ohne Beteiligung der Gemeinde) zu lösen.</p>	<p>vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.</p>	
Besitzstandsgarantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.</p>	<p>vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG</p>
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt Spielraum, um in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement ermöglicht Erweiterungen des Gestaltungsspielraums unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet bleibt.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	<p>vgl. Art. 416, 513</p>
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung und der Verwaltungsordnung geregelt.</p>	

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	5		
101	Geltungsbereich sachlich	5		
102	Geltungsbereich räumlich	5		
103	Mehrwertabgabe	5		
2	NUTZUNGSZONEN	6		
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	6		
211	Art der Nutzung	6		
212	Mass der Nutzung	7		
22	Zonen für öffentliche Nutzungen	9		
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)	9		
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	10		
231	Bestandeszone (BZ)	10		
232	Grünzonen (GR)	11		
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	12		
241	Landwirtschaftszone (LWZ)	12		
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	12		
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	12		
311	Zweck	12		
312	ZPP 1 Wingarten	12		
313	ZPP 4 Rüsckacker	13		
314	ZPP 5 IZ West	14		
315	ZPP 6 Dietschimatt	14		
316	ZPP 7 Untere Zelg	15		
317	ZPP 8 Scheurenmoos	16		
318	ZPP 10 Moosmatt	16		
319	ZPP 12 Dorfkern	17		
320	ZPP 13 Gottstatt	19		
321	ZPP 14 Römerareal	20		
322	ZPP 15 Lerchenweg	21		
323	ZPP 16 Stöckenmatt	22		
324	ZPP 17 Holzmatt	23		
33	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	24		
331	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	24		
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	25		
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	25		
411	Gestaltungsgrundsatz	25		
412	Bauweise, Stellung der Bauten	26		
413	Dachgestaltung	26		
414	Aussenraumgestaltung	27		
415	Terrainveränderungen, Stützmauern	27		
416	Gestaltungsspielraum	27		
417	Reklamen und Plakatierung	27		
42	Qualitätssicherung	28		
421	Fachberatung	28		
422	Qualifizierte Verfahren	28		
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	29		
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	29		
432	Energie	29		
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	30		
51	Ortsbildpflege	30		
511	Ortsbildschutzgebiete	30		
512	Strukturerhaltungsgebiete	31		
513	Abweichung von baupolizeilichen Massen	32		
52	Pflege der Kulturlandschaft	32		
521	Baudenkmäler	32		
522	Schützenswerte Kulturobjekte	32		
523	Historische Verkehrswege	32		
524	Archäologische Bodenfunde	33		
525	Einzelbäume und Baumgruppen	33		
526	Fliessgewässer	33		
527	Landschaftsschongebiete	34		

53	Schutz der naturnahen Landschaft	34
531	Landschaftsschutzgebiete	34
532	Waldrandschutz	35
533	Schützenswerte Naturobjekte	35
534	Naturschutzgebiet Römerareal	35
535	Schädliche Pflanzen	35
54	Ersatzmassnahmen	35
541	Ersatzmassnahmen	35
55	Gefahrengebiete	36
551	Bauen in Gefahrengebieten	36
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	37
601	Widerhandlungen	37
602	Inkrafttreten	37
603	Aufhebung von Vorschriften	37
GENEHMIGUNGSVERMERKE		38

ANHANG

A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	39
A11	Terrain	39
A111	Massgebendes Terrain	39
A12	Gebäude und Gebäudeteile	39
A121	Unbewohnte An- und Nebenbauten	39
A122	Unterirdische Bauten	39
A123	Vorspringende Gebäudeteile im Grenzabstand	39
A13	Gebäudemasse	40
A131	Gebäudelänge GL und Gebäudebreite GB	40
A132	Gebäudehöhe GH	41
A133	Kniewandhöhe	42
A134	Vollgeschoss VG	42
A135	Untergeschosse	43
A136	Dachgeschoss	43
A137	Attikageschosse	44
A14	Bauabstände	45
A141	Vereinbarungen	45
A142	kleiner Grenzabstand kGA	46
A143	grosser Grenzabstand gGA	46
A144	Gebäudeabstand	47
A145	Gegenüber Zonengrenzen	47
A146	Gegenüber Strassen und Wegen	47
A147	Gegenüber Fliessgewässern	48
A148	Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen	48
A15	Nutzungsziffern	48
A151	Ausnutzungsziffer (AZ)	48
A152	Bruttogeschossfläche (BGF)	48
A153	Anrechenbare Landfläche (aLF)	48
A154	Gebäudefläche (GBF)	48
A155	Grünflächenziffer (GZ)	49
A2	NACHBARRECHTLICHE BESTIMMUNGEN	50
	Auszug aus dem Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch	50
A3	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	54

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 befindet sich zudem in den Überbauungsordnungen und im Uferschutzplan (Art. 331).
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
Mehrwertabgabe	103	<p>1 Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.</p> <p>2 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Anwendung.</p>	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 Steuergesetzgebung ab. Darüber hinaus verweist er die Parteien auf den Verhandlungsweg. Abgeschöpfte Mehrwerte sind für bestimmte öffentliche Zwecke einzusetzen, insbesondere für die Finanzierung von Unterhalt und Ausbau der Infrastruktur.

2 NUTZUNGSZONEN

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art der Nutzung

211 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe 	II	Stille Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurgeschäfte oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Mischzonen	M	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf bis 500 m² Verkaufsfläche 	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500 m ² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).
Arbeitszonen	A	<ul style="list-style-type: none"> – Arbeitsnutzungen; ausgenommen sind reine Verkaufsnutzungen – Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal 	A2: III A3: IV	Dazu gehören Produktions-, Reparatur- und Werkstattbetriebe mit den dazugehörigen Lager-, Büro-, Dienstleistungs- und Wohlfahrtsnutzungen sowie reine Büronutzungen. Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonen. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (Art. 21 BauG und 62-69 BauV).

¹⁾ dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume zu Wohnsiedlungen, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen

Mass der Nutzung	212	1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:					
Zone	Abk.	kGA min.	gGA min.	GL max.	GH max.	VG max.	GZ min.	
Wohnzone 2	W2	5,0 m ¹⁾	10,0 m ¹⁾	30,0 m	7,0 m ²⁾	2	0,4	
Wohnzone 3	W3	6,0 m ¹⁾	12,0 m ¹⁾	40,0 m	10,0 m	3	0,4	
Mischzone 2	M2	5,0 m ¹⁾	10,0 m ¹⁾	30,0 m	8,0 m	2	0,4	
Mischzone 3	M3	6,0 m ¹⁾	12,0 m ¹⁾	40,0 m	11,0 m	3	0,3	
Mischzone Kern	MK	5,0 m	10,0 m	40,0 m	11,0 m	3	0,2	
Arbeitszone 2	A2	6,0 m	6,0 m	40,0 m	8,0 m	-	0,2	
Arbeitszone 3	A3	5,0 m	5,0 m	60,0 m	12,0 m	-	0,2	

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum gemäss Art. 416.

kGA = kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang A142)
 gGA = grosser Grenzabstand (vgl. Anhang A143)
 GL = Gebäudelänge (vgl. Anhang A131)
 GH = Gebäudehöhe (vgl. Anhang A132)
 VG = Vollgeschosse (vgl. Anhang A134)
 GZ = Grünflächenziffer (vgl. Anhang A155)

¹⁾ Für Gebäude von über 15,0 m Länge oder 12,0 m Breite erhöht sich der Grenzabstand auf den entsprechenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den entsprechenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite.

²⁾ Bei Bauten am Hang ist eine Mehrhöhe von max. 1,0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

- 2 Zudem gelten die folgenden Masse für
- a Unbewohnte An- und Nebenbauten:
 - Grenzabstand (GA) min. 2,0 m
 - Gebäudehöhe (GH) max. 4,0 m
 - Gebäudefläche (GBF) max. 40 m²Vgl. Anhang A121
Vgl. Anhang A142 und A143
Vgl. Anhang A132
Vgl. Anhang A154
 - b Unterirdische Bauten:
 - über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m
 - Grenzabstand (GA) min. 1,0 m, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur GrundstücksgrenzeVgl. Anhang A122
Vgl. Anhang A111
Vgl. Anhang A142 und A143
 - c Abgrabungen: max. 50% der Fassadenlänge Vgl. Anhang A132 Abs. 3
 - d Vorspringende Gebäudeteile im Grenzabstand: Vgl. Anhang A123
 - zulässige Breite max. 4,0 m
 - zulässiges Mass im Grenzabstand max. 1,5 m
 - zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40%
 - Vordächer: zulässige Ausladung max. 2,5 m
 - e Gestaffelte Gebäude: Vgl. Anhang A132 Abs. 2 und Anhang A134 Abs. 2
 - Staffelung in der Höhe min. 1,5 m
 - Staffelung in der Situation min. 3,0 m
 - f Geschosse:
 - Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,2 m über fertigem Terrain Vgl. Anhang A135
 - Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 1,2 m Vgl. Anhang A133 und A136
 - Attikageschoss: zulässige Höhe max. 3,5 m Vgl. Anhang A137 Abs. 2
 - Attikageschoss: Rückversetzung min. 4,0 m bei zweiseitigem Anbau an die Fassade oder Rückversetzung min. 1,5 m bei allseitigem Abstand von den Fassaden Vgl. Anhang A137 Abs. 3
 - g Bauabstände von Strassen und Wegen: Grundsätzlich gelten die Bauabstände von öffentlichen Strassen nach Art. 80 SG. Die zusätzliche Abstandsvorschrift gegenüber den Anlagen der Basiserschliessung erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Ortsbildpflege.
 - von Strassen der Basiserschliessung min. 5,0 m
 - von Strassen der Detailerschliessung min. 3,6 m
 - von Fusswegen und selbständigen Radwegen min. 2,0 m

- h Garagen: min. 5,0 m Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum (Vorplatz). Für gedeckte Abstellplätze ohne Garagentor kann entlang von Detailerschliessungsstrassen der Mindestabstand bis auf 2,0 m reduziert werden.
 - i Waldabstand: min. 30,0 m oder gemäss Waldabstandslinie
- 3 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und den Ortsbildschutz- und Strukturerhaltungsgebieten.
- 4 Wird die Gestaltungsfreiheit beansprucht, gelten folgende Ausnützungsziffern:
- W2 / M2: AZ max. 0,4
 - W3 / M3 / MK: AZ max. 0,6

Waldabstände dienen der Sicherheit (umstürzende Bäume) und dem Schutz des Waldes. Sie können unterschritten werden, wenn die Forstorgane dies zulassen.
Vgl. Art. 532

Vgl. Art. 75 BauG; Art. 331, 511 und 512

Ziel dieser Regelung ist die Gewährleistung einer zweckmässigen Dichte, die den Verhältnissen Orpunds Rechnung trägt.
Vgl. Art. 75 BauV

22 Zonen für öffentliche Nutzungen

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)

221 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZOEN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZOEN A	Schule Hallenbad	<ul style="list-style-type: none"> – die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden – Gebäudehöhe GH: max. 10,0 m – das bestehende Schulhaus 2 kann um ein Vollgeschoss und max. 4,0 m erhöht werden – Grenzabstand GA: gemäss Wohnzone W3 	II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

Vgl. Art. 212 Abs. 1

ZOEN B	Schule Mehrzweckhalle	<ul style="list-style-type: none"> – die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden – Gebäudehöhe GH: max. 12,0 m – Grenzabstand GA: gemäss Wohnzone W3 	II
ZOEN C	Werkhof Öffentliche Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> – die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden – Gebäudehöhe GH: max. 10,0 m – Grenzabstand GA: min. 4,0 m 	III
ZOEN D	Zivilschutzanlage	<ul style="list-style-type: none"> – Gebäudehöhe GH: max. 10,0 m – Grenzabstand GA: min. 4,0 m 	III
ZOEN E	Sport- und Freizeitanlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Vollgeschosse VG: max. 1 – Grenzabstand GA: min. 4,0 m 	III
ZOEN F	Sportanlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Vollgeschosse VG: max. 1 – Grenzabstand GA: min. 4,0 m 	III
ZOEN G	Friedhof Aufbahnhungshalle	<ul style="list-style-type: none"> – Vollgeschosse VG: max. 1 – Grenzabstand GA: min. 4,0 m 	III

Vgl. Art. 212 Abs. 1

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Bestandeszone (BZ)

- 231** 1 Die Bestandeszone dient der Erhaltung traditionell entstandener Siedlungsstrukturen und der zeitgemässen Nutzung der bestehenden Gebäude.
- 2 Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 241).

Die Bestandeszone ermöglicht die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen im Siedlungsgebiet. Zulässig sind Wohnen und Arbeiten gemäss der Mischzone (Art. 211). Bauernhäuser können vollständig für nicht-landwirtschaftliches Wohnen und Gewerbe umgenutzt werden. Ökonomiegebäude oder Nebenbauten können nur umgenutzt werden, wenn das Gebäude für die vorgesehene Nutzung geeignet ist. Für Wohnen geeignet sind z.B. Wohn- und Bauernhäuser. Nicht geeignet sind in der Regel Schuppen und freistehende Stallbauten.

- 3 Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen. Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. Wohnraum kann nur in dafür geeigneten Bauten geschaffen werden.
- 4 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.
- 5 Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind für bestehende Nutzungen einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30% der BGF zulässig. Als Stichtag für die Festlegung des Ausgangszustandes gilt das Datum der Inkraftsetzung dieses Reglements.
- 6 Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.
- 7 An- und Nebenbauten für Nebennutzungen sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.
- 8 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.
- 9 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.

Grünzonen (GR)

232

- 1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen.
- 2 Sie sind naturnah zu gestalten (Natur- und Magerwiesen, Hecken, standortheimische Einzelbäume etc.).
- 3 Der Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

	24		Nutzungszonen im Nichtbauggebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	241	1	In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen ausschliesslich nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Vgl. Art. 16 ff. und Art. 24 ff., Art. 34 ff. und 39 ff. RPV sowie Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
		2	Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe ES III.	Vgl. Art. 43 LSV
	3		BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31		Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
Zweck	311		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.
ZPP 1 Wingarten	312	1	Für die ZPP 1 gelten folgende Bestimmungen:	Es gilt der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften ‚Wingarten‘ vom 21.4.1983.
Planungszweck		2	<ul style="list-style-type: none"> – Gestaltung einer Wohnüberbauung – Gestaltung des Siedlungsrandes – Sicherstellung einer siedlungsverträglichen Erschliessung 	
Art der Nutzung		3	– Wohnen im Sinne der Wohnzonen W	Vgl. Art. 211
Mass der Nutzung		4	<ul style="list-style-type: none"> – Gebäudehöhe GH: max. 14,5 m, entlang der westlichen Zonengrenze max. 10,0 m – Gebäudelänge GL: max. 60,0 m – Vollgeschosse VG: max. 4 ohne Attikageschoss – Ausnützungsziffer AZ: max. 0,6 	
Gestaltungsgrundsätze		5	– Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen architektonischen Konzept zu erstellen.	

			<ul style="list-style-type: none"> – Auf die Gestaltung des östlichen Siedlungsrandes ist besonders zu achten. – Es sind nur Flachdächer zugelassen. – Die Aussenräume sind abwechslungsreich und naturnah zu gestalten. Es sind differenziert ausgestaltete Bereiche für Aufenthalt, Begegnung und Spiel zu schaffen und untereinander zu verbinden. – Die Zufahrt erfolgt über einen einzigen Anschluss an die Hauptstrasse und über die Lindenstrasse. – Am nördlichen Zonenrand ist eine durchgehende öffentliche Fuss- und Radwegverbindung sicherzustellen. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES II/III (siehe Abgrenzung im Zonenplan)		
Bestehende UeO nach Art. 88 BauG	7	Der bestehende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften ‚Wingarten‘ vom 21.4.1983 bleibt in Kraft. Dessen Änderung oder Aufhebung sowie der Erlass einer neuen Überbauungsordnung stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.	Vgl. Art. 331	
ZPP 4 Rüscheracker	313			
	1	Für die ZPP 4 gelten die folgenden Bestimmungen:	Es gilt die Überbauungsordnung ‚Rüscheracker‘ vom 2.2.1994.	
Planungszweck	2	<ul style="list-style-type: none"> – Gestaltung einer Wohnüberbauung – Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs – Sicherstellung des Erholungswertes des Waldes 		
Art der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> – Sektor A: Arbeiten im Sinne der Arbeitszonen A – Sektor B: Wohnen im Sinne der Wohnzonen W 	Vgl. Art. 211	
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> – Sektor A: gemäss Arbeitszone A2 – Sektor B: gemäss Wohnzone W2 	Vgl. Art. 212	
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Für alle Bauten gilt ein Waldabstand von min. 15,0 m. – Am südlichen Rand des Sektors B sind künstliche Stützbauwerke und Aufschüttungen untersagt. – Erschliessung und Parkierung sind ausserhalb der Waldabstandszone anzuordnen. – Die Zufahrt zum Sektor A erfolgt über die Erschliessungsstrasse am westlichen Zonenrand. Die Zufahrt zu den westlich angrenzenden Parz. 74 und 350 ist sicherzustellen. 		

			<ul style="list-style-type: none"> – Die Zufahrt zum Sektor B erfolgt über die Parz. 599 und über den Rüscherweg. – Die erforderlichen Autoabstellplätze für den Sektor B sind in max. zwei Einstellhallen anzuordnen. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES III		
ZPP 5 Industriezone West	314	1	Für die ZPP 5 gelten die folgenden Bestimmungen:	Es gilt die Teil-Überbauungsordnung ‚IZ West / Henkel Süd‘ vom 14.5.1995.
Planungszweck	2		<ul style="list-style-type: none"> – Sicherstellung einer rationellen Erschliessung und optimalen Nutzung des Baulands – Gestaltung des Siedlungsrandes 	
Art der Nutzung	3		– Arbeiten im Sinne der Arbeitszonen A	Vgl. Art. 211
Mass der Nutzung	4		– gemäss Arbeitszone A3	Vgl. Art. 212
Gestaltungsgrundsätze	5		<ul style="list-style-type: none"> – Die Zufahrt erfolgt über die Industriestrasse. – Der Siedlungsrand ist sorgfältig zu gestalten. – Der Abstandsbereich zum Orpundbach ist ökologisch wirksam zu begrünen. 	Bei der Planung von Bauprojekten ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES IV		
ZPP 6 Dietschimatt	315	1	Für die ZPP 6 gelten die folgenden Bestimmungen:	Es gilt die Überbauungsordnung ‚Dietschimatt‘ vom 20.8.2005.
Planungszweck	2		<ul style="list-style-type: none"> – Gestaltung einer Überbauung für Wohnen und Arbeiten – Gestaltung des Siedlungsrandes – Sicherung einer Erschliessungsmöglichkeit nach Süden 	
Art der Nutzung	3		Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzonen M	Vgl. Art. 211
Mass der Nutzung	4		<ul style="list-style-type: none"> – Gebäudehöhe GH: max. 7,0 m – Gebäudelänge GL: max. 30,0 m – Ausnützungsziffer AZ: min. 0,3 / max. 0,5 	
Gestaltungsgrundsätze	5		– Die Zufahrt erfolgt von der Hauptstrasse. Sie ist so festzulegen, dass sie später als Erschliessung für eine allfällige Siedlungserweiterung im südlich angrenzen-	

			<ul style="list-style-type: none"> – den Gebiet Dietschimatt-Poststrasse dienen kann. – Der südliche Zonenrand ist zu begrünen. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES III		
ZPP 7 Untere Zelg	316	1	Für die ZPP 7 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	<ul style="list-style-type: none"> – Gestaltung einer Wohnüberbauung – Integration des schützenswerten Baubestands – Sicherstellung einer öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung 		
Art der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen im Sinne der Wohnzonen W 	Vgl. Art. 211	
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> – Vollgeschosse VG: max. 3 mit Dach-/Attikageschoss – Ausnützungsziffer AZ: min. 0,5 / max. 0,6 		
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen architektonischen Konzept zu erstellen. – Das schützenswerte Gebäude Hauptstrasse 164 und die bestehende Linde sind zu erhalten und in die Überbauung zu integrieren. – Die Aussenräume sind abwechslungsreich und naturnah zu gestalten. Es sind differenziert ausgestaltete Bereiche für Aufenthalt, Begegnung und Spiel zu schaffen und untereinander zu verbinden. – Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Mittelstrasse. – Der Zufahrtbereich ist als Mischverkehrsfläche (Zufahrt, Fuss- und Radweg, Besucherparkplätze) zu gestalten, unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse für den Langsamverkehr. – Entlang des westlichen Zonenrands ist ein Trasse für eine durchgehende öffentliche Fuss- und Radwegverbindung zwischen Hauptstrasse und Mittelstrasse freizuhalten. – Für Massnahmen an der Hauptstrasse (Einmündung Breitenrain, Trottoir) ist der benötigte Raum freizuhalten. 		
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES II		

ZPP 8 Scheurenmoos	317	1	Für die ZPP 8 gelten die folgenden Bestimmungen:	Es gilt die Überbauungsordnung ‚Scheurenmoos‘ vom 11.3.1992.
Planungszweck		2	<ul style="list-style-type: none"> – Gestaltung einer Überbauung für Wohnen und Arbeiten – Sicherstellung einer öffentlichen Fusswegverbindung 	
Art der Nutzung		3	– Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzonen M	Vgl. Art. 211
Mass der Nutzung		4	<ul style="list-style-type: none"> – Vollgeschosse VG: max. 2 mit Dach-/Attikageschoss – Ausnützungsziffer AZ: min. 0,35 / max. 0,5 	
Gestaltungsgrundsätze		5	<ul style="list-style-type: none"> – Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen architektonischen Konzept zu erstellen. – Arbeitsnutzungen sind angrenzend an die Gewerbezone anzuordnen. – Die Aussenräume sind abwechslungsreich und naturnah zu gestalten. Es sind differenziert ausgestaltete Bereiche für Aufenthalt, Begegnung und Spiel zu schaffen. – Der vorhandene Baumbestand und die Hecken sind zu schützen. – Die Zufahrt erfolgt über die Byfangstrasse. – An der Ostseite des Perimeters ist ein Trassee für die öffentliche Fusswegverbindung Hauptstrasse-Sportanlagen-Kanal freizuhalten. 	Das Baugebiet liegt teilweise in einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung. Für das Bauen in Gefahrengebieten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 551.
Lärmempfindlichkeitsstufe		6	ES III	
ZPP 10 Moosmatt	318	1	Für die ZPP 10 gelten die folgenden Bestimmungen:	Es gilt die Überbauungsordnung ‚Moosmatt‘ vom 6.1.1993.
Planungszweck		2	<ul style="list-style-type: none"> – Gestaltung einer Wohnüberbauung – Sicherstellung einer öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung 	
Art der Nutzung		3	– Wohnen im Sinne der Wohnzonen W	Vgl. Art. 211
Mass der Nutzung		4	<ul style="list-style-type: none"> – Vollgeschosse VG: max. 2 mit Dach-/Attikageschoss – Ausnützungsziffer AZ: min. 0,3 / max. 0,4 	
Gestaltungsgrundsätze		5	<ul style="list-style-type: none"> – Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen architektonischen Konzept zu erstellen. – Die Aussenräume sind abwechslungsreich und natur- 	

			<p>nah zu gestalten. Es sind differenziert ausgestaltete Bereiche für Aufenthalt, Begegnung und Spiel zu schaffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zufahrten und Parkieranlagen sind so anzulegen, dass der Hauptteil der Überbauung autofrei bleibt. – Die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung Mittelstrasse-Brüggstrasse ist zu gewährleisten. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES II		
ZPP 12 Dorfkern	319	1	Für die ZPP 12 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2		<ul style="list-style-type: none"> – Erweiterung des Ortszentrums mit einer verdichteten Überbauung für Wohnen, Arbeiten und öffentliche Nutzungen – Verlegung der Einmündung Hauptstrasse/Hohlenweg und Gestaltung eines Dorfplatzes – Sicherstellung von zentrumsbildenden öffentlichen Räumen und durchgehenden Fuss- und Radwegverbindungen 	
Art der Nutzung	3		– Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzonen M	Vgl. Art. 211
Mass der Nutzung	4		<p>Sektoren B1, B2, B3, B5:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ausnutzungsziffer AZ: min 0,45 / max. 0,65 – Vollgeschoss VG: max. 2 mit Dach-/Attikageschoss <p>Sektor B4:</p> <ul style="list-style-type: none"> – max. 1'800 m² BGF – Vollgeschosse VG: max. 3 mit Dach-/Attikageschoss <p>Sektor B6:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ausnutzungsziffer AZ: min 0,45 / max. 0,65 – Vollgeschosse VG: max. 3 ohne Dach-/Attikageschoss <p>Sektor B7:</p> <ul style="list-style-type: none"> – max. 6'400 m² BGF, bei Erhalt des Bauernhauses Hauptstrasse 207 max. 6'640 m² BGF – Vollgeschosse VG: max. 2 mit Dach-/Attikageschoss oder 3 ohne Dach-/Attikageschoss <p>Sektor B8:</p> <ul style="list-style-type: none"> – max. 3'252 m² BGF – Vollgeschosse VG: max. 3 mit Dach-/Attikageschoss 	<p>Das Baugebiet liegt teilweise in einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung. Für das Bauen in Gefahrengebieten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 551.</p> <p>Änderung vom 16.03.2015</p>

- Gestaltungsgrundsätze
- 5
- Der Sektor A ist freizuhalten und als vielfältig nutzbarer Dorfplatz zu gestalten. Die genaue Abgrenzung zwischen den Sektoren A und B4 ist in der Überbauungsordnung festzulegen.
 - Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen architektonischen Konzept zu erstellen.
 - Arbeits- und öffentliche Nutzungen sind möglichst entlang der Hauptstrasse und des Dorfplatzes im Erdgeschoss anzuordnen.
 - Das Gebäude Hauptstrasse 201 ist schützenswert. Es ist zu erhalten und in die Überbauung zu integrieren.
 - Das Gebäude Hauptstrasse 207 ist erhaltenswert. Es kann abgebrochen werden, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist oder eine gestalterisch bessere Lösung verunmöglicht.
 - Neubauten haben mit Volumen, Stellung und architektonischem Ausdruck zum Zentrumscharakter und zur Bildung attraktiver öffentlicher Räume beizutragen.
 - Die Aussenräume sind als differenzierte Abfolge von öffentlichen und privaten Wegen, Plätzen und Grünbereichen zu gestalten.
 - Die Gestaltung der Vorbereiche entlang der Hauptstrasse ist auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept der Ortsdurchfahrt abzustimmen.
- Erschliessungsgrundsätze
- 6
- Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr zu den Sektoren A und B1-B6 erfolgt ab der Hauptstrasse über den neu zu gestaltenden Hohlenweg. Für die Sektoren B4 und B5 ist eine gemeinsame Zufahrt ab der Hauptstrasse zulässig.
 - Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr zu den Sektoren B7 und B8 erfolgt über einen einzigen Anschluss ab der Hauptstrasse. Eine Zufahrt ab der Lindenstrasse zum Sektor B8 ist zulässig.
 - Im Sektor B7 ist eine öffentliche, oberirdische Sammelparkierungsanlage (für Kunden, Gäste, Besucher) sicherzustellen.
 - Der Sektor A sowie die Zufahrtsbereiche von der Hauptstrasse und die arealinterne Erschliessung sind als Mischverkehrsflächen zu gestalten
 - Die Lindenstrasse ist als durchgehender öffentlicher Fuss- und Radweg zu gestalten.

Lärmempfindlichkeitsstufe	7	ES III	
ZPP 13 Gottstatt	320	1	Für die ZPP 13 gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	2	<ul style="list-style-type: none"> – Gestaltung einer Überbauung für Wohnen, Arbeiten und öffentliche Nutzungen – Sicherstellung von öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen – Gestaltung des Strassenraums der Hauptstrasse und des Siedlungsrandes 	
Art der Nutzung	3	– Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzonen M	Vgl. Art. 211
Mass der Nutzung	4	<p>Gesamter Perimeter:</p> <ul style="list-style-type: none"> – max. 7'900 m² BGF <p>Sektor A/Nördlicher Teil (eine Bautiefe entlang Hauptstrasse):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vollgeschosse VG: max. 3 ohne Dach-/Attikageschoss gegen Norden (Hauptstrasse), max. 4 ohne Dach-/Attikageschoss gegen Süden <p>Sektor B/Südlicher Teil:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vollgeschosse VG: max. 3 mit Dach-/Attikageschoss – Die Bruttogeschossfläche des Attikageschosses beträgt maximal 75% der Bruttogeschossfläche des obersten Vollgeschosses. Das Attikageschoss kann frei angeordnet werden. 	Änderung vom 23.09.2013
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen architektonischen Konzept zu erstellen. – Arbeits- und öffentliche Nutzungen sind möglichst entlang der Hauptstrasse im Erdgeschoss anzuordnen. – Die Vorbereiche entlang der Hauptstrasse sind als Teil des öffentlichen Raums zu gestalten. Auf die Gestaltung der Fassaden entlang der Hauptstrasse ist besonders zu achten. – Die Gebäude Hauptstrasse 198 und 200 sind erhaltenswert. Sie können abgebrochen werden, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist oder eine gestalterisch bessere Lösung verunmöglicht. – Die Aussenräume im südlichen Teil sind abwechslungsreich und naturnah zu gestalten. Es sind differenziert ausgestaltete Bereiche für Aufenthalt, Begegnung und 	Das Baugebiet liegt teilweise in einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung. Für das Bauen in Gefahrengebieten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 551.

			<ul style="list-style-type: none"> – Spiel zu schaffen. – Auf das Erscheinungsbild der Bauten und Aussenräume am Siedlungsrand ist besonders zu achten. – Die Gestaltung der Vorbereiche entlang der Hauptstrasse ist auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept der Ortsdurchfahrt abzustimmen. 	
Erschliessungsgrundsätze	6	<ul style="list-style-type: none"> – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt mit einer Zufahrt ab der Hauptstrasse. – Es ist eine öffentliche, oberirdische Sammelparkierungsanlage (für Kunden, Gäste, Besucher) sicherzustellen. – Der Zufahrtbereich und die arealinterne Erschliessung sind als Mischverkehrsflächen zu gestalten. – Zwischen Hauptstrasse und südlichem Zonenrand sowie entlang des südlichen Zonenrands sind durchgehende öffentliche Fusswegverbindungen sicherzustellen. 		
Lärmempfindlichkeitsstufe	7	<ul style="list-style-type: none"> – Sektor A/Nördlicher Teil (eine Bautiefe entlang Hauptstrasse): ES III – Sektor B/Südlicher Teil: ES II 		
ZPP 14 Römerareal	321	1	Für die ZPP 14 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		2	<ul style="list-style-type: none"> – Gestaltung einer Überbauung für Wohnen und Arbeiten – Integration des Orpundbachs in die Überbauung – Sicherstellung von öffentlichen Freiflächen und öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen 	
Art der Nutzung		3	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzonen M – Öffentliche Freiflächen für Freizeit und Erholung 	Vgl. Art. 211
Mass der Nutzung		4	<ul style="list-style-type: none"> – max. 15'000 m² BGF, davon max. 4'000 m² BGF für gewerbliche Nutzungen – Vollgeschosse VG: max. 3 mit Dach-/Attikageschoss – Gebäudehöhe GH: max. 11,0 m 	
Gestaltungsgrundsätze		5	<ul style="list-style-type: none"> – Die Wohn- und Gewerbebauten sind im nördlichen Teil der Zone, beidseits des Orpundbachs, zu konzentrieren. 	Das Baugebiet liegt teilweise in einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung. Für das Bauen in Gefahrengebieten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 551.

			<ul style="list-style-type: none"> – Arbeitsnutzungen sind entlang der Byfangstrasse anzuordnen. – Der Gewässerraum des Orpundbachs ist in die Überbauung zu integrieren. – Der südliche Teil der Zone ist freizuhalten und als öffentliche Freifläche für Freizeit und Erholung zu gestalten und zugänglich zu machen. – In der Überbauungsordnung sind eine zweckmässige Etappierung und allfällige Zwischennutzungen festzulegen. 	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).
Erschliessungsgrundsätze	6		<ul style="list-style-type: none"> – Die Zufahrt erfolgt über den Lerchenweg, die Byfangstrasse und die Brüggstrasse. Eine durchgehende Verbindung für den gebietsfremden motorisierten Verkehr zwischen Byfangstrasse und Brüggstrasse ist nicht gestattet. – Die Zufahrtbereiche und Detailerschliessungsstrassen sind als Mischverkehrsflächen unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse für den Langsamverkehr zu gestalten. – Die übergeordnete Rad- und Fusswegverbindung zwischen Brüggstrasse und Byfangstrasse ist sicherzustellen und an das weiterführende Wegnetz anzuschliessen. – Durch mindestens eine Querung über den Orpundbach ist eine durchgehende öffentliche Rad- und Fusswegverbindung vom Lerchenweg in den südlichen Teil der Zone sicherzustellen. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7		– ES II, eine Bautiefe entlang der Byfangstrasse ES III	
ZPP 15 Lerchenweg	322	1	Für die ZPP 15 gelten die folgenden Bestimmungen:	Es gilt die Überbauungsordnung ‚Lerchenweg Teil I‘ vom 28.12.1995.
Planungszweck	2		<ul style="list-style-type: none"> – Wiederaufbau der Werkhalle – Sicherung der Erschliessung des südlich angrenzenden Baugebiets 	
Art der Nutzung	3		– Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzonen M	Vgl. Art. 211
Mass der Nutzung	4		<p>Werkhalle:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die maximal überbaubare Fläche darf die bestehende 	

		<ul style="list-style-type: none"> – Foundation nicht überschreiten. – Gebäudehöhe GH: max. 7,0 m / max. 5,5 m auf der Nordwestseite für einen Grenzabstand zwischen 3,0 und 5,0 m 	
		<p>Silobauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abstand vom Perimeter der ZPP min. 9,0 m / Gebäudehöhe GH max. 13,0 m 	
		<p>Bestehende Wohn- und Gewerbegebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> – gemäss Mischzone M2 	Vgl. Art. 212
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Die Zufahrt erfolgt über den Lerchenweg. Sie ist so festzulegen, dass sie auch als Zufahrt zu einer künftigen Überbauung der Parz. 63 dienen kann. 	Vgl. Art. 321
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES III	
Bestehende UeO nach Art. 88 BauG	7	Die bestehende Überbauungsordnung ‚Lerchenweg Teil I‘ vom 28.12.95 bleibt in Kraft. Deren Änderung oder Aufhebung sowie der Erlass einer neuen Überbauungsordnung stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.	Vgl. Art. 331
ZPP 16 Stöckenmatt	323	1 Für die ZPP 16 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	<ul style="list-style-type: none"> – Gestaltung einer Wohnüberbauung – Gestaltung des Siedlungsrandes – Sicherstellung einer öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung – Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für das Oberstufenzentrum 	
Art der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen im Sinne der Wohnzonen W 	Vgl. Art. 211
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> – Vollgeschosse VG: max. 3 mit Dach-/Attikageschoss an der Nordseite, max. 2 mit Dach-/Attikageschoss an der Südseite – Ausnutzungsziffer AZ: min. 0,4 / max. 0,5 	
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen architektonischen Konzept zu erstellen. – Erweiterungsmöglichkeiten für das angrenzende Schulareal (Parzelle 1032) sind zu berücksichtigen. Dazu sind 30% der Parzellenflächen 381 und 13 zu 	Das Baugebiet liegt teilweise in einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung. Für das Bauen in Gefahrengebieten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 551.

reservieren, diese Fläche ist direkt im Anschluss an das Schularreal anzuordnen.

- Die Aussenräume sind abwechslungsreich und naturnah zu gestalten. Es sind differenziert ausgestaltete Bereiche für Aufenthalt, Begegnung und Spiel zu schaffen und untereinander zu verbinden.
- Auf die Gestaltung des südlichen Siedlungsrandes ist besonders zu achten.
- Die Zufahrt erfolgt von Norden über eine Quartierstrasse, die als Verlängerung der Mittelstrasse entlang der Nordgrenze der Parz. 14 anzulegen ist.
- Die Quartierstrasse ist als Mischverkehrsfläche (Zufahrt, Fuss- und Radweg, Besucherparkplätze) zu gestalten, unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse für den Langsamverkehr.
- Die öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen Mittelstrasse-Brüggstrasse und Mittelstrasse-Stöckemattstrasse sind zu gewährleisten.

Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES II	
ZPP 17 Holzmatt	324	1	Für die ZPP 17 gelten die folgenden Bestimmungen:
			Es gilt die Überbauungsordnung ,Holzmatt vom 22.6.1999.
Planungszweck	2	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung der Lichtungssituation der Holzmatt – Festlegung der Rahmenbedingungen für den Betrieb der bestehenden Pony-Ranch – Schonung von Natur und Umwelt 	
Art der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> – Pony-Ranch mit Restaurant, Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen – Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal – Betriebliche Veränderungen dürfen zu keinem wesentlichen Mehrverkehr führen. 	
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> – Die 1996 bestehenden Bauvolumen, überbauten Flächen und Belagsflächen dürfen um ca. 5% erweitert werden. Dabei sind neben An- und Umbauten auch Neubauten als Ersatz für bestehende Volumen möglich. 	

- Gestaltungsgrundsätze
- 5 – Bauten und Anlagen sind, entsprechend der bestehenden Überbauung, im Mittelteil der Lichtung zu konzentrieren.
 - Die Erschliessung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen. Sie führt über die bestehende Forststrasse.
 - Bauten und Anlagen sind sorgfältig in den kleinmassstäblichen Landschaftsbereich der Holzmatt einzupassen.
 - Der Waldrandbereich und die Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung sind naturnah zu bewirtschaften.

Lärmempfindlichkeitsstufe 6 ES III

33 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

331 Die folgenden, im Zonenplan bezeichneten, besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich)
 SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)
 UeO = Überbauungsordnung
 USP = Uferschutzplan

Bezeichnung	Abk.	ES	Datum Beschluss / Genehmigung	
– Wingarten	GeP SBV	II/ III	Beschluss: 3.6.1982 Genehmigung: 21.4.1983	Vgl. Art. 312 Abs. 7
– Lerchenweg Teil I	UeO	III	Beschluss: 24.11.1995 Genehmigung: 28.12.1995	Vgl. Art. 322 Abs. 7
– Sanierung Brüggestrasse	UeO		Beschluss: 25.11.1994 Genehmigung: 14.12.1995	
– Uferschutzplan	USP		Beschluss: 30.8.1989 Genehmigung: 16.10.1990	

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.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412-415) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, Unterlagen in den Baugesuchsakten zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie gegebenenfalls der Einbezug der Fachberatung gemäss Art. 421.

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 (s. auch Art. 15 ff. BewD).

Beurteilungskriterien

- 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
 - allfällige von der Gemeinde für bestimmte Gebiete oder bestimmte Sachbereiche erarbeitete Gestaltungskonzepte.

Vgl. auch Art. 412

Vgl. auch Art. 413

Vgl. auch Art. 414 und 415

		3	Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Art. 511 ff												
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1	Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise, d.h. Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten	Vgl. Art. 211 und A141 ff												
		2	Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 211 und A131												
		3	Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Dazu gehören - in der Ebene die parallele oder rechtwinklige Orientierung der Bauten zur Strasse - am Hang die parallele oder rechtwinklige Orientierung der Bauten zur Falllinie des Hangs. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 416.												
Dachgestaltung	413	1	Es sind folgende Dachformen zugelassen:	Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind solchen auf Steildachflächen vorzuziehen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).												
			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Dachform</th> <th style="text-align: center;">min. Neigung</th> <th style="text-align: center;">max. Neigung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schrägdach</td> <td style="text-align: center;">12°</td> <td style="text-align: center;">35°</td> </tr> <tr> <td>Pulldach</td> <td></td> <td style="text-align: center;">20°</td> </tr> <tr> <td>Flachdach</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Dachform	min. Neigung	max. Neigung	Schrägdach	12°	35°	Pulldach		20°	Flachdach		
		Dachform	min. Neigung		max. Neigung											
		Schrägdach	12°		35°											
		Pulldach			20°											
Flachdach																
2	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Sie dürfen zusammen nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen und sind gestalterisch gut in die Dachfläche zu integrieren.	Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.														
3	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt maximal ein Fünftel der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten														
4	Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.	vgl. Bauinventar der Gemeinde Orpund vom 6. August 2003														

Aussenraumgestaltung	414	1	Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in Siedlung und Landschaft ergibt.	Wesentliche Elemente des Aussenraums sind Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Schwimmbäder, Teiche, Spielplätze, Aufenthaltsbereiche, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Beleuchtung, Hauszugänge, Einfriedungen und Kehrichtsammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 416.
		2	Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	
		3	Die Gestaltung des Vorlands kann zu Gunsten einer durchgehenden Erhaltung und Gestaltung des Strassenbilds durch die Baubewilligungsbehörde vorgeschrieben werden.	
Terrainveränderungen, Stützmauern	415	1	Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in die bestehende Umgebung integrieren und sich dem natürlichen Gelände anpassen.	Künstliche Terrainaufschüttungen sind nur in ausreichend begründeten Fällen (z.B. Hanglage, Grundwasserspiegel) zulässig. Zu beachten sind auch die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB, vgl. Anhang A2).
		2	Wenn es die Ortsbildungsituation erfordert, kann die Baubewilligungsbehörde eine Staffelung von Stützmauern verlangen.	
Gestaltungsspielraum	416		Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–415 abweichen.	Vgl. Art. 421 ff. Mit dieser Regelung werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412-415 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der „guten Gesamtwirkung“ gemäss Art. 411 entsprechen.
Reklamen und Plakatierung	417		Reklamen sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.	Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gelten Art. 6a und 7 BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

	42		Qualitätssicherung	
Fachberatung	421		Die Baubewilligungsbehörde zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.	<p>Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architekten/innen, Landschaftsarchitekten/innen, Bauberater/innen des Berner Heimatschutzes, Raumplaner/innen. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</p> <p>Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK als Fachkommission beizuziehen. Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung (Art. 416) - Bauten und Anlagen in Ortsbildschutz- und Strukturierungsgebieten (Art. 511 und 512) - Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP vor dem Erlass der Überbauungsordnung - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen - Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten - Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.
Qualifizierte Verfahren	422	1	Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.	Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachterverfahren.
		2	Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.	

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

**Ökologischer
Ausgleich im
Siedlungsgebiet**

- 431** 1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes, und der Vernetzung von Biotopen gelten folgende Bestimmungen:
- Pro 600 m² Grundstückfläche sind mindestens ein hochstämmiger Baum oder eine gleichwertige Anzahl Sträucher zu pflanzen.
 - Es sind einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen.
 - Gefällte oder abgehende Bäume und Hecken sind zu ersetzen.
 - Böschungen sind ökologisch wirksam zu begrünen.
 - Nicht begehbare Flachdächer, deren Fläche 50 m² übersteigt, sind zu begrünen.
 - Parkierungsanlagen im Freien sind mit einer wasser-durchlässigen Oberfläche auszustatten, falls die geologischen Verhältnisse dies zulassen.
- 2 Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG

Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG.

Dazu gehören z.B. Schwimmteiche, Tümpel, Trockenmauern etc.

Energie

- 432** 1 Bei der Erstellung und Sanierung von Bauten und Anlagen werden grundsätzlich ein effizienter Energieeinsatz sowie die Verwendung erneuerbarer und emissionsarmer Energien angestrebt.
- 2 Die Gemeinde kann Massnahmen fördern, die zu einem sparsamen Umgang mit der Energie beitragen.

vgl. Art. 15 EnG

5 BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

51 Ortsbildpflege

Ortsbilschutzgebiete

- 511** 1 Die Ortsbilschutzgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der überlieferten Bestände der ländlichen und sakralen Baukultur und ihrer prägenden Elemente und Merkmale.
- 2 In den einzelnen Gebieten sind insbesondere die folgenden Elemente und Merkmale prägend:

Abk. Prägende Merkmale

– Gottstatt

O1

- Eindrückliches Ensemble an unverbauter und von weitem einsehbarer Lage zwischen Ortsrand und Nidau-Büren-Kanal
- dominiert durch Kirche und Konventsgebäude der ehemaligen Prämonstratenserabtei
- ergänzt durch Pfarrhaus mit grosszügigem Garten, ehemaligem Kornhaus (heute Gemeindeverwaltung) sowie Bauernhaus
- umgeben von parkartigen Grünflächen mit z.T. altem Baumbestand

– Zihlwil

O2

- Ländliche Baugruppe mit drei Bauernhäusern und zwei Stöckli an der Kreuzung Bruggstrasse-Kanalweg
- Sichriegbauten mit Ründifassaden
- wirkungsvolle Ansicht der Fassaden vom Kanalweg her durch die firstparallele Ausrichtung und seitliche Staffelung
- intakte Nutz- und Ziergärten sowie reicher Baumbestand im Wies- und Ackerland

- 3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

		4	Zur Beurteilung von Bauvorhaben in einem Ortsbildschutzgebiet zieht die Gemeinde eine Fachberatung bei.	Vgl. Art. 421
		5	Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.	Art. 10c BauG
Strukturerhaltungsgebiete	512	1	Die Strukturerhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Gestaltung, Erneuerung und behutsame Verdichtung einzelner, einheitlich wirkender Ortsteile und ihrer strukturbildenden Merkmale	Wichtig bei der Erneuerung und Entwicklung von Strukturerhaltungsgebieten ist nicht primär die Erhaltung der einzelnen Bauten, sondern die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen und Stellung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.
		2	In den einzelnen Gebieten sind insbesondere die folgenden Elemente und Merkmale prägend:	
	Abk.		Prägende Merkmale	
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
- Hauptstrasse West	S1		<ul style="list-style-type: none"> - lockere Hauszeilen beidseits der Hauptstrasse mit freistehenden zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern - nördlich der Hauptstrasse zurückgesetzte Lage der Gebäude, gepflegte Nutz- und Ziergärten mit Bäumen und Sträuchern, durchgehende Stützmauern mit schmalen Hauszufahrten - südlich der Hauptstrasse Vorgärten mit Einfriedungen, tiefe Gärten nach Süden 	
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
- Gässli/Hohlenweg	S2		<ul style="list-style-type: none"> - überlieferte dörfliche Bebauungsstruktur am Eingang zum Gässli resp. Hohlenweg - Volumen, Stellung und Orientierung der Bauten - Strassenraum- und Platzverhältnisse 	
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	

Abweichung von den baupolizeilichen Massen	513	1	In Ortsbild- und Strukturierungsgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.	Vgl. Art. 421 und 422
		2	Die baupolizeilichen Masse sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.	
	52		Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	1	Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Orpund vom 6. August 2003. Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan dargestellt. Schützenswerte Bauten sollen aufgrund ihres besonderen Wertes (Denkmäler) für die Zukunft bewahrt werden. Erhaltenswerte Bauten sollen wegen ihrer ansprechenden und charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.
		2	Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung regelt das übergeordnete Recht.	Vgl. Art. 10a–10e BauG, Art. 24d, Abs. 2 RPG, Art. 83 Abs. 2 BauG
Schützenswerte Kulturobjekte	522		Die im Zonenplan bezeichneten Brunnen sind zu erhalten.	
Historische Verkehrswege	523	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.	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.
		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

- 524**
- 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.

vgl. Art. 10 ff. BauG

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 und Baumgruppen

- 525**
- 1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
 - 2 Terrainveränderungen und baulichen Massnahmen in einem Umkreis von 15,0 m sowie das Ausreuten der Bestockungen sind nur zulässig, wenn sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen.
 - 3 Mit Zustimmung des Gemeinderats können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.
 - 4 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich. Alle Hecken und Feldgehölze sind gesetzlich geschützt (Art 27 NSchG).

vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG

Fliessgewässer

- 526**
- 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:
 - Nidau-Büren-Kanal 15,0 m
 - Orpundbach ausserhalb Siedlungsgebiet 10,0 m
 - Orpundbach innerhalb Siedlungsgebiet 7,0 m
 - übrige Gewässer (offen oder eingedolt) 5,5 m

Vgl. AHOP Raumbedarf Fliessgewässer, 2010
 Für Bauten an Gewässern gilt Art. 4a und 48 WBG, Art. 2b WBV sowie Art. 38 GSchG.
 Zum geschützten Uferbereich vgl. Art 4a WBG. Begriffe, Messweisen und Berechnungsbeispiele finden sich im Anhang der Wasserbauverordnung WBV

Messweise vgl. Anhang A147

Abweichende Festlegungen aufgrund von Wasserbauplänen bleiben vorbehalten.

	2	Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3,0 m, für Hochbauten von 6,0 m zu wahren.	Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)
	3	Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.	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.
	4	Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.	
Landschaftsschongebiete	527	1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsansichten.	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 Einzelbäume und Baumgruppen (Art. 525).
	2	Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind freiwillige Aufforstungen und Baumschulen.	Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.
	3	Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.	Vgl. Art. 421
	53	Schutz der naturnahen Landschaft	
Landschaftsschutzgebiete	531	1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.	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. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).
	2	Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.	
	3	Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.	

Waldrandschutz	532	1	Die im Zonenplan bezeichneten Waldränder sind landschaftlich und ökologisch besonders wertvoll. Sie sind in ihrem Bestand zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.	
		2	Freiwillige Aufforstungen, Erschliessungsstrassen und Parkieranlagen im Waldabstandsbereich sind nicht gestattet.	Vgl. Art. 212 Abs. 2
		3	In der Wohnzone W2 zwischen Fröhliisberg und der ZPP 4 Rüsckacker kann eine Erschliessungsstrasse mit einem Waldabstand von min. 5,0 m erstellt werden.	In Anwendung von Art. 26 Abs. 3 KWaG ist mit den betroffenen Waldeigentümern eine dauernde Regelung für die Waldrandpflege zu treffen.
Schützenswerte Naturobjekte	533		Der im Zonenplan bezeichnete Tulpenbaum beim ehemaligen Kloster Gottstatt steht unter kantonalem Schutz.	Vgl. Schutzbeschluss vom 4. Oktober 1949 (RRB Nr. 5427)
Naturschutzgebiet Römerareal	534		Das im Uferschutzplan bezeichnete Biotop im Römerareal steht unter kommunalem Schutz.	Vgl. Uferschutzplan vom 16.10.90 und Schutzbestimmungen vom 30.10.1989
Schädliche Pflanzen	535	1	Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht frei gesetzt werden.	Vgl. Art. 29 a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der FrSV
		2	Bereits bestehende Vorkommen sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.	
	54		Ersatzmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	541	1	Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für die Wiederherstellung oder für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1ter 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. 1ter NHG Zuständigkeit: Regierungsstatthalter/in für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Abteilung Naturförderung für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG)

Bauen in Gefahrengebieten	55	Gefahrengebiete		
	551	1	Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.	Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher („rote Gefahrengebiete“), mittlerer („blaue Gefahrengebiete“), geringer („gelbe Gefahrengebiete“) und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.
		2	Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.
		3	Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	
		4	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind: - Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze) - Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen) - Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)

6 STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Widerhandlungen	601	1	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, 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.	Vgl. Art. 58 GG
Inkrafttreten	602		Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, 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"> – Zonenplan vom 16.10.1990 – Baureglement vom 16.10.1990 – Überbauungsordnung mit Sonderbauvorschriften ‚Nordstrasse‘ vom 24.5.1982 – Detailerschliessungsplan ‚Schützenhausstrasse‘ vom 16.9.1982 – Überbauungsplan Nr. 7 ‚Nordstrasse/Schützenhausstrasse‘ vom 5.4.1984 – Überbauungsordnung ‚Detailerschliessung Lindenstrasse‘ vom 19.2.1987 – Überbauungsordnung ‚Gumme 2‘ vom 11.10.1991 – Überbauungsordnung ‚Römerareal‘ vom 17.9.1992 	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	12. Januar bis 9. Februar 2011
Vorprüfung vom	25. Juli 2011
Publikation im Amtsblatt vom	7. September 2011
Publikation im Amtsanzeiger vom	8. und 15. September 2011
Öffentliche Auflage vom	8. September bis 7. Oktober 2011
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat am	29. August und 21. November 2011
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	23. November 2011
Namens der Einwohnergemeinde Orpund	

Der Präsident sig. Jürg Räber

Die Sekretärin sig. Marlise Tüscher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin sig. Marlise Tüscher Orpund, 3. Januar 2012

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 25. April 2012

ANHANG

A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A11 Terrain

Massgebendes Terrain

A111 Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

Das massgebende Terrain dient der Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe nach Art. 97 BauV.

A12 Gebäude und Gebäudeteile

Unbewohnte An- und Nebenbauten

A121 Unbewohnte An- und Nebenbauten oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten, und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten. Sie sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.

Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser. Zulässige Masse vgl. Art. 212 Abs. 2 lit a. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (vgl. Anhang A123).

Unterirdische Bauten

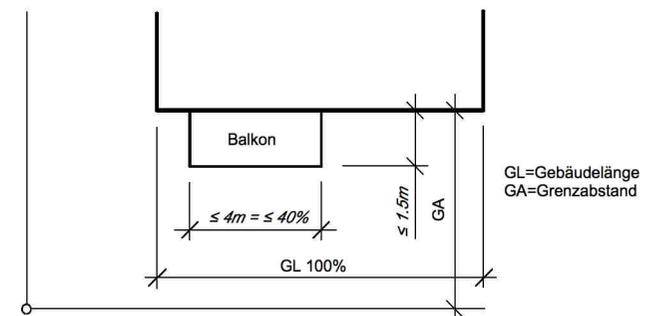
A122 Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

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

Vorspringende Gebäudeteile im Grenzabstand

A123 Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengenommen den zulässigen Anteil der Gebäudelänge nicht.

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



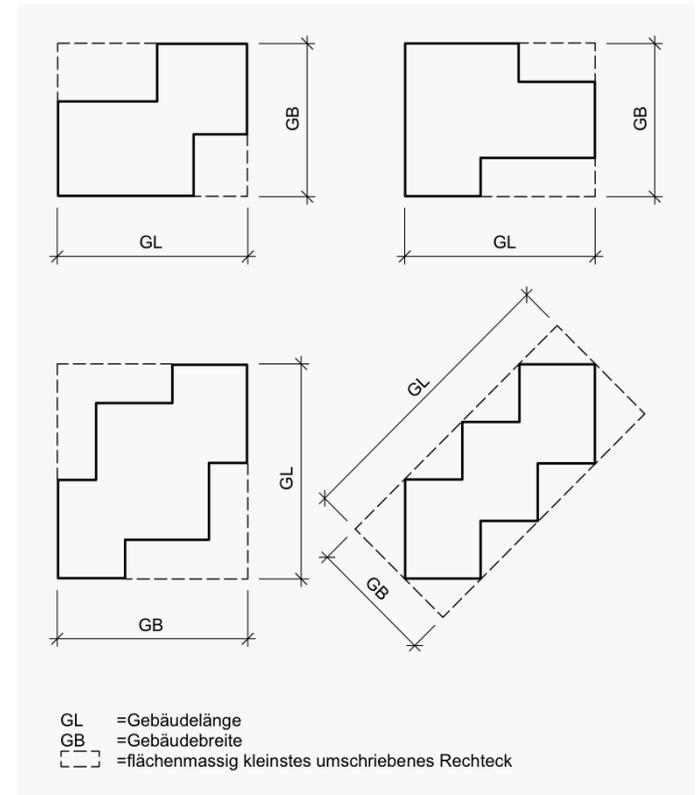
A13 Gebäudemasse

Gebäudelänge GL

A131 1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

Gebäudebreite GB

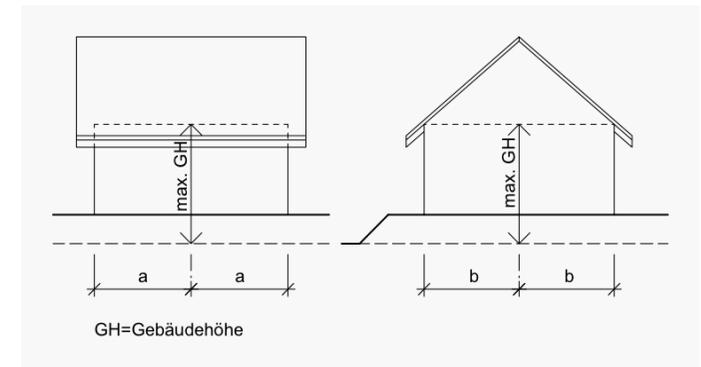
2 Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst



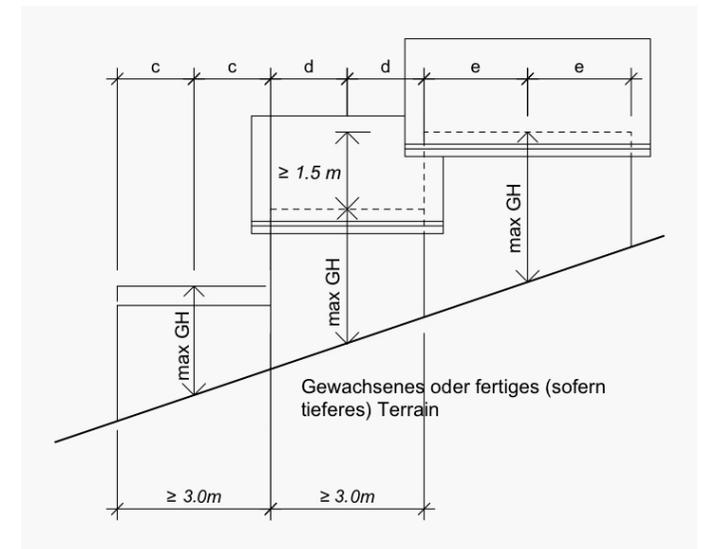
Gebäudehöhe GH

- A132** 1 Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und
- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern
 - der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern
- 2 Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um wenigstens das Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

Dachkonstruktion = ohne Dachhaut

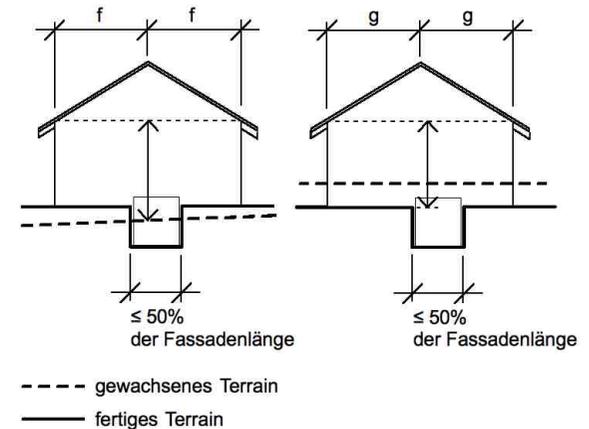


Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2 lit. e



- 3 Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen vgl. Art. 212 Abs. 2 lit. c

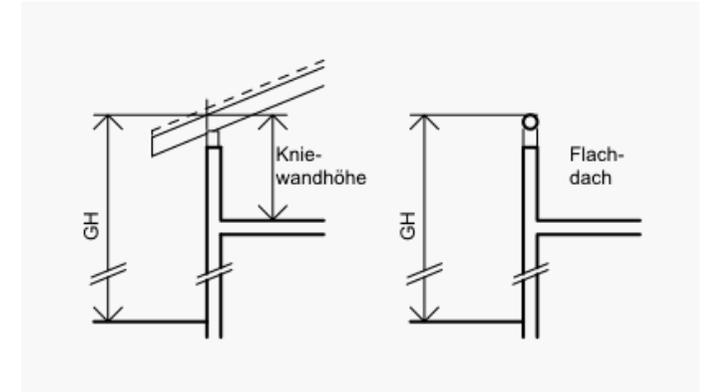


Kniewandhöhe

A133

Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.

Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136



Vollgeschosse VG

A134

- 1 Als Vollgeschosse 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 wenigstens das Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschoszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

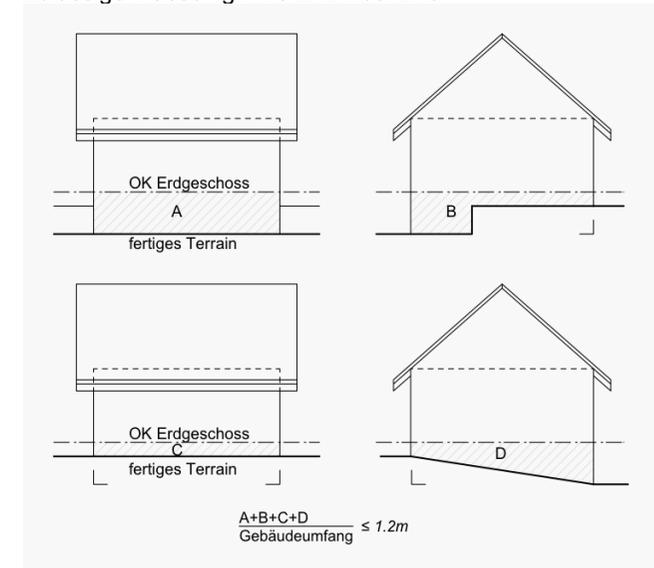
Vgl. Anhang A135-137

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

Untergeschosse

- A135** 1 Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.
- 2 Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute vgl. Anhang A122.
Zulässige Masse vgl. Art. 212 Abs. 2 lit. f



Dachgeschosse

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

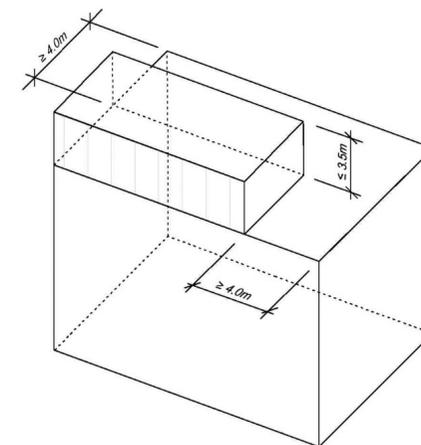
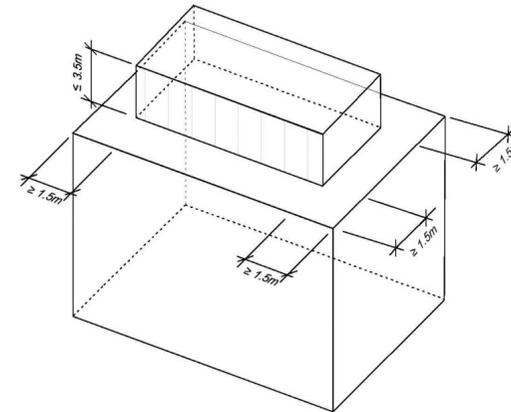
Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 lit. f

Attikageschoss

- A137**
- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.
 - 2 Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1,0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
 - 3 Das Attikageschoss muss auf wenigstens zwei 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 werden nicht an die Geschosszahl und die Gebäudehöhe angerechnet.

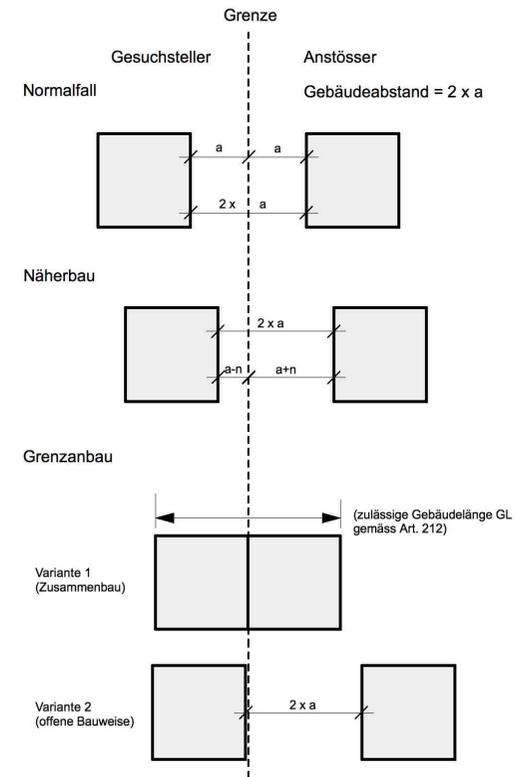
Zulässige Höhe vgl. Art. 212 Abs. 2 lit. f

Zulässige Höhe und Masse vgl. Art. 212 Abs. 2 lit. f



Vereinbarungen	A14 Bauabstände	<p>A141 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.</p> <p>2 Benachbarte Grundeigentümer können den Bau an der Grenze und innerhalb der zulässigen Gebäudelänge den Zusammenbau an der Grenze gestatten.</p> <p>3 Näherbaurechte sind im Grundbuch einzutragen.</p>
-----------------------	------------------------	--

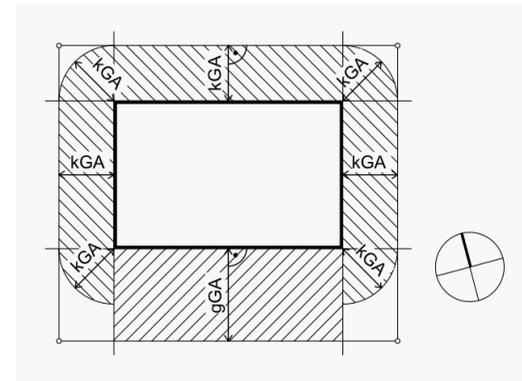
Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der Gebäudeabstand (Anhang A144) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Vorbehalten bleibt Abs. 2.



a = Grenzabstand gemäss Art. 212
 n = Mass des Näherbaurechts

**Kleiner Grenzabstand
kGA**

- A142** 1 Der kleine Grenzabstand kGA bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.
- 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

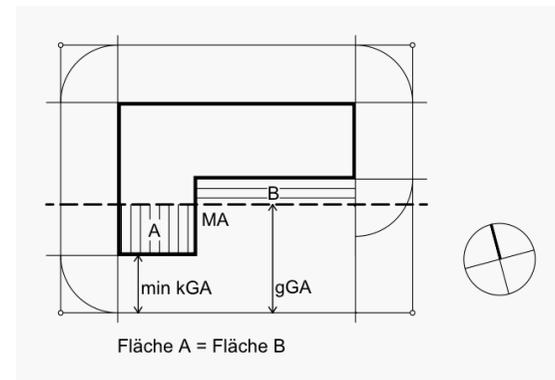


- 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Vgl. Anhang A123

**Grosser Grenzabstand
gGA**

- A143** 1 Der grosse Grenzabstand gGA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- 2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost- bzw. West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.
- 3 Bei gestaffeltem Grundriss des Gebäudes ist die mittlere Abstandslinie (MA) massgebend für den grossen Grenzabstand. Die mittlere Abstandslinie läuft parallel zur Grundstücksgrenze und erzeugt gleich viel vorragende wie zurückversetzte Flächenanteile.



- 4 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Vgl. Anhang A123

Gebäudeabstand

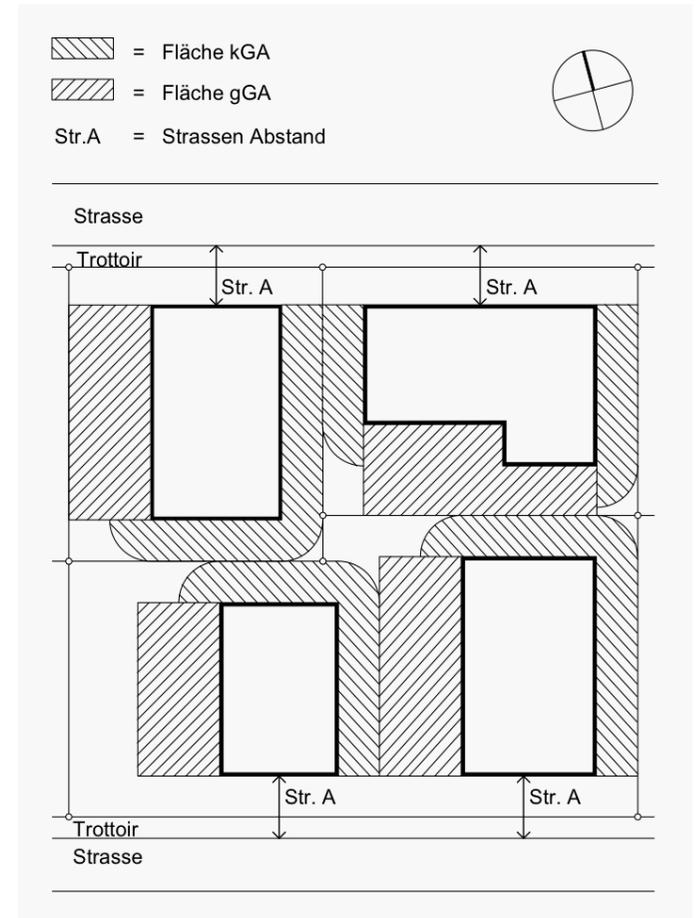
- A144** 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.
- 2 Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände inkl. allfälliger Mehrlängen- oder Mehrbreitenzuschläge.
- 3 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Gegenüber Zonengrenzen

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

Gegenüber Strassen und Wegen

- A146** Der Strassenabstand wird vom bestehenden oder in rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraums aus gemessen.

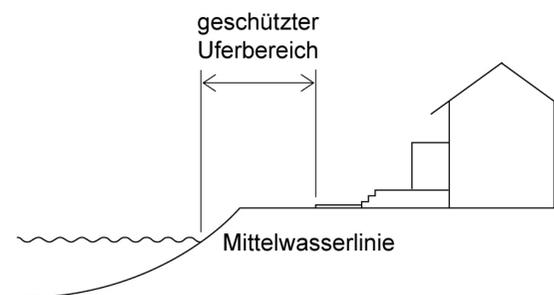


Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand vgl. Anhang A142 und 143

Der effektive äusserste Rand des öffentlichen Verkehrsraums umschliesst u.a. auch öffentliche Gehwege, Rampen, Treppen und Abstellplätze für Fahrzeuge. Abstände vgl. Art. 212 Abs. 2 lit. g

**Gegenüber
Fließgewässern**

A147 Der Bauabstand von Fließgewässern, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



**Gegenüber Hecken,
Feld- und Ufergehölzen**

- A148**
- 1 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mindestens 6,0 m einzuhalten.
 - 2 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) gilt ein Bauabstand von mindestens 3,0 m.

Definition der Gehölzgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3,0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3,0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2,0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3,0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

A15 Nutzungsziffern

Ausnutzungsziffer (AZ)

A151 Die Definition der Ausnutzungsziffer (AZ) richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV

Bruttogeschossfläche (BGF)

A152 Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

Vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV

Anrechenbare Landfläche (aLF)

- A153**
- 1 Die anrechenbare Landfläche (aLF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.
 - 2 Grünzonen, die der Freihaltung dienen, sind anzurechnen.

Vgl. Art. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach Art. 96 Abs. 2 entspricht der anrechenbaren Landfläche aLF.

Vgl. Art. 231

Gebäudefläche (GBF)

- A154**
- 1 Die Gebäudefläche (GBF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung
 - 2 Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht angerechnet.

Vgl. Art. 96 Abs. 1 und 3 BauV

Vgl. Art. 212 Abs. 2 lit. d

Grünflächenziffer (GZ)

- A155**
- 1 Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Landfläche (aLF).
 - 2 Als anrechenbare Grünflächen (aGrF) gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen.

$GZ = aGrF : aLF$
Vgl. Anhang A153 und A155 Abs. 2

A2 NACHBARRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Auszug aus dem Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB)

Fassung vom 7.6.1970

C. Nachbarrecht	79	1	Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
I. Bauten und Pflanzungen		2	Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.
1. Grenzabstände		3	Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.
2. An- und Nebenbauten	79a		Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m ² nicht übersteigen.
3. Vorspringende Bauteile	79b		Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.
4. Abort- und Düngergruben	79c	1	Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.
		2	Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.

5. Hofstattrecht	79d	1	Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
		2	Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.
6. Brandmauern	79e		Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind gegenseitig mit einer Brandmauer zu versehen.
a Pflicht			
b Mitbenützung	79f	1	Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenenützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
		2	Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
		3	Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.
c Erhöhung	79g		Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.
7. Stützmauern und Böschungen	79h		
a Pflicht zur Errichtung; Ausführung		1	Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
		2	Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

- | | | | |
|------------------------|-----|---|---|
| | | 3 | Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen. |
| b Eigentum | 79i | 1 | Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen. |
| | | 2 | Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar. |
| 8. Einfriedungen | 79k | 1 | Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden. |
| | | 2 | Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m. |
| | | 3 | Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen. |
| 9. Bäume und Sträucher | 79l | 1 | Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten: <ul style="list-style-type: none"> – 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume; – 3 m für hochstämmige Obstbäume; – 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurück geschnitten werden; – 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben. |
| | | 2 | Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher. |

		3	Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.
10. Entzug von Licht und Sonne	79m	1	Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.
		2	Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.
11. Benützung von Mauern an der Grenze	79n		An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.
12. Betreten des nachbarlichen Grundes	79o		Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

A3 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A	Arbeitszone	
A2	Arbeitszone 2	
A3	Arbeitszone 3	
Abs.	Absatz	
aLF	anrechenbare Landfläche	
AlgV	Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung	SR 451.34
Art.	Artikel	
ASTRA	Bundesamt für Strassen	
AZ	Ausnützungsziffer	
BauG	Kantonales Baugesetz	BSG 721.0
BauV	Kantonale Bauverordnung	BSG 721.1
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret	BSG 725.1
BeP	Bebauungsplan	
BGF	Bruttogeschossfläche	
BR	Baureglement	
BSG	Bernische systematische Gesetzessammlung	
BZ	Bestandeszone	
DZV	Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft	SR 910.13
EG	Erdgeschoss	
EGZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch	BSG 211.1, vgl. Anhang A2
EnG	Energiegesetz	SR 730.0
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe	
FiG	Kantonales Fischereigesetz	BSG 923.11
FrSV	Freisetzungsverordnung	SR 814.911

GA	Grenzabstand	
GB	Gebäudebreite	
GBF	Gebäudefläche	
GeP	Gestaltungsplan	
gGA	grosser Grenzabstand	
GH	Gebäudehöhe	
GL	Gebäuelänge	
GR	Grünzonen	
GZ	Grünflächenziffer	
GSchG	Gewässerschutzgesetz	SR 814.20
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz	
kGA	kleiner Grenzabstand	
KwaG	Kantonales Waldgesetz	BSG 921.11
KwaV	Kantonale Waldverordnung	BSG 921.111
lit.	Littera (Buchstabe)	
LSV	Lärmschutzverordnung	SR 814.41
LWZ	Landwirtschaftszone	
M	Mischzone	
M2	Mischzone 2	
M3	Mischzone 3	
MK	Mischzone Kern	
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz	SR 451
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz	SR 451.1
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz	BSG 426.11
OK	Oberkant	
ÖQV	Öko-Qualitätsverordnung	SR 910.14

RPG	Raumplanungsgesetz	SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung	SR 700.1
SBV	Sonderbauvorschriften	
SG	Kantonales Strassengesetz	BSG 732.11
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts	
SSV	Signalisationsverordnung	SR 741.21
SV	Kantonale Strassenverordnung	BSG 732.111.1
UeO	Überbauungsordnung	
UeZ	Überbauungsziffer	
USG	Umweltschutzgesetz	SR 814.01
USP	Uferschutzplan	
VASR	Kantonale Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame	BSG 722.51
VG	Vollgeschoss	
W	Wohnzone	
W2	Wohnzone 2	
W3	Wohnzone 3	
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz	BSG 751.11
ZGB	Zivilgesetzbuch	SR 210
ZOEN	Zone für öffentliche Nutzungen	
ZPP	Zone mit Planungspflicht	