



GEMEINDEBAUREGLEMENT (GBR)

Das Genehmigungsexemplar vom 31. Januar 2023 (geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 i.V.m. Abs. 8 BauV)
Nachführungsexemplar vom 27.08.2024

Ortsplanungsrevision 2021

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus:

- Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L)
- Zonenplan Gewässerräume (ZP G)
- Zonenplan Naturgefahren (ZP N) [genehmigt 02.08.2012]
- **Gemeindebaureglement (GBR)**

Die behördenverbindlichen Instrumente bestehen aus:

- Richtplan räumliche Gesamtentwicklung [genehmigt am 03.07.2012, angepasst in OPR 2021]
- Richtplan Langsamverkehr (RP Lv)

Die Grundlagen/Beilagen bestehen aus:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Landschaftsinventarplan
- Mitwirkungsbericht
- Vorprüfungsberichte
- Bericht unüberbaute/überbaute Bauzonen
- Fachgutachten Lärm/Boden
- Richtlinien Strukturhaltungszonen



NACHFÜHRUNGEN

Betroffene Artikel	Datum Genehmigung	Bemerkung zur Änderung
Art. 24 Abs. 14	20.07.2023	Korrektur von Amtes wegen, vgl. Genehmigungsverfügung vom 20.07.2023
Art. 67	20.07.2023	Korrektur von Amtes wegen, vgl. Genehmigungsverfügung vom 20.07.2023
Art. 25	17.07.2024	Einfügen der genehmigten ZPP D «Obstgarten» (in der am 20.07.2023 genehmigten OPR von Beschluss und Genehmigung ausgenommen)

Auftraggeberin:

Einwohnergemeinde Rubigen
Worbstrasse 34
3113 Rubigen

Verfasserin Gemeindebaureglement:

Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Fabrikstrasse 20A
3012 Bern

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung	Das Gemeindebaureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Rubigen bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L), dem Zonenplan Naturgefahren (ZP N) und dem Zonenplan Gewässerräume (ZP G) die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	<p>GBR = Gemeindebaureglement ZP S+L = Zonenplan Siedlung & Landschaft ZP N = Zonenplan Naturgefahren ZP G = Zonenplan Gewässerräume</p>
Landschaftsinventar	Im Landschaftsinventar (Inventarplan mit Beschrieb der Gebiete/Objekte) werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt, bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.	<p>Das Landschaftsinventar dient als Grundlage für die grundeigentümergebundene Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im ZP S+L zusätzlich als Grundlage für die Baubewilligungsbehörde.</p> <p>Das Inventar der botanischen Objekte der Gemeinde Rubigen mit Angaben zu Schutz (Baumschutz/Standortschutz), der Art und des Standorts ist im Anhang des GBR zu finden.</p>
Zonenplan S+L	Im ZP S+L 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 E
Kommentar/Hinweise	Der Kommentar in der rechten Spalte des GBR 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	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.</p> <p>Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftschutzes.</p>	<p>Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.</p> <p>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.</p>

Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im GBR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.</p> <p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.</p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.</p> <p>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.</p>	<p>Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</p> <p>Vgl. Art. 7 BewD.</p> <p>Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.</p> <p>Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</p>
Besitzstandsgarantie	<p>Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.</p>	<p>Vgl. Art. 3 und 11 BauG.</p>
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	<p>Vgl. Art. 38 GBR</p>
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Organisationsverordnung der Gemeinde Rubigen geregelt.</p>	<p>Vgl. Art. 66 BauG und Organisationsverordnung der Einwohnergemeinde Rubigen vom 16.05.2017.</p>

Inhaltsverzeichnis

A.	GELTUNGSBEREICH	8
Art. 1	Geltungsbereich sachlich	8
Art. 2	Geltungsbereich räumlich	8
Art. 3	Ausgleich von Planungsvorteilen	8
B.	NUTZUNGSZONEN	9
1.	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	9
Art. 4	Art der Nutzung	9
Art. 5	Mass der Nutzung	10
Art. 6	Weitere baupolizeiliche Masse und Bestimmungen	11
Art. 7	Kernzone	13
Art. 8	Verdichtungsregel	14
Art. 9	Fairnessregel	14
2.	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	15
Art. 10	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)	15
Art. 11	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	17
3.	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	19
Art. 12	Strukturerhaltungszonen (SEZ)	19
Art. 13	Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)	20
Art. 14	Grünzonen (GR)	20
Art. 15	Schlosszone (SZ)	20
Art. 16	Verkehrszone Strasse (VS)	21
Art. 17	Verkehrszone Bahn (VB)	21
4.	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	22
Art. 18	Landwirtschaftszone (LWZ)	22
Art. 19	Abbau- und Ablagerungszone [von Beschluss und Genehmigung ausgenommen]	22
Art. 20	Weilerzone (WEZ)	23
C.	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	24
1.	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	24
Art. 21	Allgemeine Bestimmungen	24
Art. 22	ZPP A «Humanus-Haus»	24
Art. 23	ZPP B «Moosstrasse»	26
Art. 24	ZPP C «Hunzigenau»	27
Art. 25	ZPP D «Obstgarten»	29
Art. 26	ZPP E «Zaunacker»	32
Art. 27	ZPP F «Schinzenacher»	33
Art. 28	ZPP G «Altes Schulhausareal »	34
Art. 29	ZPP H «Bahnhofareal »	34
2.	Sonderzonen	35
Art. 30	Sonderzone Hunzige (SZH)	35
Art. 31	Sonderzone Fischzucht (SZF)	36
3.	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	37
Art. 32	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	37
D.	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	38
1.	Bau- und Aussenraumgestaltung	38
Art. 33	Gestaltung	38

Art. 34	Bauweise, Stellung der Bauten	39
Art. 35	Fasadengestaltung	39
Art. 36	Dachgestaltung	40
Art. 37	Aussenraumgestaltung	41
Art. 38	Gestaltungsspielraum	41
2.	Qualitätssicherung	42
Art. 39	Fachberatung	42
Art. 40	Qualifizierte Verfahren	42
3.	Energie und Ökologie	43
Art. 41	Nutzungsbonus	43
Art. 42	Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk	43
Art. 43	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	44
E.	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	45
1.	Ortsbildpflege	45
Art. 44	Ortsbildschutzgebiete	45
2.	Pflege der Kulturlandschaft	45
Art. 45	Baudenkmäler	45
Art. 46	Historische Verkehrswege	45
Art. 47	Archäologische Schutzgebiete	45
Art. 48	Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	46
Art. 49	Fliessgewässer	46
3.	Schutz der naturnahen Landschaft	47
Art. 50	Landschaftsschutzgebiete (LSG)	47
Art. 51	Landschaftsschongebiete (LSchG)	47
Art. 52	Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung	47
Art. 53	Naturschutzgebiet Giesse von kommunaler Bedeutung	48
Art. 54	Trockenstandorte	48
Art. 55	Hecken und Feldgehölze	49
Art. 56	Ufervegetation	49
Art. 57	Naturschutzgebiete	49
Art. 58	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere	49
Art. 59	Aussichtspunkte	49
4.	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	50
Art. 60	Ersatzmassnahmen	50
5.	Gefahrengebiete	50
Art. 61	Bauen in Gefahrengebieten	50
6.	Langsamverkehr	51
Art. 62	Velo-, Fuss- und Wanderwegnetz	51
F.	Zuständigkeiten	52
Art. 63	Zuständigkeiten bei Baubewilligung	52
G.	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	54
Art. 64	Widerhandlungen	54
Art. 65	Gebühren und Kosten	54
Art. 66	Inkrafttreten	54
Art. 67	Aufhebung von Vorschriften	55

GENEHMIGUNGSVERMERKE & ANHANG

A. GELTUNGSBEREICH

Art. 1 Geltungsbereich sachlich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 32 GBR).

Art. 2 Geltungsbereich räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Gemeinde Rubigen.

Vgl. Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Gemeinde Rubigen vom 01.06.2017 (Stand 26.11.2020).

B. NUTZUNGSZONEN

1. Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art. 4 Art der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Nutzungsart	ES	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	- Wohnen ¹⁾ - stille Gewerbe	II ²⁾	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).
Kernzone	- Wohnen ¹⁾ - stille bis mässig störende Gewerbe - Gastgewerbe - Dienstleistungen - Verkauf bis 1'000 m ² Geschossfläche	III	
Mischzone A	- Wohnen ¹⁾ - stille bis mässig störende Gewerbe - Gastgewerbe - Dienstleistungen - Verkauf bis 1'000 m ² Geschossfläche	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1000 m ² ist (Art. 20 Abs. 3 BauG).
Mischzone B	- Wohnen ¹⁾ - stille bis mässig störende Gewerbe - Gastgewerbe - Dienstleistungen - Verkauf	III	Die Mischzone B ist ein Geschäftsgebiet im Sinne von <u>Art. 20 Abs. 3 BauG</u> ; entsprechend umfasst «Verkauf» auch Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von mehr als 1000 m ² .
Arbeitszonen	- Arbeitsnutzungen ³⁾ - Verkauf: In der Arbeitszone A1 bis 1'000 m ² Geschossfläche, in der Arbeitszone A2 ausgenommen	IV	Arbeitsnutzungen umfassen Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gastro- und Freizeitbetriebe sowie Industriebetriebe. Die Verkaufsnutzung ist in der A1 auf 1'000 m ² Geschossfläche beschränkt und in der A2 ausgeschlossen.

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

²⁾ Entlang den Kantonsstrassen gilt ab Strassenabstand in einer Tiefe von 20.0 m die ES III.

³⁾ Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

² Sexgewerbe ist nur in den Arbeitszonen zugelassen.

Entlang der Eisenbahnstrecke ist bei Neubauten darauf zu achten, dass die Belastungsgrenzwerte gemäss LSV nicht überschritten werden (vgl. Art. 31 LSV).

Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (vgl. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

Art. 5 Mass der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 38 GBR.

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

Zone (Abk.)	kA (m)	gA (m)	GL ³⁾ (m)	Fh tr (m)	Fh gi (m)	VG ¹⁾	GFZo ²⁾ min - max
Wohnzone 2 (W2)	4.0	8.0	25.0	7.0	10.5	2	0.6 – 0.8
Wohnzone 3 (W3)	4.0	10.0	40.0	10.0	13.5	3	0.8 – 1.2
Kernzone 3 (K3)	4.0	8.0	40.0	8.0	13.5	3	0.8 – 1.0
Mischzone A (MA)	4.0	8.0	50.0	10.0	13.5	3	0.8 – 1.2
Mischzone B (MB)	4.0	8.0	50.0	10.0	13.5	3	0.8 – 1.2
Arbeitszone 1 (A1)	4.0	4.0	50.0	12.0	14.5	–	–
Arbeitszone 2 (A2)	4.0	4.0	–	15.0	18.5	–	–

kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 122)
 gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 123)
 GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV)
 Fh = Fassadenhöhe (vgl. Art. 15 BMBV)
 Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig
 Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig
 VG = Vollgeschosse (vgl. Art. 18 BMBV und Anhang A 111)
 GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (vgl. Art. 28 BMBV, Art. 11c BauV)

1) Neue Hauptbauten haben die vorgegebene Geschosszahl aufzuweisen. Bei der Erstellung von überhöhten Geschossen (z.B. Erstellung von für den Betrieb notwendigen Verkaufs- oder Lagerräumen) kann in begründbaren Fällen davon abgewichen werden.

2) Die GFZo min kommt bei der Erstellung von neuen Hauptbauten und der Überbauung von unüberbauten Flächen zur Anwendung. Bei der Erweiterung von bestehenden Hauptbauten muss die GFZo min nicht zwingend erreicht werden.

3) Mit Anbauten und eingeschossigen Gebäudeteilen nach Art. 6 Abs. 4 – Abs. 5 GBR.

Bei Ersatzneubauten (Abriss und Neubau eines Gebäudes) ist die GFZo min zu erreichen.

Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse und Bestimmungen

Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse und Bestimmungen für:

- 1 Fassadenhöhen:
 - Die traufseitige Fassadenhöhe gilt auch für Flachdachbauten Messweise für Dächer
 - Die giebelseitige Fassadenhöhe gilt für Flachdachbauten mit Attikageschoss (dieses inklusive)

- 2 Kleinbauten: [vgl. Art. 3 und 30 Abs. 2 BMBV](#)
Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen. Kleinbauten sind immer unbewohnt (nur Nebennutzfläche).
 - Vollgeschoss (VG) max. 1
 - Grenzabstand (A) min. 2.0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m²
 - Gesamthöhe max. 4.0 m

- 3 Kleinere Gebäude: Kleinere Gebäude sind freistehende Gebäude und können im Gegensatz zu Kleinbauten bewohnt sein (Hauptnutzflächen zugelassen, z.B. Kleinstwohnformen „tiny houses“, Pergolen, freistehende Wintergärten und dergleichen).
 - Vollgeschosse (VG) max. 1
 - Grenzabstand (A) min. 3.0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m²
 - Gesamthöhe max. 4.0 m
 - Gebäudelänge max. 8.0 m

- 4 Anbauten: [vgl. Art. 4 und 30 Abs. 2 BMBV](#)
Anbauten sind immer unbewohnt (nur Nebennutzflächen).
 - Vollgeschosse (VG) max. 1
 - Grenzabstand (A) min. 2.0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche max. 40 m²
 - Gesamthöhe 4.0 m

- 5 Eingeschossiger Gebäudeteil: Eingeschossige Gebäudeteile sind an das Hauptgebäude angebaut und können im Gegensatz zu Anbauten bewohnt sein (Hauptnutzflächen zugelassen, z. B. angebaute Wintergärten).
 - Vollgeschosse (VG) max. 1
 - Grenzabstand (A) min. 3.0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m²
 - Gesamthöhe 4.0 m

- 6 Unterniveaubauten: [Vgl. Art. 6 BMBV](#)
 - über dem massgebenden Terrain zulässig max. 1.2 m
 - Grenzabstand (A) min. 1.0 m

- 7 Unterirdische Bauten: [Vgl. Art. 5 BMBV](#)
 - Grenzabstand (A): mind. 1.0 m

<p>8 Vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zulässige Tiefe max. 1.5 m - pro Vollgeschoss zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40% - Vordächer: zulässige Ausladung 2.5 m 	<p>Vorspringende Gebäudeteile können im Gegensatz zu Anbauten bewohnt und mehrstöckig sein (Erker, Vordächer, Balkone, Aussentreppen und dergleichen). Vgl. Anhang <u>Art. 10 BMBV</u> (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand). <u>Art. 79 b EG ZGB</u> vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</p>	
<p>9 Rückspringende Gebäudeteile</p> <ul style="list-style-type: none"> - zulässige Tiefe max. 2.0 m - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40% 	<p>Rückspringende Gebäudeteile sind innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dergleichen. Sie gelten als unbedeutend, wenn sie die zulässigen Masse einhalten und werden bei der Fassadenlinie nicht berücksichtigt. Halten die rückspringenden Gebäudeteile die zulässigen Masse nicht ein, gelten sie als bedeutend und werden bei der Fassadenlinie berücksichtigt. Vgl. <u>Art. 11 BMBV</u>.</p>	
<p>10 Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in der Höhe: min. 2.5 m - in der Situation: min. 2.5 m 	<p>Höhe und Situation werden bei einer Staffelung pro Gebäudeteil separat gemessen.</p>	
<p>11 Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untergeschoss: OK darüberliegender fertiger Boden. 1. Vollgeschoss ragt im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinaus. - Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.2 m - Attikageschoss: kann auf max. 60 % der Dachfläche erstellt werden und muss bei mind. einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um 2.0 m zurückversetzt sein. 	<p><u>Vgl. Art. 19 BMBV</u>. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten. <u>Vgl. Art. 16 und 20 BMBV</u>. Vgl. Anhang A1 A111</p>	
<p>Gestaltungsfreiheit</p>	<p>12 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete und Strukturierungszonen.</p>	<p><u>Vgl. Art. 75 BauG</u>; Art. 12 und Art. 44 ff. GBR</p>
<p>Abstand zu Landwirtschaftszone</p>	<p>13 Gegenüber der Landwirtschaftszone gelten die kleinen Grenzabstände nach Art. 5 Gemeindebaureglement. Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, welche max. 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen, gilt ein Zonenabstand von 1.0 m. Freitragende Vordächer und Balkone dürfen max. 1.2 m in den Zonenabstand hineinragen.</p>	<p>Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbaurechten“ unterschritten werden.</p>
<p>Mehrhöhe</p>	<p>14 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>	<p>Vom Hangzuschlag kann profitiert werden, sobald an einer beliebigen Stelle innerhalb des Gebäudegrundrisses die Neigung des massgebenden Terrains in der Falllinie gemessen wenigstens 10 % beträgt.</p>
<p>Geschossflächenziffer und</p>	<p>15 Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)</p>	

Geschossflächenziffer oberirdisch

angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Art. 7 Kernzone

- 1 Auf die ortsbildprägende Bebauungsstrukturen ist Rücksicht zu nehmen.
- 2 Wo heute in Kernzonen bestehende Bauten regulatorische Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten, kann unter Vorbehalt einer Ausnahmebewilligung nach Art. 81 SG im gleichen Umfang ein Neubau erstellt werden, wenn er die ästhetischen Bedingungen einer guten Gesamtwirkung im Ortsbild erfüllt und keine weiteren öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.
- 3 Erschliessung und Parkierung sind zu optimieren, die Schaffung von Fuss- und Velowegverbindungen ist zu berücksichtigen. Das Wegnetz ist attraktiv und durchlässig zu gestalten.
- 4 Bei der Erweiterung und dem Ersatz von Hauptbauten in der Kernzone ist die Fachberatung gemäss Art. 39 GBR beizuziehen.

Dazu gehören z.B:

- Stellung des Gebäudes parallel zur Kantonsstrasse
- Satteldächer mit parallel zur Strasse verlaufendem First.

Vgl. hierfür die Fuss- und Velowegverbindungen im RP Lv.

Bei Bauvorhaben in der Kernzone, welche in Rubigen vollständig im Ortsbildschutzgebiet liegt, ist nach Art. 10c Abs. 1 BauG in jedem Fall die KDP frühzeitig beizuziehen.

Art. 8 Verdichtungsregel

- 1 In der Mischzone A ist die folgende Verdichtungsregelung zugelassen:
- 2 Bei gemeinsamer, parzellenübergreifender Projektierung von Hauptbauten sind die Gebäudelänge und -breite frei, wenn dadurch zusätzliche Wohneinheiten gegenüber der Regelbauweise geschaffen werden, die Qualität der Aufenthaltsbereiche und die Einpassung ins Ortsbild gewährleistet wird.
- 3 Die Fachberatung gemäss Art. 39 beurteilt die Vorhaben insbesondere auf ihre Vereinbarkeit mit Art. 33 GBR. Sind mehr als 2'000 m² anrechenbare Grundstücksfläche betroffen, ist ein qualitätssicherndes Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln durchzuführen.
- 4 Bei Zustandekommen eines Bauprojekts unter Anwendung der Verdichtungsregel haben die Grundeigentümer*innen für einen Eintrag im Grundbuch zu sorgen.

Für nachbarrechtliche An- und Nebenbauten, Einfriedungen, Bepflanzungen, Stützmauern und Böschungen gelten des Weiteren die Regelungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB).

Die Baubewilligungsbehörde entscheidet je nach Projekt, welche Ausprägungen das qualitätssichernde Verfahren aufzuweisen hat. Grundsätzlich gilt: Je grösser die betroffene Grundstücksfläche, desto umfassender das qualitätssichernde Verfahren.

Neben den qualitätssichernden Verfahren nach SIA (Ideenwettbewerb, Projektwettbewerb, Studienauftrag) ist auch die Durchführung von anderen anerkannten Verfahren möglich.

Art. 9 Fairnessregel

- 1 In den Bauzonen nach Art. 5 GBR ist die folgende Fairnessregelung zugelassen:
- 2 Gestützt auf eine vertragliche Regelung zwischen den betroffenen benachbarten Grundeigentümer*innen kann mit Ausnahme der Fassadenhöhen trauf- und giebelseitig und der minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo min) von den baupolizeilichen Massen der jeweiligen Zone abgewichen werden.
- 3 Die Dachgestaltung der Hauptbauten hat nach Art. Art. 36 GBR zu erfolgen.
- 4 Die Fachberatung gemäss Art. 39 GBR beurteilt die Vorhaben, die sich auf diese Regel berufen, insbesondere auf ihre Vereinbarkeit mit Art. 33 GBR.
- 5 Bei Zustandekommen eines Bauprojekts unter Anwendung der Fairnessregel haben die Grundeigentümer*innen für einen Eintrag im Grundbuch zu sorgen.

Als benachbart gilt jedes Grundstück, das mit der Bauparzelle derart in einer räumlichen Beziehung steht, dass es durch die projektierte Baute oder Anlage oder die damit verbundenen Nutzungen beeinträchtigt werden könnte. Die Möglichkeit einer Beeinträchtigung genügt.

2. Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)

¹ 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 Aussehenraumgestaltung gemäss GBR Art. 33 ff.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZOEN A: «Worbstrasse»	<ul style="list-style-type: none"> - Schulbauten - Schulanlagen - Verteidigungs- und Bevölkerungsschutz - Freizeitanlagen 	<p>Es sind Bauten und Anlagen, die dem Schul- und Gemeindebetrieb, der Kirchgemeinde und dem Verteidigungs- und Bevölkerungsschutz dienen, zugelassen. Erweiterungen und Neubauten haben die baupolizeilichen Masse der MB zu berücksichtigen. Davon ausgenommen sind die Geschossflächenziffer (GFZo), die Gebäudelänge (GL) und der Gebäudeabstand, welche frei wählbar sind. Bauten und Anlagen orientieren sich bezüglich Gestaltung an den bestehenden Bauten und Anlagen in dieser Zone. Das Erstellen und Betreiben von öffentlich zugänglichen Freizeitanlagen ist zugelassen. Deren Betrieb auf kommerzieller Basis ist nicht zulässig. Die besonders hohe Nutzungsdichte ist durch eine mehrgeschossige Bauweise sowie einer kompakten und flächensparenden Anordnung von Bauten und Anlagen qualitativ sicherzustellen.</p>	II
ZOEN B «Gemeindehaus»	<ul style="list-style-type: none"> - Verwaltungsgebäude - Alterswohnungen 	<p>Das bestehende Gebäude kann im Rahmen seines Volumens als Verwaltungsgebäude genutzt werden. Betreute Alterswohnungen sind zulässig. Erweiterungen und Neubauten haben die baupolizeilichen Masse der MB zu berücksichtigen.</p>	III

Unter Freizeitanlagen sind im öffentlichen Interesse ausgeführte und betriebene Spiel- und Sportanlagen wie ein Kletterpark, eine Skateanlage oder dergleichen zu verstehen.
Vgl. Art. 11c Abs. 5 und 6 BauV

<p>ZOEN C «Abwasserpumpwerk»</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Abwasserpumpwerk - Gewinnung alternativer Energien - Kleintierhaltung 	<p>Es sind Bauten und Anlagen für die Abwasserreinigung und für die Gewinnung von Alternativen Energien zugelassen. Erweiterungen der bestehenden Anlage haben sich daran zu orientieren und auf die landschaftliche Empfindlichkeit des Standortes Rücksicht zu nehmen. Es gelten mit Ausnahme der Geschossflächenziffer (GFZo) die baupolizeilichen Masse der MB. Die für das Abwasserpumpwerk nicht genutzte Fläche des Areals steht für Kleintierhaltung zur Verfügung. Kleinbauten nach Art. 6 Abs. 2 GBR sind gestattet. Die besonders hohe Nutzungsdichte ist durch eine kompakte und flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen qualitativ sicherzustellen.</p>	<p>III</p>	<p><u>Vgl. Art. 11c Abs. 5 und 6 BauV</u></p>
<p>ZOEN D «Wasserversorgung»</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wasserversorgung. 	<p>Es sind Bauten und Anlagen für die Wasserversorgung nach Art. 6 Abs. 2 zugelassen. Für die bestehenden Bauten und Anlagen gilt Art. 3 BauG.</p>	<p>II</p>	
<p>ZOEN E „Friedhof Beitenwil“</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Friedhof „Beitenwil“ 	<p>Im Sinne einer Gartenanlage gestalteter Friedhof mit Bäumen, Hecken und Bienenhäusern. Erhalt der kulturlandschaftlichen Besonderheit des historischen Gartens. Es sind nur Kleinbauten nach Art. 6 Abs. 2 GBR gestattet. Diese haben dem Unterhalt und der Pflege der bestehenden Friedhofanlage zu dienen,</p>	<p>III</p>	<p><u>Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG.</u> Der Friedhof Beitenwil ist ein schützenswertes K-Objekt und wird in der Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) enthalten.</p>

Art. 11 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

¹ In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZSF sind Zonen nach Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 33 ff GBR.

Zone (Bsp.)	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZSF 1 «Grossacher»	Die ZSF 1 dient dem Schutz der Landschaft mit einer angepassten, auch nicht landwirtschaftlichen Tierhaltung und der Erholung durch die Allgemeinheit. Gestattet sind zweckdienliche Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Wege mit Naturbelag, Rasenspielfelder etc., die den offenen, naturnahen Charakter der Landschaft respektieren.	Bauten und Anlagen sind nur soweit gestattet, als sie der Naturbeobachtung, für eine nachhaltige Pflege und Nutzung sowie der Renaturierung dienen und das südliche Vorfeld des Herrenhauses mit Gartenanlage von jeglichen Bauten freigehalten wird. Die zulässigen Masse der Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 6 Abs. 2 GBR. Geländeanpassungen sind gestattet, sofern sie den Charakter der Landschaft nicht wesentlich verändern.	III
ZSF 2 „Sportanlage Hunzigenrüti“	Sektor A Fussballplätze Sektor B Polyvalente Spielfläche	Sektor A Fussballplätze sind als Ganzes zu umzäunen. Die Zaunhöhe beträgt entlang der Autobahnseite 6.0 m bis 8.0 m und bei allen übrigen Seiten max. 4.0 m. Die Beleuchtung darf die Verkehrssicherheit auf der N 6 in keiner Weise beeinträchtigen und ist wirksam gegen die Autobahn und den Waldrand abzuschirmen. Die Beleuchtungszeit wird abends auf 22.15 Uhr beschränkt. Sektor B Polyvalente Fläche für sportliche Aktivitäten. Erlaubt sind die hierfür betriebsnotwendige Bauten, Garderoben, Sanitäranlagen, Geräte-, Material- und Technikräume sowie ein Aufenthaltsraum mit einer anrechenbaren Geschossfläche oberirdisch von max. 120 m ² .	III

Sektor C
Clubhaus

Sektor C
Das Clubhaus umfasst Umkleide-, Duschen- und Toilettenanlagen, Sanitätsraum, Schiedsrichtergarderobe, Geräte-, Material- und Technikräume sowie einen Aufenthaltsraum mit einer anrechenbaren Geschossfläche oberirdisch von max. 100 m².

Erweiterungen und Neubauten haben die baupolizeilichen Masse der W2 zu berücksichtigen und sind im Bereich der bestehenden Bauten zu erstellen.

Parkierung

Die Parkierung erfolgt auf den signalisierten öffentlichen Parkplätzen im Bereich der „Alten Belpstrasse“. Die Zufahrt ab Ende der „Alten Belpstrasse“ ist nur für die Anlieferung und Notzufahrt erlaubt.

3. Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 12 Strukturerehaltungszonen (SEZ)

- ¹ Die Strukturerehaltungszonen bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen.

Strukturerehaltungszonen sind Zonen, welche mit einem Schutzgebiet im Sinne von Art. 86 Baugesetz überlagert sind. Wichtig bei Prioritärer Erneuerung und Entwicklung ist primär die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung und Fassadengestaltung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.
- ² Anstelle der baupolizeilichen Masse sind die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend. Die Geschossfläche oberirdisch darf um max. 10 % pro bestehendes Gebäude vergrössert werden.

Für die Strukturerehaltungszonen gelten folgende vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien:

SEZ 1: Richtlinien des Gemeinderates Strukturerehaltungszone Worbstrasse 62 bis 88; 2007

SEZ 2: Richtlinien des Gemeinderates Strukturerehaltungszone Hölzliacker; 2008

SEZ 3: Richtlinien des Gemeinderates Strukturerehaltungszone Stöcklimattweg; 2010

SEZ 4: Richtlinien des Gemeinderates Strukturerehaltungszone Bahnhofmatte; 2011

SEZ 5: Richtlinien des Gemeinderates Strukturerehaltungszone Dorfeingang West; 2018

SEZ 6: Richtlinien des Gemeinderates Strukturerehaltungszone Dorfmatte; 2018
- ³ Die Zonen sind dem Wohnen, ruhigen Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten.

SEZ 7: Richtlinien des Gemeinderates Strukturerehaltungszone Hirschweid; 2018
- ⁴ Für die SEZ 1 bis 6 gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV.
- ⁵ Für die SEZ 7 gelten die Vorschriften der ES II.

Art. 13 Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)

- 1 Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.
- 2 Für Bauvorhaben und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen der Mischzone A.
- 3 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Geleiseanlagen, Stationen und Umschlagsflächen. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff. EBG).

Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

Art. 14 Grünzonen (GR)

- 1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen.
- 2 Auf dem als Grünzone ausgeschiedenen Land sind nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind; sie dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.
- 3 Für die Grünzonen gelten die folgenden Zweckbestimmungen:
 - GR A: Erhaltung der Trennung zwischen der Arbeits- und Wohnnutzung
 - GR B: Freihaltung der Umgebung des schützenswerten Gebäudes Nr. 105 (Hunzigenweid)

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen (Art. 79 BauG).

Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

Art. 15 Schlosszone (SZ)

- 1 Die Schlosszone dient dem Erhalt des schützenswerten Gebäudes und des Gartens. Die Überbauung wird durch die bestehenden Gebäude bestimmt. Die ehemaligen Stallungen können im Rahmen der bestehenden Bauten umgenutzt werden.
- 2 Für Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen der K3.
- 3 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Der historische Garten ist Bestandteil des ICOMOS-Inventars.

Bei Bauvorhaben ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Vgl. Art 40 Abs. 4 GBR sowie Art. 10c Abs. 1 BauG.

Art. 16 Verkehrszone Strasse (VS)

- 1 Die Verkehrszone Strasse umfasst Teile von Flächen öffentlicher Strassen innerhalb der Bauzone.
- 2 Die Nutzung und das Bauen richten sich nach den Vorschriften des eidgenössischen & des kantonalen Rechts.

Bundesgesetz über die Nationalstrassen (NSG, SR 725.11), eidg. Nationalstrassenverordnung (NSV, SR 725.111), kant. Strassengesetz (SG, BSG 732.11), kant. Strassenverordnung (SV, BSG 732.111.1)

Art. 17 Verkehrszone Bahn (VB)

- 1 Die Verkehrszone Bahn umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.
- 2 Die Nutzung und das Bauen richten sich nach den Vorschriften des eidgenössischen & des kantonalen Rechts.

Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Gleisanlagen, Stationen und Umschlagsflächen. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau- und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff. EBG).

4. Nutzungszonen im Nichtbaugelände

Art. 18 Landwirtschaftszone (LWZ)

Nutzung

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

Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Vgl. Art. 43 LSV.

Art. 19 Abbau- und Ablagerungszone [von Beschluss und Genehmigung ausgenommen, Fassung genehmigt am 31.08.2015]

- 1 Die Abbau- und Ablagerungszone ist der Landwirtschaftszone überlagert und ist für den Materialabbau (Abbau von Bodenbestandteilen wie Kies, Sand, Steine, Erde und dergleichen) und für Materialablagerungen zum Zweck der Wiederauffüllung und Rekultivierung (Ablagerung von Inertstoffen sowie geeignetem Auffüllmaterial) bestimmt. In der Abbau- und Ablagerungszone zulässig sind zudem temporäre Zwischenlager für Kies, Sand, mineralische Gesteinskörnungen und Humus sowie die mit dem Abbau und der Ablagerung bzw. Wiederauffüllung zusammenhängende Materialverarbeitung und Materialaufbereitung.
- 2 Der Abbau, die Abbauetappen, die Wiederauffüllung, die Wiederauffülletappen und die Rekultivierung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Vorbehalten bleiben Abs. 3 bis 5 hienach.
- 3 Es sind nur Bauten, Anlagen und Einrichtungen gestattet, welche mit dem Abbau, der Ablagerung, den temporären Zwischenlagern und/oder mit der Materialverarbeitung und Materialaufbereitung gemäss Abs. 1 in einem Zusammenhang stehen.
- 4 Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV).
- 5 Für Nutzungen, Bauten und Anlagen, die wesentlich von diesen Bestimmungen abweichen, ist der Erlass einer entsprechenden Nutzungszone oder einer Überbauungsordnung erforderlich.

Im Rahmen der OPR 2021 nicht Bestandteile von Beschluss und Genehmigung. Im ZP S+L Gebiet sistiert (vgl. Zonenplan Siedlung und Landschaft).

Art. 20 Weilerzone (WEZ)

a) Zweck	<p>1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.</p> <p>2 Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.</p> <p>3 Es gelten die Vorschriften der ES III.</p>	<p>Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (<u>Art. 33 RPV</u>, kant. Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig.</p> <p>Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungstatthalteramt) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von <u>Art. 16 ff.</u>, <u>24 ff. RPG</u>; <u>Art. 34 ff.</u> und <u>39 ff. RPV</u>; <u>Art. 80 BauG</u> zu beurteilen.</p> <p><u>Vgl. Art. 43 LSV.</u></p>
b) Nutzung	<p>4 Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.</p> <p>5 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Geschossfläche oberirdisch zulässig.</p> <p>6 Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen und zu den bestehenden Bauten gruppiert werden.</p> <p>7 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.</p>	<p>Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.</p> <p>Die KDP ist zwingend und frühzeitig beizuziehen. Die Nutzung der bestehenden Volumina hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 20 Abs. 1) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 20 Abs. 11). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.</p> <p>Klein- und Anbauten vgl. Art. 6 Abs. 2 und Abs. 4 GBR.</p> <p>Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.</p>
c) Einschränkungen	<p>8 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.</p> <p>9 Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.</p> <p>10 Im Dachgeschoss sind nur Nutzungen erlaubt, die ausschliesslich durch Dachflächenfenster belichtet werden. Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig</p> <p>11 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.</p> <p>12 Bei Abbruch bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote vorbehalten.</p>	<p>Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierchutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.</p>

C. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN

1. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 21 Allgemeine Bestimmungen

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, oder
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.

Art. 22 ZPP A «Humanus-Haus»

¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP A gelten die folgenden Bestimmungen:

Ehemals ZPP N „Humanus-Haus“.

Planungszweck

² Die ZPP A Humanus-Haus bezweckt die Erstellung von Bauten und Anlagen im direkten Zusammenhang mit den Nutzungen der Stiftung Humanus-Haus. Die Überbauung zeichnet sich durch eine gute Wohn- und Aussenraumqualität aus.

Art der Nutzung

³ Es sind Wohnnutzungen sowie stille bis mässig störende Gewerbenutzungen zugelassen. Gewerbebereiche sind so anzuordnen, dass das Wohnen in der Umgebung nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Mass der Nutzung

⁴ Für Neubauten gelten folgende baupolizeiliche Masse:

- kleiner Grenzabstand: 4.0 m
- grosser Grenzabstand: 8.0 m
- Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): 8.0 m
- Fassadenhöhe giebelseitig (FH gi): 13.0 m
- Vollgeschoss (VG): 2
- max. Geschossfläche oberirdisch (GFo): 3'200 m²*
- der Zusammenbau von Gebäuden ist gestattet
- die traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) gilt auch für Flachdachbauten

- bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 2.0 m zulässig, als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die, in der Falllinie gemessen, innerhalb der Fassadenlinien 10 Prozent beträgt.
- * Nicht zur GfO zählen Geschossflächen in Untergeschossen. Solche liegen vor wenn: Oberkant (OK) Erdgeschoss (EG) Boden im Mittel max. 1.2 m über massgebendem Terrain

Gestaltungsgrundsätze

⁵ Folgende Gestaltungsgrundsätze sind zu beachten:

- Bauten und Anlagen sind mit Rücksicht auf das östlich liegende schützenswerte Ensemble mitsamt dessen Aussenräumen in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu erstellen
- Hauptbauten nehmen aufgrund ihrer Volumetrie und Architektursprache Rücksicht auf das östlich liegende schützenswerte Ensemble mitsamt dessen Aussenräumen
- Gebäudesetzungen erfolgen so, dass eine gute Verzahnung mit der offenen Landschaft entsteht
- Übergang des Aussenraums zur Landwirtschaftszone ist fliessend
- die Umgebungsgestaltung der neuen Überbauung hat die Aussenräume des schützenswerten Ensembles harmonisch zu ergänzen
- Neubauten weisen eine hohe architektonische Qualität aus
- Attikageschosse sind nicht zugelassen
- Bei Schrägdächern dürfen Lukarnen, Dach-einschnitte, Dachaufbauten, liegende Dachfenster und dgl. zusammen nicht mehr als 50% der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

Erschliessung

⁶ Die Haupteerschliessung erfolgt direkt ab der Asylstrasse. Die Parkierung erfolgt im Bereich der Asylstrasse oder in einer Einstellhalle. Ein internes Fusswegnetz verbindet die Hauptbauten mit den angrenzenden Bauten und Anlagen der Stiftung Humanus-Haus.

Bestehende Liegenschaft

⁷ Die bestehenden Wohnhäuser (Parzelle 1030) können abgebrochen werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁸ ES III

Vgl. Art. 43 LSV.

Art. 23 ZPP B «Moosstrasse»

	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP B gelten die folgenden Bestimmungen:	Ehemals ZPP M „Moosstrasse“
Planungs- zweck	2	Langfristige Sicherstellung des bestehenden Gewerbebetriebes.	
Art der Nut- zung	3	Arbeiten im Sinne der Arbeitszone 1.	
Mass der Nut- zung	4	Es gelten folgende Nutzungsmasse: <ul style="list-style-type: none">- Im Bereich A gilt die max. Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) von 13.0 m.- Im Bereich B gilt die max. Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) von 10.5 m.- Im Bereich C gelten die max. Fassadenhöhen trauf- und giebelseitig von 7.5 m (FH tr) und 10.5 m (FH gi). Die besonders hohe Nutzungsdichte ist durch eine kompakte und flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen qualitativ sicherzustellen.- Bereich D ist von oberirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten. Zulässig sind unterirdische Bauten sowie Bauten, die für die Pflege des Grünbereichs zulässig sind, ohne dass diese den Zweck des Grünbereichs beeinträchtigen. Gegenüber dem Grünbereich kann direkt an die Grenze gebaut werden.	
Gestaltungs- grundsätze	5	Neu- und Anbauten bedürfen einer sehr sorgfältigen Integration ins Quartierbild. Eine diesbezügliche Sicherung ist in der Überbauungsordnung festzuschreiben. Es sind dies: <ul style="list-style-type: none">- Der Bereich D dient für ökologische Ausgleichsmassnahmen.- Entlang der Moosstrasse ist entlang dem Bereich B ein gestalteter Vorbereich von mind. 3.6 m und entlang dem Bereich C ein gestalteter Vorbereich von mind. 5.0 m mit Strassen begleitender Baumbepflanzung vorzunehmen.- Ab Moosstrasse dürfen maximal 5 Ein-/Ausfahrten vorgesehen werden. Die Parkierung mit Ausnahme von Besucherparkplätzen erfolgt im Gebäudeinnern oder unterirdisch.	
Lärmempfind- lichkeitsstufe	6	ES III	Vgl. Art. 43 LSV.

Art. 24 ZPP C «Hunzigenau»

	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP C gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungs- zweck	2	Errichtung einer Natur-, Tierhaltungs- und Freizeit-Zone mit kommerzieller Nutzung in den Sektoren I und II. Dazu gehören: Renaturierte Flächen im Sinne von Biotopen/Gewässern, Schutz und Aufwertung des Waldsaums, Unterricht und Lehre im Sinne eines Pflanzen- und Tierlehrpfad mit behindertengerechtem Wegsystem, Landwirtschaftliche Nutzung insbesondere im Sinne von Pro Specie Rara Pflanzen und Tiere.	Die kommerziellen Nutzungen (Vermietungen, Eintritte) haben zur Deckung der Kosten der Gesamtanlage zu dienen.
	3	Vollzug von Bodenaufwertungsmassnahmen zur Schaffung von Landwirtschaftsflächen mit Fruchtfolge-Qualität (Sektoren III und IV).	
Art der Nutzung	4	In den Sektoren I und II der ZPP sind grundsätzlich Natur-, Tierhaltungs- und Freizeitnutzungen mit einem Naturschutzzentrum, Bauten und Anlagen zur Tierpflege sowie eine betriebsnotwendige Wohnung und Sanitäranlagen zugelassen.	
	5	Die Sektoren III und IV dienen den Zwecken der Bodenaufwertung mit darauffolgender landwirtschaftlicher Nutzung. Jegliche Bauten und Anlagen, welche die landwirtschaftliche Nutzung einschränken, sind nicht erlaubt. Bauten und Anlagen nach Art. 24 RPG sind zulässig.	
Bauten und Anlagen	6	Im Sektor I sind folgende Bauten und Anlagen zugelassen: <ul style="list-style-type: none"> - Hauptbauten in Form von Holzhäusern - Eine Hauptbaute mit einer betriebsnotwendigen Wohnung und Sanitäranlagen - Natur- und Kinderspielplatz - Aussichtsturm - Kleinbauten gemäss Art. 6 GBR - Wege und Lehrpfade 	Holzhäuser können, falls notwendig, auf einem Fundament gebaut werden.
	7	Im Sektor II sind folgende Bauten und Anlagen zugelassen: <ul style="list-style-type: none"> - Aussichtsturm - Kleinbauten gemäss Art. 6 GBR - Wege und Lehrpfade 	Der Aussichtsturm kann, falls notwendig, auf einem Fundament gebaut werden Darunter zählen auch Kompost-Toiletten
Mass der Nutzung	8	Es gelten die folgenden Nutzungsmasse: Sektor I: <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): 9.0 m - Fassadenhöhe giebelseitig (FH gi): 13.0 m - Vollgeschosse (VG): 2 - Der Zusammenbau von Gebäuden ist gestattet 	Die weiteren baupolizeilichen Masse werden im Rahmen der Überbauungsordnung festgelegt.

Weiter gilt für Sektor I und II:

- Ein Aussichtsturm mit einer max. Gesamthöhe von 15.0 m, einer max. anrechenbaren Gebäudefläche von 25 m² und ein minimaler Grenzabstand zum ZPP-Perimeter von ½ der FH gi
- Kleinbauten nach Art. 5 GBR

⁹ Die besonders hohe Nutzungsdichte ist durch eine kompakte und flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen qualitativ sicherzustellen.

¹⁰ Bauten und Anlagen haben die im Zonenplan „Siedlung und Landschaft“ bezeichnete Waldbaulinie einzuhalten.

Gestaltungsgrundsätze

¹¹ Alle Einrichtungen sowie Bauten und Anlagen der Natur-, Tierhaltungs- und Freizeitzone sind unter Berücksichtigung des angrenzenden Naturschutzgebiets sorgfältig in die Landschaft zu integrieren. Ein mindestens 15.0 m breiter Übergangsbereich/Vernetzungskorridor zum Wald ist von Bauten und Anlagen freizuhalten und naturnah zu gestalten. Ausnahmen für Teile von Spielfeldern können bei angemessener Kompensation im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung gestattet werden.

Die Waldbaulinie nach Art. 26 KWaG liegt in einem Abstand von 15.0 m ab der verbindlichen Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 KWaG. Zu beachten ist zudem Art. 27 KWaG. Die Haftungsfrage ist im Rahmen der Erarbeitung der UeO zu regeln.

Bei der Erarbeitung einer Überbauungsordnung zieht der Gemeinderat mindestens eine unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachperson bei (vgl. Art. 39 Abs. 3 GBR)

Erschliessung

¹² Die Erschliessung für Anlieferung, Notzufahrt, Personal sowie für landwirtschaftliche Fahrzeuge erfolgt ab der Belpstrasse.

¹³ Im Sektor II sind nur unbefestigte Wege zugelassen.

¹⁴ [vgl. Genehmigungsverfügung vom 20.07.2023] Parkplätze sind grundsätzlich nicht zugelassen. Die Parkierung hat auf dem Parkplatz der Sonderzone Hunzigen zu geschehen. Davon ausgenommen sind Parkplätze für die in Art. 24 Abs. 15 GBR vorgesehene Zwecke.

Unbefestigte Wege weisen keinen Festbelag aus Asphalt/Beton auf.

¹⁵ Eine minimale Anzahl an Parkplätzen für die Anlieferung, mobilitätseingeschränkte Personen und das Personal kann im Sektor I festgelegt werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe

¹⁶ ES III

Vgl. Art. 43 LSV.

Art. 25 ZPP D «Obstgarten»

[vgl. Genehmigungsverfügung vom 17.07.2024]

- | | | |
|-----------------------|----|--|
| | 1 | Für die Zone mit Planungspflicht ZPP D gelten die folgenden Bestimmungen: |
| Planungszweck | 2 | Die ZPP D bezweckt die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung sowie den Erhalt und die Umnutzung des erhaltenswerten Bauernhauses. Die Überbauung zeichnet sich durch eine optimale Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Einbettung in die bestehende Topografie aus. |
| Art der Nutzung | 3 | Im Sektor I sind Wohnnutzungen, stilles bis mässig störendes Gewerbe sowie Dienstleistungsnutzungen und Gastgewerbe zugelassen. In Sektor II sind Wohnnutzungen und stilles Gewerbe zugelassen. |
| Mass der Nutzung | 4 | Für Neubauten gelten folgende Nutzungsmasse: |
| | a. | Sektor I: |
| | | <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): 8.0 m - Fassadenhöhe giebelseitig (FH gi): 13.5 m - Gebäudelänge: 30 m - Vollgeschosse (VG): 3 - GFZo: 0.8.-1.0 - Unter Einhaltung der erhaltenswerten Bau- substanz kann das Bauernhaus unterhalten, umgenutzt und zeitgemäss erneuert werden. |
| | b. | Sektor II: |
| | | <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): 7.0 m - Fassadenhöhe giebelseitig (FH gi): 10.5 m - Gebäudelänge erste Bautiefe (längs Parzellen Nrn. 1433-1435): 25 m - Gebäudelänge zweite Bautiefe (längs Parzellen Nrn. 1433-1435): 35 m - Anzahl Vollgeschosse (VG): 2 - GFZo: 0.6.-0.8 |
| | 5 | Mit Ausnahme der Hangseite ist allseitig eine Mehrhöhe von 1,00 m gestattet, sofern die Neigung des massgebenden Terrains, in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen, wenigstens 10 % beträgt. |
| Gestaltungsgrundsätze | 6 | Für die Überbauung des Areals sind insbesondere folgende Gestaltungsgrundsätze zu beachten: |
| | | <ul style="list-style-type: none"> - Das erhaltenswerte Bauernhaus und dessen Umgebung sind als ortsbildprägendes Element zu erhalten. Ergänzungsbauten mitsamt den Aussenräumen sind in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege zu erstellen. |

Definition GFZo vgl. Art. 28 BMBV, Art. 11c BauV)

Der Hangzuschlag stützt sich auf Art. Art. 6 Abs. 14 GBR. Dieser kann geltend gemacht werden, sobald an einer beliebigen Stelle innerhalb des Gebäudegrundrisses die Neigung des massgebenden Terrains in der Falllinie gemessen wenigstens 10 % beträgt.

- In Sektor I sind Flachdächer und Attikageschosse nicht zugelassen.
- In Sektor II sind Attikageschosse zugelassen. Es darf auf max. 60 % der Dachfläche erstellt werden und muss bei mind. einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um 2,00 m zurückversetzt sein.

7 Bauvorhaben sind im Gutachterverfahren und im Baubewilligungsverfahren von einem unabhängigen Beurteilungsgremium mit ausgewiesenen Fachpersonen aus den Bereichen Raumplanung, Architektur, Landschaft, Denkmalpflege und Behördenvertretenden der Gemeinde Rubigen sowie Vertreterinnen und Vertreter der direkten Nachbarschaft auf ihre ästhetische Wirkung, Gestaltung sowie Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild zu beurteilen.

Aussenräume

- 8 Der Gestaltung der Aussenräume ist grosse Bedeutung beizumessen. Der Aussenraum hat sich gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzufügen, insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie. Die verschiedenen Aussenräume sind miteinander zu verbinden.
- 9 Es sind Aufenthaltsflächen für eine gemeinschaftliche Nutzung zu erstellen.
- 10 Die bestehenden Obstbäume der Hostet sind auf dem Areal gleichwertig zu ersetzen.
- 11 Es sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Gestaltung von Grünflächen hat möglichst naturnah zu erfolgen. Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.
- 12 Der historische Bauerngarten darf in Absprache mit der Denkmalpflege versetzt werden. Er ist in seiner Grösse und Proportion zu erhalten.
- 13 Für die im Feuerwehrlöschteich vorkommenden schützenswerten Arten sind innerhalb des Areals gleichwertige Ersatzmassnahmen umzusetzen.
- 14 Der Archäologische Dienst des Kantons Bern ist bei einem Bauvorhaben frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Erschliessung und Parkierung

- 15 Die Hapterschliessung erfolgt für beide Sektoren via Stöcklimattweg-Thunstrasse durch eine einspurige Einstellhallen-Erschliessung. Die Lage der Rampe / Zufahrt ist in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege festzulegen.
- 16 Für Sektor II ist für die Notzufahrt und Anlieferung sowie maximal fünf oberirdische Besucherparkplätze die Erschliessung über den Stöcklimattweg Süd via Moosstrasse gestattet.

- 17 Entlang der Thunstrasse (Kantonsstrasse) ist auf dem privaten Grundstück eine öffentliche Fusswegverbindung (Trottoir) sicherzustellen. Zusammen mit dem auf dem öffentlichen Grund liegenden Bereich hat die Fusswegverbindung eine Breite von mindestens 2.0 m aufzuweisen.
- 18 Entlang des Dorfmattheweges ist innerhalb des ZPP-Perimeters ein öffentlicher Fussweg (Trottoir) zu erstellen.
- 19 Zur Querung des Areals ist ein öffentlicher Fussweg zu erstellen.
- 20 Für Fussgänger sind innerhalb des Areals attraktive und sichere sowie gut zugängliche Verbindungen zur Querung des Areals und zum Anschluss ans übergeordnete Wegnetz zu erstellen.
- 21 Für Fussgänger ist zwischen dem Stöcklimattweg (Nord) und im Bereich der Ein- und Ausfahrt Thunstrasse eine sichere arealinterne Fusswegverbindung sicherzustellen.
- 22 Der Knoten im Bereich Ein- und Ausfahrt Stöcklimattweg Nord-Thunstrasse ist neu zu gestalten. Dabei sind folgende Elemente sicherzustellen:
 - Sichere Fusswegverbindung zwischen Stöcklimattweg und Thunstrasse
 - Einspurige Einstellhallen-Einfahrt (Rampe und Zufahrt)
 - Zu- und Wegfahrt der oberirdischen Besucherparkplätze
- 23 Die Parkierung ist, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen, unterirdisch anzuordnen.
- 24 Es gelten ES III (Sektor I) und ES II (Sektor II). Vgl. Art. 43 LSV.
- 25 Die Planung einer Überbauung hat als Einheit zu erfolgen. Eine Etappierung ist nicht zulässig.

Art. 26 ZPP E «Zaunacker»

	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP E gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungs- zweck	2	Die ZPP E bezweckt die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Überbauung für Wohnnutzung mit einer angemessenen Dichte.	
Art der Nut- zung	3	Es gelten die Bestimmungen der Mischzone A.	
	4	Mind. 30 % der realisierten Geschossfläche sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten.	
Mass der Nut- zung	5	Das maximale Nutzungsmass liegt bei GFZo = 1.2 Das minimale Nutzungsmass liegt bei GFZo = 0.8	Definition GFZo vgl. Art. 5 Abs. 15
	6	Die maximale FH tr beträgt 13.0 m. Die maximale FH gi beträgt 15.0 m.	
	7	Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Anordnung der Bauten und Gebäudelängen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung. Die Anzahl Vollgeschosse ist unter Beachtung der max. FH tr frei.	
Gestaltungs- grundsätze	8	Neubauten bedürfen einer sehr sorgfältigen Integration in die Umgebung. Zu beachten ist folgendes: <ul style="list-style-type: none"> - Der angrenzenden Überbauung „Dorfeingang West“ sowie den weiteren angrenzenden Bauten ist Beachtung zu schenken. - Die Überbauung der ZPP E bedarf der Ausarbeitung eines einheitlichen Gesamtkonzepts unter Einbezug der Fachberatung gemäss Art. 39 GBR. 	
Erschliessung und Parkierung	9	Die Erschliessung erfolgt über die Kantonsstrasse.	
	10	Das Areal ist autofrei zu gestalten. Die Notzufahrt muss gewährleistet sein.	
	11	Die Erschliessung weiterer Bauetappen ist sicherzustellen.	
	12	Das Areal ist für den Fuss- und Veloverkehr durchlässig zu gestalten und gut an das bestehende Wegnetz anzuschliessen.	
	13	Parkplätze sind, mit Ausnahme der Besucher- und Kurzzeitparkplätze, unterirdisch zu erstellen.	
Lärmempfind- lichkeitsstufe	14	Es gilt ES III.	
	15	Zur Einhaltung der Planungswerte muss bei Bauvorhaben entlang der Kantonsstrasse mit baulichen (Anordnung lärmempfindlicher Räume) und/oder gestalterischen (Anordnung der Bauten) Massnahmen eine Schallpegelreduktion erreicht werden.	Vgl. Art. 43 LSV. Es sind z.B. folgende Massnahmen notwendig: Erstellung einer Lärmschutzwand, bauliche Massnahmen an der Fassade/Fasadengestaltung, Anordnung von nicht lärmempfindlichen Räumen auf Seite Kantonsstrasse etc.

Art. 27 ZPP F «Schinzenacher»

	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP F gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungs- zweck	2	Die ZPP F bezweckt die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Überbauung für Wohnnutzung mit einer angemessenen Dichte.	
Art der Nut- zung	3	Es gelten die Bestimmungen der Mischzone A.	
Mass der Nut- zung	4	Das maximale Nutzungsmass liegt bei GFZo = 1.2 Das minimale Nutzungsmass liegt bei GFZo = 0.8	Definition GFZo vgl. Art. 5 Abs. 15
	5	Die maximale Gesamthöhe beträgt 15.0 m.	
	6	Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Anordnung der Bauten und Gebäudelängen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung. Die Anzahl Vollgeschosse ist unter Beachtung der max. Gesamthöhe frei.	
	7	Zur Einhaltung der Vorgaben zur Störfallvorsorge sind geeignete, raumplanerische und bauliche Massnahmen zu treffen, damit das Personenrisiko bei einem Ereignis auf ein Minimum beschränkt wird. Die konkreten Massnahmen sind mit der Überbauungsordnung verbindlich festzulegen.	Beispiel konkreter Massnahmen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fluchtwege bahnausgewandt ▪ Spielplatz bahnausgewandt ▪ Gebäuderiegel mit Nebennutzflächen entlang der Bahn zum Schutz vor Lärm und Störfall ▪ Fassadengestaltung (Lage der Balkone, zurückversetzte Loggias etc.)
Gestaltungs- grundsätze	8	Neubauten bedürfen einer sehr sorgfältigen Integration in die Umgebung. Zu beachten ist folgendes: <ul style="list-style-type: none"> - Die Überbauung der ZPP F bedarf der Ausarbeitung eines einheitlichen Gesamtkonzepts unter Einbezug der Fachberatung gemäss Art. 39 GBR. - Das bestehende Gebäude Nr. 12/14 ist zu erhalten und qualitativ in das Gesamtkonzept zu integrieren. 	
Erschliessung und Parkierung	9	Die Erschliessung erfolgt über die Schulhausgasse. Die Notzufahrt muss gewährleistet sein.	
	10	Parkplätze können sowohl ober- als auch unterirdisch erstellt werden. Oberirdische Parkplätze sind prioritär entlang der Bahnanlage anzuordnen.	
Lärmempfind- lichkeitsstufe	11	Es gilt ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.
	12	Zur Einhaltung der Planungswerte muss bei Bauvorhaben entlang der Bahnanlage mit baulichen (Anordnung lärmempfindlicher Räume) und/oder gestalterischen (Anordnung der Bauten) Massnahmen eine Schallpegelreduktion erreicht werden.	Es sind z.B. folgende Massnahmen notwendig: Erstellung einer Lärmschutzwand, bauliche Massnahmen an der Fassade/Fasadengestaltung, Anordnung von nicht lärmempfindlichen Räumen auf Seite Bahnanlage etc.

Art. 28 ZPP G «Altes Schulhausareal »

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP G gelten die folgenden Bestimmungen:
- Planungs-
zweck 2 In der ZPP G ist eine Überbauung vorzusehen, die der speziellen Lage zwischen Bahn und Strasse resp. Bahn und Wohnüberbauung Rechnung trägt, auf die Lärmimmissionen achtet und eine Barrierenwirkung im Dorf und zur Umgebung ausschliesst. Die Aussenräume sind den Nutzungen der Gebäude zuzuordnen und nach den öffentlichen Bedürfnissen zu gestalten.
- Art der Nut-
zung 3 Es sind gemeindeeigene Nutzungen (Werkhof, Spezial- und Sonderabfallsammelstelle, öffentliche Parkplätze) sowie preisgünstige Wohnungen und Gewerbe- und Dienstleistungsflächen zu realisieren.
- Mass der Nut-
zung 4 Die maximale GFZo beträgt 1.0. Definition GFZo vgl. Art. 6 Abs. 15 GBR
- Erschliessung
und Parkierung 5 Die Radwegverbindungen Richtung Nord und die Fussgängerverbindungen vom Bahnhof zur Worbstrasse sowie zur Schulanlage sind sicherzustellen.
- Lärmempfind-
lichkeitsstufe 6 Der besonderen Lärmsituation ist mit der Nutzungsverteilung und der Anordnung der Bauten Rechnung zu tragen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Vgl. Art. 43 LSV.

Art. 29 ZPP H «Bahnhofareal »

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP H gelten die folgenden Bestimmungen:
- Planungs-
zweck 2 In dieser Zone ist eine der Situation am Bahnhof und dem Dorfkern entsprechende, dichtere Überbauung, gemischter Nutzung, zugelassen.
- Art der Nut-
zung 3 Es gelten die Bestimmungen der Mischzone A.
- Mass der Nut-
zung 4 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Mischzone A
- 5 Es kann direkt an den Bahnhofplatz, im Einverständnis mit der SBB, auf den Platz gebaut werden, wenn die Erschliessung auch für die angrenzenden Gebiete sichergestellt ist. Nebst den unterirdischen Parkplätzen für die Überbauung sind auch solche für die Öffentlichkeit (und ev. P + R der SBB) vorzusehen. Es ist ein öffentlicher Platz zu erhalten.
- Lärmempfind-
lichkeitsstufe 6 Es gilt ES III. Vgl. Art. 43 LSV.

2. Sonderzonen

Art. 30 Sonderzone Hunzige (SZH)

- Planungs-
zweck
- 1 Die Zone bezweckt den Erhalt der bestehenden Baugruppe inkl. Gartenanlage beim Herrenhaus, dem Mühlekanal sowie ein breites, weitgehend der Öffentlichkeit zugängliches Nutzungsspektrum in den Bereichen Kultur, Erholung und Freizeit. Gestattet sind dazugehörige und unterstützende Einrichtungen wie Gastronomie und Beherbergung, zentrale Besucher-Parkplätze an der Kantonsstrasse, etc., Wohnraum für betriebszugehörige Personen und Tierhaltung. Ergänzungsbauten sind im Umfeld der Baugruppe D nach Bauinventar mit Kulturmühle und Herrenhaus unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Bedeutung des Ensembles gestattet, jedoch nicht südlich oder westlich vom Herrenhaus.
- Mass der
Nutzung als
Planungswert
- 2 Die maximalen Gebäudeabmessungen von Neubauten haben sich an den vorhandenen Bauten zu orientieren, wobei zweigeschossige Bauten mit Dachausbau oder dreigeschossige Flachdachbauten ohne Attikageschoss gestattet sind. Der minimale Grenzabstand beträgt 3.0 m. Parkplätze sind mindestens zu 2/3 sickerfähig zu gestalten.
- Qualitätssi-
cherndes
Verfahren
- 3 Die Bewilligung neuer Hauptbauten im Bereich der Baugruppe setzt ein qualifiziertes Planungsverfahren unter Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege nach SIA 142 voraus, das eine Gesamtkonzeption der Zone zum Gegenstand hat und zur Beurteilung von Bauvorhaben dient. Gestützt darauf sind Gestaltungsrichtlinien zu erarbeiten. Die Richtlinien legen behördenverbindlich die Grundsätze zur Anordnung der Bauvolumen und zur Gestaltung fest. Vor der Durchführung des Planungsverfahrens können einzelne Bauten und Anlagen die den Planungszweck nicht beeinträchtigen mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege bewilligt werden.
- Lärmempfind-
lichkeitsstufe
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Bauten die weniger als 90.0 m (Wohnnutzung) resp. 40.0 m (Gewerbenutzung) Distanz zur Kantonsstrassenachse aufweisen, dürfen nur erstellt werden, wenn sie keine lärmempfindliche Nutzung aufweisen oder wenn zwischen den offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen und den Lärmquellen die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Schallpegeldifferenzen erzielt werden. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen.

Lärmquelle	Schallpegeldifferenz in dBA	
	Wohnen	Gewerbe
A6 inkl. Rampen	> 37	> 29
Kantonsstrasse	> 24	> 19

Nr. 221.2

Art. 31 Sonderzone Fischzucht (SZF)

Planungs-
zweck und Art
der Nutzung

1 Die Zone dient dem Betrieb einer Fischzuchtanlage. Die Nutzung innerhalb der Sonderzone ist der Fischzucht vorbehalten. Eine betriebsnotwendige Wohnung sowie ein Verkaufsladen sind zugelassen. Bestehende Wohngebäude dürfen in ihrem bestehenden Volumen genutzt und zeitgemäss saniert werden.

Bestehende Wohngebäude geniessen Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.

Bauten und
Anlagen

2 Die Überbauung wird durch die bestehenden Bauten und Anlagen bestimmt. Eingeschossige Bauten und Anlage gemäss Art. 6 Abs. 2 oder Abs. 4b GBR als Ergänzung oder Ersatz sind zulässig, wenn sie dem Betrieb der Fischzucht dienen.

3 Im Bereich der Fassaden, Balkone, Zugänge und Grünflächen der Hauptbauten sind bauliche Veränderungen möglich, wenn sie die Wohnqualität verbessern.

4 Der Verkaufsladen darf maximal eine Geschossfläche von 50 m² aufweisen.

5 Über den Brutbecken und dem Bruthaus ist ein einheitliches und durchgehendes Satteldach mit einer max. Dachneigung von 20° zulässig. Die Überdachung der Brutbecken darf eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten. Ein beidseitiger flexibler Witterungsschutz ist zulässig.

6 Zusätzliche technische Anlagen sind innerhalb der bestehenden Bauten und Anlagen und innerhalb der bestehenden Höhen der Bauten zugelassen.

7 Flachdächer sind zu begrünen, für die Nutzung von Solarenergie zu verwenden oder begehbar auszugestalten.

Gestaltung

8 Entlang der Zonengrenze kann ein Zaun mit einer max. Höhe von 3.0 m erstellt werden. Ein Vogelschutznetz in schwarzer Farbe und einer geringen Maschenweite ist in einer Höhe von max. 5.5 m über der Anlage zulässig. Allgemein sind keine reflektierenden Materialien zu verwenden.

9 Der nördlich der Giesse entlang des Wegs verlaufende 5.0 m breite Grünstreifen ist zu erhalten. Er ist mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und zu pflegen.

Erschliessung
und Parkie-
rung

10 Die Erschliessung erfolgt über die alte Belpstrasse. Die Parkierung ist nur beim Hauptzugang (Südosten) zugelassen. Die Zahl der Parkplätze ist auf 12 beschränkt. Die Wege innerhalb der Anlage sind unbefestigt zu erhalten. Alle Verkehrsflächen sind unversiegelt zu belassen.

Lärmempfind-
lichkeitsstufe

11 Es gilt ES III

Vgl. Art. 43 LSV.

3. Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 32 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

¹ Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

UeO = Überbauungsordnung
USP = Uferschutzperimeter

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

UeO ist Teil eines separaten Planerlassverfahrens.

ES ausserhalb/innerhalb Abbauperimeter

Bezeichnung (vgl. ZP S+L)	Name / Genehmigung / Revision, Änderungen	ES (Hinweis)	
UeO A	Beitenwil – Überbauungsordnung / 30.06.2017 / -	ES II (Baubereiche G, H, J) ES III (übrige)	
UeO B	Rubigen Nord – Überbauungsordnung / 27.02.2014 / -	ES IV (Baubereiche A, C und D) ES III (B)	
UeO D	Obstgarten / [ausstehend, separates Verfahren]		UeO ist Teil eines separaten Planerlassverfahrens.
UeO G	Altes Schulhausareal / 09.10.1998 / 28.05.2003	III	
UeO H	ZPP H Bahnhofareal / 15.04.2002 / -	III	
UeO J	Kiesabbau Rütiweid / - / -	ES III/IV	ES ausserhalb/innerhalb Abbauperimeter
UeO K	Erweiterung Anschlussgleis; Neubau Güterumschlagplatz – Überbauungsordnung / 22.01.1999 / -	-	
UeO L	ZPP M Moosstrasse, Bereiche A und B, Teil-UeO / 10.03.2010 / 05.06.2012	III	
UeO M	ZPP M Moosstrasse, Bereich C, Teil-UeO / 02.06.2008 / -	III	
USP	Aare: Abschnitt Rubigen Uferschutzplanung/13.08.1997	-	
DetP	Chäppeli Detailerschliessung vom 26.04.1984	-	
DetP	Wydacker Detailerschliessung vom 30.06.1983	-	
DetP	Dorfmatte Erschliessung vom 07.04.1978	-	

D. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

1. Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 33 Gestaltung

Gestaltungsgrundsatz

- 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. 34 – Art. 37 GBR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Kap. D, Ziff. 2, Art. 39 ff GBR.

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,
- Terrainveränderungen.

Vgl. auch Art. 34 GBR.

Vgl. auch Art. 35 und Art. 36 GBR.

Vgl. auch Art. 37 GBR.

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. 15ff. BewD).

Vorbehalt

- ³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Vgl. Kap. E, Ziff. E.1, Art. 44 ff GBR.

Art. 34 Bauweise, Stellung der Bauten

- 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- 3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Vgl. Art. 5 GBR und Anhang A1 A121.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Nach Art. 15a BauV bezeichnen die Gemeinden die ortsbildprägenden Bauten im Sinne von Artikel 9 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz vom 20. März 2015 (ZWG, SR 702) i.V.m. Art. 6 der eidgenössischen Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZVV, SR 702.1) im Nutzungsplanverfahren.

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- *In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal*
- *In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.*

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 38 GBR.

Art. 35 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung 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. (Beispiele):

- *die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;*
- *ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen.*

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 38 GBR.

Art. 36 Dachgestaltung

- 1 Die Dachgestaltung 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. (Beispiele):

- *Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte,*
- *allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.*

Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).

- 2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses.

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden

- 3 Im Ortsbilschutzperimeter sowie bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern gilt folgendes:

- Dachaufbauten dürfen 30 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten.
- Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

- 4 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 10% der jeweiligen Dachfläche

Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 38 GBR.

- 5 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.2 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

Vgl. auch Anhang A1, A111 (Attikageschoss)

- 6 Auf dem Attikageschoss sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter
- Technisch bedingte Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 1.2 m.

Art. 37 Aussenraumgestaltung

- 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.
- 2 Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

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. (Beispiele):

- der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,
- die Bauergärten und Obstbaumgärten im Ortsbildschutzgebiet

S. auch Art. 43 GBR ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.

Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrtrichtersammelstellen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 38 GBR.

Art. 38 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 33 - Art. 37 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Vgl. Art. 39 ff GBR.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 34 – Art. 37 GBR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 33 GBR entsprechen.

2. Qualitätssicherung

Im Falle von schützenswerten oder erhaltenswerten Baudenkmalern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 45 GBR sind (so genannte K-Objekte), ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).

Art. 39 Fachberatung

- 1 Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder die spezielle Fragen zur Bau- und Aussenraumgestaltung aufwerfen.
- 2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
 - Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
 - Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten und Strukturhaltungszonen, sofern äussere Veränderungen vorgenommen werden;
 - Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's 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.
- 3 Überbauungsordnungen sind von mindestens einer unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachperson zu begutachten, bevor der Gemeinderat diese zur Vorprüfung einreicht.

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

Vgl. Art. 39 GBR.

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.

Vgl. Art. 75 BauG.

Art. 40 Qualifizierte Verfahren

- 1 Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.
- 2 Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

Z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.

3. Energie und Ökologie

Art. 41 Nutzungsbonus

- ¹ In sämtlichen Zonen gilt ein Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen von 10 % des zulässigen Nutzungsmasses, wenn das Gebäude hinsichtlich der Gebäudehülle und der Gesamtenergieeffizienz zur Effizienzklasse A des GEAK gehört.
- ² Der Nutzungsbonus kann innerhalb einer ZPP nicht beansprucht werden, wenn diese bereits einen Energiebonus vorsieht.

Vgl. Art. 14 KEnG.

Die Massstäblichkeit der Bebauung und die Qualität der Aussenräume darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Damit von wesentlich erhöhten Anforderungen gesprochen werden kann, sind der winterliche Wärmeschutz und der gewichtete Energiebedarf um 25 % gegenüber den kantonalen Minimalanforderungen zu verbessern.

Der Nutzungsbonus dient auch der Kompensation des Flächenverlusts für bessere Wärmedämmung, Steigstränge der kontrollierten Lüftung etc.

Der Nutzungsbonus ist nicht übertragbar (Art. 14 Abs. 2 KEnG)

Art. 42 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk

- ¹ Werden in einem oder mehreren Gebäuden mehr als 4 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.
- ² Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie.
- ³ Keine gemeinsame Anlage erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 4 Wohnungen,
 - wenn das / die Gebäude bereits an ein Fernwärmenetz angeschlossen ist / sind;
 - wenn das / die Gebäude mind. ein MINERGIE-P-Label oder einen GEAK der Effizienzklasse A/A besitzt / besitzen.

Vgl. Art. 15 Abs. 1 KEnG.

Nicht zum Anschluss verpflichtet werden können Bauten, die höchstens 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energie nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KEnG).

Art. 43 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

- ¹ Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens
- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden;
 - Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;
 - gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.
- ² Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

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

Vgl. Art. 17 KEnG; keine unnötige Behinderung von Solaranlagen.

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

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

E. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

1. Ortsbildpflege

Art. 44 Ortsbildschutzgebiete

- 1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.
- 2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- 3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- 4 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Rubigen, bzw. das ISOS.

Art. 10c BauG

2. Pflege der Kulturlandschaft

Art. 45 Baudenkmäler

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Denkmalpflege Kanton Bern: Bauinventar der Gemeinde Rubigen vom Februar 2017; das Bauinventar ist behördenverbindlich und als Hinweis im ZP S+L dargestellt.

Art. 46 Historische Verkehrswege

- 1 Die im ZP S+L als Hinweis bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitenden Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

Art. 47 Archäologische Schutzgebiete

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

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

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

Art. 48 Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen

- 1 Die im ZP S+L eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- 2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Einzelbäume sowie Baumgruppen und –reihen für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.
- 3 Gefällte Einzelbäume sowie Baumgruppen und –reihen oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

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

(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)

Das Inventar der botanischen Objekte der Gemeinde Rubigen mit Angaben zum Schutz (Baumschutz/Standortschutz), der Art und des Standorts ist im Anhang des GBR zu finden.

Art. 49 Fliessgewässer

- 1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a. die natürliche Funktion der Gewässer;
 - b. Schutz vor Hochwasser;
 - c. Gewässernutzung.
- 2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im ZP G als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).
- 3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015

ZP G = Zonenplan Gewässerräume

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

Vgl. Art. 11 BauG
Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut

- im Planerlassverfahren das AGR
- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

3. Schutz der naturnahen Landschaft

Art. 50 Landschaftsschutzgebiete (LSG)

- 1 Die Landschaftsschutzgebiete Nr. 1 entlang dem Schwarzbach (Beitenwil), Nr. 2 bei Kleinhöchstetten und Nr. 3 in der Hunzigenrüti bezwecken die ungeschmälernte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.
- 2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Ablagerungen, Materialentnahme und Veränderungen des massgebenden Terrains sind nicht zugelassen.
- 3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.
Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).

Art. 51 Landschaftsschongebiete (LSchG)

- 1 Das im Zonenplan S+L bezeichnete Landschaftsschongebiete Nr. 1 (Oberholz) und Nr. 2 (Hunzigenquet) bezweckt die Freihaltung von Gebieten für den Wildwechsel, insbesondere von exponierten Lagen.
- 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 insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.
- 3 Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

Art. 52 Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung

- 1 Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.
- 2 Die Auengebiete von nationaler Bedeutung (Belper Giessen, Nr. 69) müssen ungeschmäkert erhalten werden.
- 3 Die Flachmoore von nationaler Bedeutung (Au bei Märchligen, Nr. 2634, Au bei Kleinhöchstetten, Nr. 2635 und Hunzigequet, Nr. 2640) müssen ungeschmäkert erhalten werden.

Auengebiet von nationaler Bedeutung

Vgl. Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.31)

Flachmoore von nationaler Bedeutung

Vgl. Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.33)

Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung

- 4 Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Kleinhöchstetten, BE 574 und Märchligenau-Flühli, BE569) sind in ihrer Qualität und Eignung sowie als Stützpunkt für das langfristige Überleben und die Wiederansiedlung gefährdeter Amphibienarten ungeschmälert zu erhalten.

Vgl. Verordnung über den Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.34)

Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung (Flachmoore)

- 5 Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung (Nr. 13307, 13309, 13389, 15201, 15201 - 15204, 18090, 18246 (Hunzigenau), Nr. 13310, 13311, 13312, 15209 - 15213, 15218 - 15224 (Under Kleinhöchstetten-Au), Nr. 19021, 19022 (Raintalau) sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Abteilung Naturförderung

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).

Art. 53 Naturschutzgebiet Giesse von kommunaler Bedeutung

- 1 Der Lauf der Giesse ist offen zu halten. Die Röhrichtbestände sind zu erhalten und aufzuwerten.
- 2 Die Ufervegetation darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltmassnahmen.
- 3 In einem Abstand von 6.0 m, gemessen am Rand der Ufervegetation oder Feuchtwiese dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide und Dünger ausgebracht werden.
- 4 Das Weiden und das liegen lassen des Schnittguts sind untersagt. Die Feuchtwiese darf nicht entwässert werden.
- 5 Die Anzahl Grasschnitte ab dem zweiten Drittel Juni ist der Vegetationszusammensetzung anzupassen (max. zweimalige Mähen).

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG., Art. 44 und 45 DZV.

Für die Erteilung von Bewilligungen ist die Abteilung Naturförderung (ANF) 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.

Weitere Benutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gemäss DZV.

Art. 54 Trockenstandorte

- 1 Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.
- 2 Zugelassen ist:
 - das zweimalige Mähen ab dem zweiten Drittel Juni.
- 3 Untersagt sind:
 - das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger,
 - das Umbrechen,
 - das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.
 - das Weiden

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 20 NSchG; Art. 44 und 45 DZV. Weitere Benutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gemäss DZV.

Art. 55 Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.

Art. 56 Ufervegetation

Ufergehölze (inkl. Auenvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).

Art. 57 Naturschutzgebiete

Für die folgenden im ZP S+L bezeichneten Naturschutzgebiete gelten die entsprechenden Schutzreglemente.

Die kantonalen Naturschutzgebiete sind als Hinweise dargestellt.

- N1 «Aarelandschaft Thun - Bern»
- N2 «Hechtenloch»

Vgl. Schutzreglement vom 30. März 1977

Vgl. Schutzreglement vom 07. August 2017

Art. 58 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere

Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV

Art. 59 Aussichtspunkte

- ¹ Die im Zonenplan S+L eingezeichneten Aussichtspunkte sind aus landschaftsästhetischer Sicht zu erhalten und deren Aussicht zu gewähren.
- ² Es dürfen keine Bauten oder Pflanzungen die Aussicht verhindern.

4. Ersatz- und Förderungsmassnahmen

Art. 60 Ersatzmassnahmen

- 1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- 2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

5. Gefahrenggebiete

Art. 61 Bauen in Gefahrenggebieten

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt Art. 6 BauG.
- 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- 4 Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrenggebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

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

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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. Langsamverkehr

Art. 62 Velo-, Fuss- und Wanderwegnetz

Die im Richtplan Langsamverkehr (RP Lv) aufgeführten Velo-, Fuss –und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.

Vgl. zudem Richtplan „Räumliche Gesamtentwicklung“ vom 05. Juni 2012

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

Vgl. Art. 44 Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)

Die Gemeinden legen das Fuss- und Wanderwegnetz in ihrer Richt- oder Nutzungsplanung fest (Art. 27 SV, vgl. auch Art. 61 SV)

F. Zuständigkeiten

Art. 63 Zuständigkeiten bei Baubewilligung

- Gemeinderat
- ¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindefreglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.
- ² Ihm obliegen insbesondere:
- der Entscheid über die Erhebung von Einsprachen
 - der Beschluss über Planungszonen
 - der Beschluss über Überbauungsordnungen in den ZPP und für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen
 - der Beschluss über Richtpläne und Richtlinien
 - der Entscheid über Baubewilligungen mit geringem Koordinationsaufwand (Art. 9 BewD) bei Vorliegen von Ausnahmegesuchen.
- Hochbaukommission
- ³ Der Hochbaukommission obliegen:
- die Durchführung der Einspracheverhandlungen
 - die Antragstellung an die Baubewilligungsbehörde, soweit sie nicht für den Entscheid selbst zuständig ist
 - der Entscheid über Baubewilligungen mit geringem Koordinationsaufwand (Art. 9 BewD) ohne Ausnahme.
- Tiefbaukommission
- ⁴ Der Tiefbaukommission obliegen:
- die Antragstellung an die Baubewilligungsbehörde für gemeindeeigene Bauten, welche in ihrem Zuständigkeitsbereich liegen.

- Gemeindeverwaltung
- ⁵ Der Gemeindeverwaltung obliegen:
- die vorläufige formelle Prüfung der Baugesuche gemäss Art. 17 BewD
 - soweit die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist:
 - die vorläufige Prüfung der Baugesuche gemäss Art. 18 BewD
 - die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff. BewD)
 - das Einholen von Amtsberichten, Stellungnahmen und weiteren Bewilligungen
 - die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht
 - die Erteilung von kleinen Baubewilligungen

- Kommission Umwelt und Planung
- ⁶ Die Kommission Umwelt und ist für die Landschaftsentwicklung in der Gemeinde zuständig. Konkret obliegt ihr der Vollzug der für die Landschaft massgebenden Planungsinstrumente Gemeindebaureglement, ZP S+L, ZP N sowie ZP G, Richtplan ökologische Vernetzung und Landschaft und Realisierungsprogramm. Im Weiteren aktualisiert die Kommission das Realisierungsprogramm und den Inventarplan periodisch.

G. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 64 Widerhandlungen

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

Vgl. Art. 50 BauG.

Art. 65 Gebühren und Kosten

- ¹ Die Gebühren für die Tätigkeit der Gemeindeorgane im Baubewilligungsverfahren und für baupolizeiliche Verrichtungen werden in einem besonderen Gebührentarif festgelegt.
- ² Für die Kosten des Baubewilligungsverfahrens und die Vorschusspflicht gelten im Übrigen Art. 52 und 53 BewD.

Art. 66 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang (GBR), dem Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L) und dem Zonenplan Gewässerräume (ZP G), tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Vgl. Art. 110 BauV
Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).
Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).

Art. 67 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

Die Planung „Dorfmatte Süd Detailerschliessung“ vom 16.01.1980 wird mit einem Gemeinderatsbeschluss aufgehoben.

- die baurechtliche Grundordnung vom 18.07.2005
- [vgl. Genehmigungsverfügung vom 20.07.2023] für die im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Gebiete (violetter Perimeter, schräg schraffiert) gelten der Zonenplan und das Baureglement vom 18.07.2005.
- Überbauungsordnung ZPP B: Dorfeingang West (Nr. 2) vom 19.07.2005
- Überbauungsordnung Hirschweid (Nr. 1) vom 23.05.1995
- Überbauungsordnung Dorfmatte (Nr. 3) vom 06.07.1994 mit Revisionen/Änderungen am 22.12.2004
- Überbauungsordnung Hunzigerüti (Nr. 4) vom 13.07.1994 mit Revisionen/Änderungen am 18.06.2013, 03.08.2012, 24.05.2005 und 04.07.2002
- UeO F Schinzenacher vom 28.07.2000 mit Revisionen/Änderungen am 09.09.2005
- Spritzwerk Ramseier (Nr. 7) vom 11.08.1988 mit Revisionen/Änderungen am 11.08.1989 und 08.11.1991
- Dorf Süd Teilgestaltungsplan Nr. 2 vom 08.10.1980
- Hölzliacker Baulinienplan vom 07.06.1966
- Hölzliacker vom 13.05.1966

Wurde mit der Genehmigung der UeO „ZPP M Moosstrasse“ mit ebendieser ersetzt, jedoch nicht aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom	17.08.2018	bis	19.09.2018
1. Vorprüfung	vom	09.11.2018	bis	26.07.2019
2. Vorprüfung	vom	07.02.2020	bis	10.09.2020
Publikation im Amtsblatt	vom	13.01.2021		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	14.01.2021		
Öffentliche Auflage	vom	15.01.2021	bis	15.02.2021
Einspracheverhandlungen	am	01.03. und 09.03.2021		
Erledigte Einsprachen		5		
Unerledigte Einsprachen		1		
Rechtsverwahrungen		0		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	6. April 2021		
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde	am	13. Juni 2021		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	24.06.2021		
2. öffentliche Auflage	vom	25.06.2021	bis	26.07.2021
Einspracheverhandlungen	keine			
Erledigte Einsprachen	-			
Unerledigte Einsprachen	-			
Rechtsverwahrungen	-			
Publikation im Amtsblatt (geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV)	vom	30.11.2022		
Publikation (geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV) im amtlichen Anzeiger	vom	01.12.2022		
3. öffentliche Auflage (geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV)	vom	02.12.2022	bis	09.01.2023
Einspracheverhandlungen am	keine			
Erledigte Einsprachen:	-			
Unerledigte Einsprachen:	-			
Rechtsverwahrungen:	-			
Beschlossen durch den Gemeinderat (geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV)	am	31.01.2023		
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	am	02.02.2023		
Namens der Einwohnergemeinde				
Der Gemeindepräsident:			
Der Gemeindeverwalter:			
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:			
Rubigen, den			
Der Gemeindeverwalter:			
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am		

ANHÄNGE

- A1 Definition und Messweisen
- A2 Verzeichnis der Gesetzesabkürzungen

ANHANG A1

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

A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A11 Gebäudemasse

Attikageschoss

- A111**
- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.
 - 2 Technisch bedingte Daufbauten von bis zu 1.2 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Die maximal zulässige Höhe beträgt 1.2 m.
 - 3 Das Attikageschoss muss auf wenigstens einer Längsfassade gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden.
 - 4 Attikageschosse werden nicht an die Geschoszahl angerechnet, jedoch an die zulässige Fassadenhöhe giebelseitig.

Zulässige Höhe und Mass vgl. Art. 5 Abs. 2.

A12 Bauabstände

Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen

- A121**
- 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
 - 2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 5) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A124) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

Kleiner Grenzabstand kA

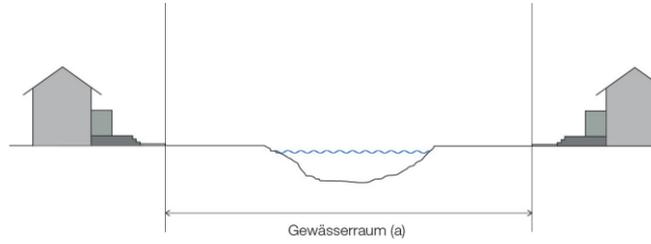
- A122**
- 1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
 - 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

Grosser Grenzabstand gA	A123	<p>1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.</p> <p>2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.</p>	
Gebäudeab- stand	A124	<p>1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p> <p>2 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.</p>	
Gegenüber Landwirt- schaftszone	A125	<p>Die Abstände gegenüber der Landwirtschaftszone werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.</p>	<p>Einzuhaltende Abstände vgl. Art. 6 GBR. Kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A122 und A123.</p>
Gegenüber He- cken und Feld- und Ufergehöl- zen	A126	<p>Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.</p> <p>Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.</p>	<p>Vgl. Art. 48 DZV</p> <p>Definition der Gehölzgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. – Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2.0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

A13 Gewässerraum

Fließgewässer A131

Vgl. Art. 41a
GSchV
Flächige Darstellung
des Gewässerraums



Anhang 2: Inventar botanische Objekte Gemeinde Rubigen

Nr	Anzahl	E/BG/BR	Art	Ort	Parzelle	best. Schutz	Aufnahme in Inventar	Schutz-zweck	Bemerkungen
1	1	E	Linde	Kleinhöchstetten	629	ja	ja	StS	bei Hof, Baum geschnitten
2	1	E	Birke	Kleinhöchstetten Kirche	630	–	ja	BS	im Kirchhof
3	2	BG	Linde/Kastanie	Kleinhöchstetten	681	ja	ja	StS/BS	vor Scheune, Bäume geschnitten
4	1	E	Linde	Kleinhöchstetten	663?	ja	ja	StS	Linde geschnitten mit Verkehrsschild, bei Hof
5	1	E	Linde	Kleinhöchstetten	476	–	ja	StS	Linde im Hof
6	1	E	Rosskastanie	Hüsi	592	–	ja	BS	Im Garten, geschnitten
7	4	BG	Linden	Hüsi, Restaurant Rössli	2173	ja	ja	BS	Im Garten, geschnitten
8	1	E	Eiche	Mädereiche 1893	1330	ja	ja	BS	an Hauptstrasse
9	1	E	Nussbaum	Zaunacker	1158	ja	ja	StS/BS	Im Hof des Bauerngutes
10	1	E	Linde	Sonn matt	2171	ja	ja	StS	Linde geschnitten, beim Haus
11	1	E	Baumstrunk, verm. Linde	Sonn matt	2168	ja	ja		Ersatz gepflanzt, Jungbaum
12	4	E	Spitzahorn, 2 Linden, Feldahorn	Altersheim Wydenhof	553	ja	ja	BS/StS	Ersatz von 6 geschützten Bäumen, Bäume entlang Hauptstrasse erhalten
13	1	E	Nussbaum	Beitenwil	549	–	ja	StS	entlang Hauptstrasse, beim Hof
14	1	E	Linde	Beitenwil	652.01	–	ja	BS	beim Hof an Hangkante
15	1	E	Esche	Beitenwilmoos	314	–	ja	BS	am Bach, wunderbarer Habitus
16	1	E	Pappel	Beitenwilmoos	314	–	ja	BS	am Bach beim Holzschopf
17	2	BR	Nussbäume	Oberholz	753	–	ja	StS/BS	entlang Strasse

Legende:

Einzelbaum = E BR = Baumreihe

Baumgruppe = BG

Schutz:

BS = Baumschutz: ökol. wertvoll, Baum nach Abgang in Umgebung mit gleichwertiger Art ersetzen

StS = Standortschutz: prägt Ort- oder Landschaftsbild, Standort erhalten, Baum ersetzen

Nr	Anzahl	E/BG/BR	Art	Ort	Parzelle	best. Schutz	Aufnahme in Inventar	Schutzzweck	Bemerkungen
18	1	E	Linde	Oberholz	753	ja	ja	BS	Im Hof
19	6	BR	Linden geschn.	Ischlag	741	ja	ja	StS	vor Haus
20	1	E	Linde	Ischlag	741	ja	ja	BS	beim Hof
21	4	BR	Birnbäume	Öschacher	123	-	ja	StS	auf Böschungskante
22	6	BR	4 Linden, 2 Nussbäume	Rubigen Dorf	120/148	ja	ja	StS	Im Siedlungsraum, entlang Kantonsstrasse
23	2	BG	Kirschen	Burschmatt	449	-	ja	BS	auf Hangkante
24	1	E	Linde (Jungbaum)	Holzacher	123	ja	ja	StS	auf Plateau
25	1	E	Linde	Zaunacher	323	-	ja	BS	am Bach im Feld, schöner Habitus
26	1	E	Linde	Hunzigenau	537	ja	ja	StS	auf Böschungskante mit Sitzbank
27	1	E	Linde (Jungbaum)	Hölzliacher	745	ja	ja	StS	auf Böschungskante mit Sitzbank
28*	-	BR	-	Hüsiacher	2180	-	ja	-	entlang Kantonsstrasse & Kleinhöchstettengässli
29*	-	BR	-	Bodeweid	2177	-	ja	-	entlang Kantonsstrasse

Legende:

Einzelbaum = E BR = Baumreihe
 Baumgruppe = BG

Schutz:

BS = Baumschutz: ökol. wertvoll, Baum nach Abgang in Umgebung mit gleichwertiger Art ersetzen
 StS = Standortschutz: prägt Ort- oder Landschaftsbild, Standort erhalten, Baum ersetzen

Suzanne Albrecht Landschaftsarchitektin FH BSLA FSU Seestrasse 24 3600 Thun 079 352 93 07 albrecht-la@tcnet.ch www.albrecht-la.ch

* Bäume privatrechtlich geschützt

Anhang 3: Verzeichnis der Gesetzesabkürzungen

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981
EnV	Energieverordnung
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
OGR	Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Rubigen
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SBG	Gesetz des Kantons Bern vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

