

Revision Ortsplanung

Gemeindebaureglement



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	3
A Einleitung	4
B Geltungsbereich	5
C Nutzungszonen (Baupolizeiliche Masse)	6
C/1 Wohn-, Wohn-/Gewerbe-, Kern- und Arbeitszonen.....	8
C/2 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF).....	11
C/3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet.....	11
C/4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....	13
C/5 Umstrukturierungsgebiete.....	14
D Besondere baurechtliche Ordnungen	15
D/1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....	15
D/2 Rechtsgültige Überbauungsordnungen (UeO).....	15
E Qualität des Bauens und Nutzens	15
E/1 Bau- und Aussenraumgestaltung.....	15
E/2 Gesundheit.....	20
E/3 Energie und Ökologie.....	20
E/4 Parkierungen.....	21
E/5 Preisgünstiger Wohnraum.....	22
E/6 Verdichtungsgebiete.....	22
F Bau- und Nutzungsbeschränkungen	23
F/1 Bestimmungen gemäss Gesetz über See- und Flusssufer.....	23
F/2 Pflege des Ortsbildes.....	24
F/3 Pflege der Kulturlandschaft.....	25
F/4 Schutz der naturnahen Landschaft.....	27
F/5 Gefahrengelände.....	29
F/6 Ideelle Immissionen.....	30
G Straf- und Schlussbestimmungen	32
H Genehmigungsvermerke	33
A Anhänge	34
A/1 Definitionen und Messweisen.....	34
A/11 Terrain.....	34
A/12 Gebäude und Gebäudeteile.....	34
A/13 Gebäudemasse.....	36
A/14 Bauabstände.....	41
A/15 Gewässerraum.....	46
A/16 Masseinheiten und Regulative ZöN, ZPP und UeO.....	47
A2 Bestimmungen Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN.....	51
A3 Bestimmungen Zonen mit Planungspflicht ZPP.....	57
A4 Bestimmungen Landschaftsschutzgebiete LS.....	66
A5 Verzeichnis rechtsgültige Überbauungsordnungen UeO.....	67

Abkürzungsverzeichnis

A	Grenzabstand	
AGR	Kantonales Amt für Gemeinden und Raumordnung	
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche	
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung	
BauG	Kantonales Baugesetz	BSG 721.0
BauV	Kantonale Bauverordnung	BSG 721.1
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret	BSG 725.1
BMBV	Kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen	BSG 721.3
BZ	Bauzone	
DZV	Eidgenössische Direktzahlungsverordnung	SR 910.13
EG ZGB	Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches	BSG 211.1
EnG	Eidgenössisches Energiegesetz	SR 730.0
ES	Empfindlichkeitsstufen Lärm (nach Art. 43 LSV)	
FiG	Kantonales Fischereigesetz	BSG 923.11
Fh	Fassadenhöhe	
FrSV	Freisetzungsverordnung des Bundes	SR 814.911
gA	Grosser Grenzabstand	
GBF	Gebäudefläche	
GBR	Gemeindebaureglement	
GFo	Geschossfläche oberirdisch	
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch	
GG	Kantonales Gemeindegesetz	BSG 170.11
GV	Kantonale Gemeindeverordnung	BSG 170.111
GSchG	Eidgenössisches Gewässerschutzgesetz	SR 814.20
GschV	Eidgenössische Gewässerschutzverordnung	SR 814.201
GL	Gebäudelänge	
KEnG	Kantonales Energiegesetz	BSG 741.1
KEnV	Kantonale Energieverordnung	BSG 741.111
KA	Kleiner Grenzabstand	
KWaG	Kantonales Waldgesetz	BSG 921.11
KWaV	Kantonale Waldverordnung	BSG 921.111
LANAT	Kantonales Amt für Landwirtschaft und Natur	
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung	SR 814.41
LWZ	Landwirtschaftszone	
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz	SR 451
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz	BSG 426.11
OK	Oberkant	
GO	Gemeindeordnung	
ÖQV	Öko-Qualitätsverordnung	SR 910.14
REK	Raumentwicklungskonzept	
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	SR 700
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung	SR 700.1
SG	Kantonales Strassengesetz	BSG 732.11
SV	Kantonale Strassenverordnung	BSG 732.111.1
UeO	Überbauungsordnung	
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz)	SR 814.01
VIVS	Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	SR 451.13
VG	Vollgeschoss	
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz	BSG 751.11
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung	BSG 751.111.1
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	SR 210

A Einleitung

Baurechtliche Grundordnung

Das Gemeindebaureglement – einschliesslich der grafischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang – bildet zusammen mit den Zonenplänen Nord und Süd, den Zonenplänen Naturgefahren Nord und Süd, den Zonenplänen Gewässerraum Nord und Süd, dem Schutzzonenplan sowie dem Reklamereglement mit Reklameplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet Steffisburg (ohne Schwendibach).

Die Planungsinstrumente sind verbindlich.

Für das ehemalige Gemeindegebiet Schwendibach (vor Fusion per 01.01.2020) bestehen separate Rechtsgrundlagen. Sie behalten ihre Gültigkeit bis zu deren Aufhebung.

Weitere mitgeltende Unterlagen

Das Raumentwicklungskonzept 2035 (REK 2035), der Verkehrsrichtplan und der überkommunale Richtplan Energie sind behördenverbindlich.

Kommentar / Hinweise

Die Hinweise in der rechten Spalte dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und zeigen Beziehungen zu anderen Artikeln, Erlassen oder Grundlagen auf. Sie haben hinweisenden Charakter.

Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes Recht geht vor. Das Gemeindebaureglement regelt, was nicht durch eidgenössische und kantonale Bestimmungen festgelegt ist.

Regelt das Gemeindebaureglement einen Sachverhalt nicht oder unvollständig, gilt das öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, in der bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind besonders die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalchutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann (z.B. das Beseitigungsverbot von Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes).

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

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

Baubewilligungspflicht Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a und 1b BauG; Art. 4 ff. BewD

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Vgl. Art. 19 ff. BauG und Art. 19 ff. BauV.

Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die

Vgl. Art. 1a BauG

erforderlichen weiteren Bewilligungen oder die Gesamtbewilligung rechtskräftig erteilt sind. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die vorsorglichen Massnahmen, insbesondere der vorzeitige Baubeginn.

Besitzstandsgarantie Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vgl. Art. 3 und 11 BauG.

Für die erweiterte Besitzstandsgarantie sind die Bestimmungen zur Kernschutzzone sowie zum Mühlebach massgebend. Vgl. Art. 3 Abs. 4 BauG; Vgl. Art. 5 Abs. 5 sowie Art. 41 Abs. 2

Ausnahmen Ausnahmen im Baugebiet richten sich nach dem kantonalen Baugesetz. Art. 26 BauG

B Geltungsbereich

Normativer Inhalt	Hinweise
-------------------	----------

Geltungsbereich	<p>Art. 1</p> <p>¹ Das Gemeindebaureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet Steffisburg (ohne Schwendibach).</p> <p>² Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.</p>	<p>Umweltrecht umfasst Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.</p> <p>Für das ehemalige Gemeindegebiet Schwendibach (vor Fusion per 01.01.2020) bestehen separate Rechtsgrundlagen. Sie behalten ihre Gültigkeit bis zu deren Aufhebung.</p>
------------------------	--	---

C Nutzungszonen

Art. 2

Masse der Nutzung

¹ Baupolizeiliche Masse für die einzelnen Zonen:

	Abk.	kA (min./m)	gA (min./m)	Fh a (max./m)	Fh b (max./m)	GL (max./m)	ES	
Wohnzonen	WH1	4.00	8.00	4.00		25.00	II	kA kleiner Grenzabstand, vgl. Anhang 1 A14.1 gA grosser Grenzabstand, vgl. Anhang 1 A14.1 Fh a/b Fassadenhöhen, vgl. Anhang 1 A13.2/5 GL Gebäudelänge, vgl. Anhang 1 A13.1 ES Empfindlichkeitsstufen Lärm (Art. 43 LSV) WH Wohnzone Hang WL Wohnzone Locker W Wohnzone WIO Wohnzone Innerer Ortbühl WG Wohn-/Gewerbezone KS Kernschutzzone KE Kernergänzungszone A Arbeitszone
	WH2	4.00	8.00	5.00		25.00	II	
	WL2	4.00	8.00	7.00		25.00	II	
	W2	4.00	8.00	7.00		35.00	II	
	W3	5.00	10.00	10.00		50.00	II	
	W4	6.00	12.00	12.00		50.00	II	
	WIO	4.00	8.00	7.00		25.00	II	
Wohn-/Gewerbezone	WG2	4.00	10.00	8.00		35.00	III	
	WG3	5.00	12.00	11.00		50.00	III	
Kernzonen	KS/KE	3.00	6.00	11.00			III	
Arbeitszonen	A1	40% Fh b min. 4.00 ⁽²⁾			15.00		(¹)	
	A2	40% Fh b min. 4.00 ⁽²⁾			18.00		(¹)	
	A3	50% Fh b min. 4.00 ⁽²⁾			24.00		(¹)	
Zone für Sport und Freizeit	ZSF	4.00		8.00			III	⁽²⁾ gegenüber anderen Zonen min. 6.0 m
Erhaltungszone	EZ	4.00	8.00	7.00			III	
Gartenbauzone	GBZ	4.00		7.00			III	
Bundesareal	B	50% Fh b min. 6.00			14.00		III	
Bahnareal	BA	4.00			18.00		III	
Landwirtschaftszone	LWZ	3.00	gemäss RPG/BauG				III	
Weilerzone	WZ	4.00		7.00	best. Bauten		III	

² Weiter gelten folgende Masse für:

	Art der Masse	Masse	
An- und Kleinbauten	Grenzabstand min.	2.00 m	Vgl. Anhang 1 A12.1
	Fassadenhöhe Fh a max.	4.00 m	
	Geschossfläche oberirdisch max.	60 m ²	
Unterirdische Bauten UIB	Grenzabstand min.	1.00 m	Vgl. Anhang 1 A12.2
Unterniveaubauten UNB	über massgebendem Terrain max.	1.20 m	Vgl. Anhang 1 A12.2
	Grenzabstand min.	1.00 m	
Hangzuschlag	ab 10 % Hangneigung in allen Zonen	1.00 m	Vgl. Anhang 1 A13.7
	ab 20 % Hangneigung in WH1 und WH2	2.00 m	
Abgrabungen	für Gebäudezugänge und Zufahrten max.	6.00 m	Vgl. Anhang 1 A13.8
Staffelungen	in der Situation oder in der Höhe min.	2.00 m	Vgl. Anhang 1 A13.9
Vorspringende offene Gebäudeteile	zulässige Tiefe max.	2.20 m	Vgl. Anhang 1 A14.5
	Flächenanteil betreffender Fassadenabschnitt max.	50 %	

Gemeindebaureglement Steffisburg

Strassenabstände	zu Kantonsstrassen min.	5.00 m	Vgl. Anhang 1 A14.10
	zu Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch min.	3.60 m	
	zu Gehwegen und Strassenparzellen min.	1.60 m	
	zu Fusswegen und selbständigen Geh- und Radwegen min.	2.00 m	
Zufahrten Einstellhallen	Grenzabstand min.	1.00 m	Vgl. Anhang 1 A14.9
Attikas	Höhe Attika max.	4.00 m	Vgl. Anhang 1 A13.4
	Fläche Attika max.	70 %	
Technisch bedingte Aufbauten	über Attikas und Flachdächer max.	1.50 m	Vgl. Anhang 1 A13.6
	über geneigte Dächer max.	1.00 m	
Bauabstand LWZ	Bauabstand zur Zonengrenze der LWZ	3.00 m	Vgl. Anhang 1 A14.7

³ Die Gestaltungsfreiheit ist gewährleistet. Vgl. Art. 75 BauG

⁴ Bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit ist für das ersatzweise Nutzungsmass die Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo einzusetzen. Die zulässige GFZo wird wie folgt bestimmt: Vgl. Art. 75 BauG.
Vgl. Anhang 1 A16.1 Abs. 1 bis 5

- Wohnzone WH1 und WH2	0.65
- Wohnzone W2 und WL2	0.7
- Wohnzone W3	0.9
- Wohnzone W4	1.1
- Wohn- und Gewerbezone WG2	0.75
- Wohn- und Gewerbezone WG3	0.95

⁵ Innerhalb der zulässigen Gebäudelänge dürfen Grenz- und Gebäudeabstände mit schriftlichem nachbarlichem Näherbaurecht unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vgl. Anhang 1 A14.3
Eine grundbuchliche Sicherstellung des nachbarlichen Näherbaurechts wird empfohlen.
Vgl. Anhang 1 A14.2 Abs. 6

⁶ Der minimale Gebäudeabstand beträgt mindestens 6.00 m, liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, beträgt der Gebäudeabstand mindestens 9.00 m.

C/1 Wohn-, Wohn-/Gewerbe-, Kern- und Arbeitszonen

Art. 3

Wohnzonen

WH1, WH2, WL2, W2, W3, W4 und WIO

¹ In den Wohnzonen sind gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der Bauverordnung zugelassen, wobei sie in den Zonen WH, WL2, W2 und WIO höchstens 50 %, in den Zonen W3 und W4 höchstens 20 % der oberirdischen Geschossfläche GF_o beanspruchen dürfen.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 2 Abs. 1

Stilles Gewerbe wie Büros, Ateliers wirken weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend.

Vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV

² Die Wohnzone Innerer Ortübhl WIO umfasst Teile des südexponierten, stark durchgrüneten und gut einsehbaren Wohngebietes westlich des Dorfkerns.

³ Die Erstellung von Neubauten ist in der Zone WIO nur aufgrund eines qualifizierten Verfahrens gestattet. Zielsetzungen des qualifizierten Verfahrens:

Als Neubauten gelten neue Gebäude, Aufstockungen und neubauartige Umbauten und dergleichen.

- Sicherstellen einer guten Einpassung der zukünftigen Nachverdichtung in das qualitätsvolle und an der Hanglage entsprechend empfindliche Ortsbild;
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung;
- Mit den Nachbarliegenschaften soll eine mehrheitlich zusammenhängende Grünfläche gebildet werden. Die bestehende Grünsubstanz soll möglichst erhalten bleiben oder ersetzt werden;
- Um die Einwirkungen auf den Hangverlauf und den historischen Verkehrsweg möglichst gering zu halten, sollen Zufahrten zu Garagen oder Einstellhallen auf ein notwendiges Minimum beschränkt und nach Möglichkeit parzellenübergreifend zusammengefasst werden. Eingriffe, welche den Strassenraum in öffnender Weise über die gesamte Parzellenlänge verändern sind unzulässig;
- Gewährleistung einer volumetrisch angepassten Feinkörnigkeit durch Staffelung der Grundrisse.

Als qualifizierte Verfahren gelten Ideen- und Projektwettbewerbe (SIA 142), Studienaufträge (SIA 143) sowie Workshop- und Gutachterverfahren.

Die Begleitung der Verfahren resp. die Objektbeurteilungen erfolgen durch die für die architektonische Gestaltung zuständigen Fachstellen.

Die Quartiersstudie Innerer Ortübhl vom 30.10.2015, der Erläuterungsbericht Zonenplanung Innerer Ortübhl vom 20.11.2017 sowie die Machbarkeitsstudie Chalet Schüpbach vom 13.07.2018 sind zu beachten.

⁴ In der Wohnzone Innerer Ortübhl WIO sind Terrassenhäuser zugelassen. Es sind folgende Masse zu berücksichtigen:

- die zulässige Breite der Terrassenbaureihen (parallel zum Hang) beträgt max. 25.00 m und die Länge (senkrecht zum Hang) 22.00 m;
- die zulässige Höhe der gesamten Terrassenüberbauung beträgt max. 13.50 m;
- maximal 4 Baustufen, maximale Fassadenhöhe F_h a pro Baustufe 7.00 m;

- die Abstände gegenüber Nachbargrundstücken betragen mindestens 5.00 m.

⁵ In den in den Zonenplänen Nord und Süd bezeichneten Flächen ist die minimale GFZo zu realisieren.

Die minimale GFZo ist in den Zonenplänen eingetragen.

⁶ Aufstufungen in die ES III aufgrund von Lärmbelastung sind in den Zonenplänen Nord und Süd entsprechend bezeichnet.

Vgl. Art. 43 Abs. 2 LSV

Art. 4

Wohn-/Gewerbezone WG2 und WG3

¹ In den Wohn- /Gewerbezone WG2 und WG3 sind Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe und Gewerbebetriebe, die den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung genügen, zugelassen.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 2 Abs. 1

Vgl. LSV, LRV etc.

² Ausgeschlossen sind gewerbliche Nutzungen, die den funktionellen und baulichen Charakter der Wohn- und Gewerbezone beeinträchtigen.

³ In der Wohn- /Gewerbezone WG3 sind Gebäude ohne Gewerbeanteil als Mehrfamilienhäuser zu erstellen.

⁴ In den in den Zonenplänen Nord und Süd als "besonders hohe Nutzungsdichte" bezeichneten Flächen, sind die vorgegebenen minimalen Geschossflächenziffern oberirdisch GFZo zu realisieren.

Die minimale GFZo ist in den Zonenplänen eingetragen.

Art. 5

Kernschutzzone und Kernergänzungszone KS und KE

¹ Die Kernschutzzone KS umfasst den schützenswerten Teil des Ortskerns Oberdorf. In der Kernschutzzone KS sind die Strassenräume, Plätze und die Erschliessungsstrukturen sowie die charakteristische Massstäblichkeit zu erhalten. Es sind Wohnungen, Büros, Läden, Geschäfte sowie Betriebe des Kleingewerbes zugelassen.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 2 Abs. 1

² Die Kernergänzungszone KE umfasst die an die schützenswerten Teile des Ortskerns im Oberdorf angrenzenden Gebiete und den zentralen Teil des Unterdorfes. Bauten und Anlagen in der Kernergänzungszone KE sind massstäblich und strukturell auf die Wirkung der angrenzenden Gebiete abzustimmen. Es sind Wohnungen, Büros und Gewerbebetriebe zugelassen.

³ Die Erstellung von Neubauten ist in den Kernzonen (KS und KE) nur aufgrund eines qualifizierten Verfahrens gestattet.

Als Neubauten gelten neue Gebäude, Aufstockungen, neubauartige Umbauten und dergleichen.

Als qualifizierte Verfahren

Zielsetzungen des qualifizierten Verfahrens:

- Schaffen von Voraussetzungen für einen zweckmässigen Ausbau der Kernzone zu einem leistungsfähigen und attraktiven Zentrum;
- Sicherstellen einer guten Einpassung der zukünftigen Nachverdichtung in das qualitätsvolle und entsprechend empfindliche Ortsbild;
- Fördern qualitätsvoller Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

gelten Ideen- und Projektwettbewerbe (SIA 142), Studienaufträge (SIA 143) sowie Workshop- und Gutachterverfahren.

Die Begleitung der Verfahren resp. die Objektbeurteilungen erfolgen durch die für die architektonische Gestaltung zuständigen Fachstellen.

Der Bericht "Erarbeitung von Grundlagen zur Beurteilung von Überbauungsordnungen und Einzelbauvorhaben im Bereich des Ortskerns" vom Oktober 1997 kann zur Ergänzung beigezogen werden.

Die minimale GFZo ist in den Zonenplänen eingetragen.

⁴ In den in den Zonenplänen Nord und Süd als "besonders hohe Nutzungsdichte" bezeichneten Flächen, sind die vorgegebenen minimalen Geschossflächenziffern oberirdisch GFZo zu realisieren.

⁵ Wird ein bestehendes Gebäude innerhalb der Kernschutzzone KS durch ein Elementarereignis ganz oder teilweise zerstört, so darf es im Sinne der erweiterten Besitzstandsgarantie innert fünf Jahren in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

Vgl. Art. 3 Abs. 4 BauG

Arbeitszonen

Art. 6

A1, A2 und A3

¹ In den Arbeitszonen A1, A2 und A3 sind Bauten und Anlagen für Arbeitsplätze zugelassen. Nicht zugelassen sind selbständige, reine Lagerbetriebe sowie Detailhandelseinrichtungen im Sinne von Art. 19 und 20 BauG.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 2 Abs. 1

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

Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal.

³ In den im Zonenplan Süd als „besonders hohe Nutzungsdichte“ bezeichneten Flächen, muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Es sind mit Ausnahme von An- und Kleinbauten nur eine Bauweise mit einer minimalen Geschossflächenziffer GFZ von 0.5 zugelassen. Es ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren.

C/2 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Art. 7

Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

Vgl. Art. 77 BauG

² Die einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss Abs. 1 sind im Anhang 2 aufgeführt.

³ Erfordert die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe die Bereitstellung von Bauten und Anlagen für Humanitär- und Sanitätsaufgaben, kann dafür eine Zone für öffentliche Nutzungen beansprucht werden.

⁴ Bauten und Anlagen sind nach Art. 19 (Grundsätze zur Bau- und Aussenraumgestaltung) zu gestalten.

Art. 8

Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

¹ Die Zone für Sport und Freizeitanlagen ist für Bauten und Anlagen der Freizeitgestaltung, des Sports und Spiels bestimmt.

Vgl. Art. 78 BauG

C/3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 9

Erhaltungszone EZ

¹ Die Erhaltungszone EZ bezweckt die Erhaltung der wertvollen Bau-, Umgebungs- und Quartierstruktur. Es sind Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zugelassen.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 2 Abs. 1

² Ein Neu- oder Umbau eines Hauptgebäudes hat sich grundsätzlich an den Standort, die Geschosshöhe, die äusseren Gebäudeabmessungen und die Dachform des bestehenden Gebäudekörpers zu halten.

³ Erweiterungen der Hauptgebäude wie Dachausbauten, Anbauten, Balkone usw. sind zulässig, wenn sie sich gut in die bestehende Bau-, Umgebungs- und Quartierstruktur einordnen.

⁴ Die Erstellung von Neubauten und Ersatzbauten in der Erhaltungszone ist nur aufgrund eines qualifizierten Verfahrens gestattet. Zielsetzungen des qualifizierten Verfahrens sind:

- Erhaltung der bestehenden Bau-, Umgebungs- und Quartierstruktur;
- Sicherstellung einer guten Einordnung von Neubauten in die ortsbildprägende und städtebaulich empfindliche Situation;
- Förderung einer qualitätvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

Als qualifizierte Verfahren gelten Ideen- und Projektwettbewerbe (SIA 142), Studienaufträge (SIA 143) sowie Workshop- und Gutachterverfahren.

Die Begleitung der Verfahren resp. die Objektbeurteilungen erfolgen durch die für die architektonische Gestaltung zuständigen Fachstellen.

Art. 10

Gartenbauzone

GBZ

Die Gartenbauzone ist bestimmt für eine gartenbauliche Nutzung, insbesondere für die Aufzucht und Haltung von Pflanzen. Gestattet sind die betriebsnotwendigen Bauten wie Lagerschuppen, Gewächshäuser usw. Das Betreiben eines Verkaufslokals und die Wohnnutzung sind untersagt.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 2 Abs. 1

Art. 11

Grünzone

GrZ

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen. Sie gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern sowie der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtsflächen.

Vgl. Art. 79 BauG

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.

Art. 12

Bundesareal

B

¹ Das Areal ist für Bauten und Anlagen der Eidgenossenschaft bestimmt. Zusätzlich sind zivile gewerbliche und öffentliche Nutzungen zugelassen. Für militärische Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen der Bundesgesetzgebung.

Baupolizeiliche Masse für zivile gewerbliche und öffentliche Bauten siehe Art. 2 Abs. 1

Art. 13

Bahnareal

BA

Bahnbetriebsfremde Bauten auf Bahnarealen richten sich bezüglich Art der Nutzung nach den Zonenvorschriften der Wohn-/Gewerbezone und bezüglich Mass der Nutzung nach den baupolizeilichen Massen für Bahnareale.

Zonenvorschriften siehe Art. 4
Baupolizeiliche Masse siehe Art. 2 Abs. 1

C/4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 14

Landwirtschaftszone LWZ

In der Landwirtschaftszone und den Zonen ausserhalb der Bauzone richten sich Nutzung und Bauen nach eidgenössischem und kantonalem Recht.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG

Art. 15

Weilerzone

WZ

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

Die Weilerzone ist eine Sonderzone innerhalb der Landwirtschaftszone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan M A_03).

² Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

³ Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen (inkl. Gastgewerbe).

⁴ Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des bestehenden Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Rahmen der RPG-Bestimmungen möglich.

Die Nutzung bestehender Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone immer Priorität. Bei grossen Bauernhäusern (mit Wohn- und Ökonomieteil), dürfte eine Erweiterung daher meist ausgeschlossen sein.

⁵ Neue An- und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, sich bezüglich Typologie und Volumen gut in den Weiler integrieren und mit den schon bestehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung ergeben.

⁶ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig. Die Erweiterungsmöglichkeit nach Abs. 4 richtet sich nach den geeigneten Raumreserven innerhalb des (noch) bestehenden Gebäudes. Denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote bleiben vorbehalten.

Das traditionelle Erscheinungsbild der Baute (Weisengleichheit, Typologie, Struktur, Massstäblichkeit) ist beim Wiederaufbau zu wahren.

⁷ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig sind.

⁸ Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

⁹ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

Die Gestaltungsgrundsätze des AGR für Bauten ausserhalb der Bauzone sind zu beachten.

C/5 Umstrukturierungsgebiete

Art. 16

Umstrukturierungsgebiete

¹ In den in den Zonenplänen Nord und Süd bezeichneten "Umstrukturierungsgebieten" gelten weiterhin die für die jeweilige Zone (WG2, WG3, A1a, A3 und B sowie ZPP L Bernstrasse/Stockhornstrasse und ZPP Q Astra Kopfbau) entsprechenden Bestimmungen der mittlerweile aufgehobenen baurechtlichen Grundordnung vom 19. September 1996:

- Art. 12 aGBR; Grundsätze zur Umgebungsgestaltung
- Art. 32 aGBR; Grundsätze zur Baugestaltung
- Art. 38 aGBR; Dachgestaltung
- Art. 47 aGBR; Zonenvorschriften WG2 und WG3
- Art. 49 aGBR; Zonenvorschriften A1a und A3
- Art. 55 aGBR; Zonenvorschriften B
- Art. 59 Nr. L aGBR; Bestimmungen ZPP L Bern- /Stockhornstrasse
- Art. 59 Nr. Q aGBR; Bestimmungen ZPP Q Astra/Ziegeleiplatz

² Die Anwendung der Begriffe und Messweisen nach BMBV wird berücksichtigt und erfolgt nach dem vorliegenden Gemeindebaureglement.

³ Es gelten weiterhin folgende baupolizeilichen Masse für die jeweiligen Zonen der Umstrukturierungsgebiete:

	Abk.	kA (min./m)	gA (min./m)	Fh a (max./m)	GL (max./m)	VG	GFZo	
Wohn-/Gewerbezone	WG2	4.00	10.00	7.00	35.00	2	max. 0.715	VG Vollgeschosse GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch ⁽¹⁾ gilt nur für unüberbaute Areale ⁽²⁾ gegenüber anderen Zonen min. 6.00 m ⁽³⁾ Für Einzelbauten oder Einzelbauteile sind Mehrhöhen zulässig, wenn eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist ⁽⁴⁾ für den städtebaulichen Akzent am Ziegeleiplatz ⁽⁵⁾ für übrige Bauten
	WG3	5.00	13.00	11.00	50.00	3	min. 0.66 max. 0.88	
Arbeitszonen	A1a	50% Fh a min. 4.0 ⁽²⁾		12.00 ⁽³⁾				
	A3	50% Fh a min. 4.0 ⁽²⁾		24.00				
Bundesareal	B	50% Fh a min. 6.0		11.00	70.00			
Zone mit Planungspflicht Bern- /Stockhornstrasse	ZPP L					3	max. 0.88	
Zone mit Planungspflicht Astra/Ziegeleiplatz	ZPP Q			Fh b max. 24.00 ⁽⁴⁾ 12.00 ⁽⁵⁾			GFo max. 4'000 m ²	

⁴ Die Umstrukturierungsgebiete unterliegen keiner Planbeständigkeit.

D Besondere baurechtliche Ordnungen

D/1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Zonen mit Planungspflicht

Art. 17

Vgl. Art. 73 und 92 ff BauG

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus.

Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

² Die einzelnen Zonen mit Planungspflicht gemäss Abs. 1 sind im Anhang 3 aufgeführt.

³ Für die Attika gelten die Bestimmungen im Anhang 1 des Gemeindebaureglements. Der Gemeinderat kann gestützt auf das Ergebnis eines qualifizierten Verfahrens ohne Anrechnung an die Fassadenhöhen (Fh a und Fh b) eine andere Anordnung der Attika zulassen, wenn damit eine bessere gestalterische Lösung erreicht und die Fläche sowie die Höhe der Attika nicht erhöht wird.

Vgl. Anhang 1 A13.4

D/2 Rechtsgültige Überbauungsordnungen (UeO)

Rechtsgültige Überbauungsordnungen

Art. 18

¹ Gebiete mit rechtsgültiger Überbauungsordnung UeO sind Gebiete, für die beim Inkrafttreten dieses Reglements eine rechtskräftige Überbauungsordnung oder – nach bisherigem Recht – ein gültiger Überbauungs- oder Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften besteht.

Vgl. Art. 88 und 92 ff BauG

² Die rechtsgültigen Überbauungsordnungen gemäss Abs. 1 sind im Anhang 5 aufgeführt.

E Qualität des Bauens und Nutzens

E/1 Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 19

Gestaltungsgrundsatz

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Gestaltung soll zudem ehrlich und zeitgemäss sowie dem Standort, der Nutzung und der Bedeutung der Bauaufgabe angemessen sein.

Dieser allgemein gehaltene Gestaltungsgrundsatz setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörde das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-,

- Orts- und Landschaftsbildes;
- 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 die Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 26.

Als Planungshilfsmittel für Volumen, Proportionen und Fassadengestaltung stellt die Baubewilligungsbehörde Projektverfassenden ein 3D-Stadtmodell zur Verfügung.

³ Die Beurteilungskriterien haben sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen oder im weitgehend überbauten Gebiet nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild prägen.

Art. 20

Bauweise, Material- und Farbwahl

¹ Soweit nichts Anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

² Der Zusammenbau von Bauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Vgl. Art. 2 und Anhang 1 A14.4

³ Zur äusseren Gestaltung der Gebäudehülle dürfen nur Materialien und Farben verwendet werden, die nicht störend auffallen und eine gute Gesamtwirkung sowie eine gute Einpassung in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild erzielen.

Vgl. Art. 19 Abs. 2

Als störend gelten glänzende, glitzernde, grelle, leuchtende, blendende, knallige, exotische oder ortsfremde Materialien und Farbtöne.

Art. 21

Dachgestaltung

¹ Die Gestaltung von Dächern richtet sich nach dem allgemeinen Gestaltungsgrundsatz sowie nach den jeweiligen Gestaltungsvorschriften von Dächern im Anhang 1.

Vgl. Art. 19, Anhang 1 A13.3, A13.4 und A13.6

² Nicht begehbare Flachdächer und schwach geneigte Dächer bis 5° sind ab einer Fläche von 30 m² extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für die Solarenergie genutzt werden.

Verbesserte Retention und zusätzliche Flächen für Vegetation.

³ Für Gewerbebauten in der Arbeitszone kann in begründeten Fällen von Abs. 2 abgewichen werden.

Art. 22

Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie sich gut in der Dachlandschaft einordnen.

Für die Gestaltung von Dachaufbauten in Ortsbildschutzbereichen und auf Baudenkmalen siehe Art. 35 und 36.

² Es gelten folgende Vorschriften:

- a) Die Länge der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte darf nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge des darunterliegenden Fassadenabschnitts betragen;
- b) Die Gestaltung der Dachaufbauten muss dem Hauptdach angepasst sein;
- c) Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen nicht näher als 60 Zentimeter an First- und Gratlinien sowie die giebelseitige Hausfassade herangebaut werden. Sie dürfen zudem nicht über die traufseitige Hausfassade hinausragen; Die Gratlinie bezeichnet die Linie, an der sich zwei geneigte Dachflächen treffen und ist nicht mit dem Ortgang (Giebelkante) zu verwechseln.
- d) Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenstern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Ausser Dachflächenfenstern sind übereinanderliegende oder mehrgeschossige Dachaufbauten nicht gestattet;
- e) In untergeordneten Dachflächen dürfen keine die Fläche überprägenden Dachaufbauten und Dachflächenfenster angebracht werden;
- f) Firstverglasungen sind nicht an das zulässige Mass für Dachaufbauten nach Bst. a) hiervoor anzurechnen und dürfen den obersten Punkt des Hauptdaches (First) nicht überragen. Als untergeordnete Dachflächen gelten z.B. Gehrschilder oder Nebendachflächen.

Art. 23

Umgebungs- und Aussenraumgestaltung

¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild prägen.

Für Bepflanzungsabstände von Bäumen, Sträuchern und anderweitigen Pflanzungen gegenüber privatem Grund ist privates Recht massgebend (Art. 79ff EGzZGB).

² Sie sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht und sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

Dazu gehören z.B.:

- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen
- der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen (Zäune)

³ Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf die vorhandene Grünsubstanz ist besondere Rücksicht zu nehmen. Sie soll möglichst erhalten bleiben oder ersetzt werden. Es sollen standortgerechte und vorwiegend einheimische Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt werden. Die Gestaltung des Aussenraumes als reiner Steingarten ist nicht zulässig.

Pflanzen, die krankheitsübertragend oder gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. müssen entfernt werden. Das Aufkommen von invasiven Pflanzen ist zu verhindern. Vgl. Art. 29a USG, Art. 1 FrSV

⁴ Bei baulichen Veränderungen, welche den Strassenraum in öffnender Weise verändern, sind die Strassenräume von privaten Vorgartenbereichen, Hausvorplätzen und Hauseingangsbereichen auf gestalterisch wirksame Art abzugrenzen.

Für Bepflanzungsabstände von Bäumen, Sträuchern und anderweitigen Pflanzungen gegenüber öffentlichen Strassen und Privatstrassen im Gemeindebrauch sind Art. 56 und 57 SV massgebend.

⁵ Bei baulichen Veränderungen im Strassenraum ist darauf zu achten, dass die bestehende Grünschubstanz möglichst erhalten bleibt oder ersetzt wird.

⁶ Versiegelte Flächen für Erschliessung und Parkierung sind auf das technisch bedingte Minimum zu beschränken.

⁷ Mit dem Baugesuch ist ein Gestaltungsplan der Umgebung oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Der Plan hat Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung sowie über deren Gestaltung, Lage und Nutzung zu geben.

Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B.:
Bepflanzung, Bäume, Büsche, Hecken, Grünbereiche, Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern, Einfriedungen, Spielplätze, Aufenthaltsbereiche, grössere Spielflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Kehrtrichter etc.
Vgl. auch Art. 14 Abs. 1d BewD.

⁸ Der Umgebungsgestaltungsplan umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke sowie die Randbereiche der Nachbargrundstücke (Terrainübergänge).

Art. 24

Sichtschutzwände

¹ Für bewilligungspflichtige Sichtschutzwände im Strassenraum sind die Abstandsvorschriften der übergeordneten Strassengesetzgebung sowie die nachstehenden Gestaltungsvorschriften massgebend:

Vgl. auch Art. 73 und 83 SG sowie Art. 56 und 57 SV.
Für kurze Sichtschutzwände im Strassenraum, welche nach Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD nicht der Baubewilligungspflicht unterliegen, ist die Zustimmung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde erforderlich.

- a) Sichtschutzwände haben regelmässige, sich wiederholende Anteile von Fest- und Begrünungselementen aufzuweisen;
- b) Der Anteil der Festelemente ist auf maximal 50 % der vor Einsicht zu schützenden Länge beschränkt, wobei das einzelne Festelement eine Länge von höchstens 2.00 m aufweisen darf. Ab einer vor Einsicht zu schützenden Länge von 20.00 m darf das Festelement eine Länge von höchstens 4.00 m aufweisen;
- c) Die Festelemente sowie die entstehenden Zwischenräume (zwischen den Festelementen) sind mit einheimischen Büschen, Sträuchern, Hecken etc. zu begrünen;
- d) Für Sichtschutzwände, welche ästhetisch einen qualitativ hochwertigen Ausdruck aufweisen, kann die

Baubewilligungsbehörde von Bst. a) bis c) abweichen, wenn sich diese gut in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einordnen.

Art. 25

Terrainveränderungen und Stützmauern

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich gut in die bestehende Umgebung einfügen und ein sanfter und natürlicher Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Terrassierungen in Hanglagen haben Rücksicht auf den gewachsenen Hangverlauf zu nehmen und diesen möglichst zu schonen.

Bezüglich Terrainveränderungen vgl. auch Landschaftsschutzgebiete und besondere Bestimmungen der Gewässerschutzvorschriften.

² Stützmauern über 1.20 m sind um mindestens 0.60 m in der Tiefe zu staffeln. Der Versatz sowie die Stützmauer sind zu begrünen. Ausgenommen sind reine Garageneinfahrten. Die Baubewilligungsbehörde kann Stützmauern über 1.20 m bewilligen, wenn sich diese gut in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einordnen.

Art. 26

Qualitätssicherung / Fachberatung

¹ Der Gemeinderat setzt für die Fachberatung in Gestaltungsfragen den Fachausschuss Steffisburg ein.

Die Wahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien und aus den Bereichen Architektur, Städtebau, Landschaft und Raumplanung.

² Der Fachausschuss besteht aus unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachpersonen und Vertretern der Gemeindebehörden. Der Fachausschuss formuliert Empfehlungen in Bau- und Aussenraumgestaltungsfragen und erstellt wenn nötig entsprechende Fachberichte zu Handen der Planungs- oder Baubewilligungsbehörde.

Vgl. Anhang 2 der Organisationsverordnung der Gemeinde Steffisburg; "Ständige Kommissionen".

³ Der Beizug des Fachausschusses ist in den nachfolgenden Fällen zwingend erforderlich:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Abs. 5;
- Neubauten in Landschaftsschutzgebieten;
- Erweiterungs- und Wiederaufbauten in den Weilerzonen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar;
- Neubauten innerhalb der Kernschutz-, Kernergänzungs- und Erhaltungszonen sowie der Wohnzone Innerer Ortbühl;
- Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;
- Überbauungsordnungen auf Grundlage von Zonen mit Planungspflicht.

Vgl. Art. 15

Vgl. Art. 10c BauG

Vgl. Art. 5 Abs. 3 und Art. 3 Abs. 3

Vgl. Art. 35

⁴ Bei anderweitigen Gesuchen entscheidet die Planungs- oder Baubewilligungsbehörde über den Beizug des Fachausschusses und die Notwendigkeit einer Qualitätssicherung.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag des Fachausschusses von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung und des Gemeindebaureglements abweichen und eine zeitgemässe und innovative Gestaltungsmöglichkeit ermöglichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann und der Nachbarschaft keine wesentlichen Nachteile daraus erwachsen.

E/2 Gesundheit

Art. 27

Lärmschutz

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) ist in den einzelnen Zonenbestimmungen dieses Reglements festgelegt. Vorbehalten bleiben die in den Zonenplänen Nord und Süd eingezeichneten aufgestuften Gebiete und differenzierten Festlegungen in der Arbeitszone.

ES = Empfindlichkeitsstufen
Lärm (Art. 43 LSV).

E/3 Energie und Ökologie

Art. 28

Grundsätze Energieversorgung

¹ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

² Der überkommunale Richtplan Energie ist für die Wahl des Energieträgers bei Neubauten und Heizungersatz zu beachten.

³ Alle Gebäude, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird und zum Zeitpunkt der Baueingabe im Einzugsbereich eines Fernwärmenetzes liegen, sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Als Einzugsbereich gilt, wenn mittels Hausanschlussleitung an das Fernwärmenetz angeschlossen werden kann. Die Anschlusspflicht bezieht sich auf ein bestehendes oder rechtlich und finanziell gesichertes und bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertig gestelltes Fernwärmenetz.

⁴ Von der Anschlusspflicht kann entbunden werden, wer beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV um 10 % unterschreitet oder der Neubau in Holzbauweise realisiert wird.

Mit Überbauungsordnungen kann die Gemeinde zusätzliche Anforderungen an die sparsame Verwendung von Energie sowie über gemeinsame Wärmeerzeugungsanlagen festlegen.

Unter Holzbauweise wird die Ausführung der Tragstruktur (Boden, Wand, Decke und Dach) in Holz verstanden.

⁵ Die Einhaltung von Energiestandards können vertraglich vereinbart werden, wobei die Minimalanforderungen der kantonalen Energiegesetzgebung einzuhalten sind.

Als Energiestandards gelten z. B. die Prinzipien der 2000-Watt-Gesellschaft nach dem SIA-Effizienzpfad Energie.

⁶ Die Gemeinde fördert und unterstützt die Bauwilligen bei Massnahmen, die zu einer umweltschonenden Energieversorgung und –nutzung beitragen.

Vgl. die Verordnung Spezialfinanzierung zur Förderung Energieeffizienz vom 1. Januar 2017 der Einwohnergemeinde Steffisburg

⁷ Grössere Überbauungen ab zehn Wohneinheiten sind verpflichtet, Sonnenenergie zu nutzen oder die Dachflächen zur Sonnenergienutzung einem Energielieferanten zur Verfügung zu stellen.

E/4 Parkierung

Art. 29

Ersatzabgabe

¹ Die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz.

Vgl. Art. 16 BauG

² Die Anzahl zu erstellender Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach der Bandbreite der kantonalen Bauverordnung.

Vgl. Art.49 ff BauV

³ Wird die oder der Erstellungspflichtige von der Pflicht, Abstellplätze zu erstellen ganz oder teilweise befreit, ist eine zweckgebundene Ersatzabgabe zu entrichten.

⁴ Abweichungen von der Parkplatzbandbreite nach Art. 54 und 54a BauV sind nicht ersatzabgabepflichtig.

⁵ Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt kein Anrecht auf die Zuteilung von reservierten Abstellplätzen.

⁶ Die Ersatzabgabe entspricht dem Grundbetrag multipliziert mit der Anzahl Abstellplätze, von deren Erstellung die oder der Bauwillige befreit wurde.

⁷ Der Grundbetrag beträgt CHF 20'000.00; er entspricht den durchschnittlichen Erstellungskosten privater Abstellplätze.

⁸ Die Ersatzabgabe ist indexiert. Sie erhöht sich zu Jahresbeginn im Ausmass der Teuerung, wenn der Landesindex für Konsumentenpreise gegenüber dem Indexstand beim Inkrafttreten dieses Reglements oder der letzten Anpassung um 10 % gestiegen ist.

⁹ Die Ersatzabgabe wird fällig auf den Zeitpunkt des Baubeginns.

Art. 30

Spezialfinanzierung

¹ Für die Ersatzabgaben wird eine gemeindeeigene Spezialfinanzierung geführt. Vgl. Art. 86 ff. GV

² Die Spezialfinanzierung bezweckt die Bereitstellung von Mitteln für

- a) den Bau, Betrieb und Unterhalt öffentlicher Parkierungsanlagen;
- b) die Finanzierung von Massnahmen, welche den öffentlichen Verkehr fördern;
- c) die Förderung des Langsamverkehrs (Fahrradabstellplätze, Radwege, Massnahmen zugunsten von Fussgängerinnen und Fussgängern, Verkehrsberuhigungsmassnahmen).

³ Die Spezialfinanzierung wird mit den Ersatzabgaben geöffnet.

⁴ Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat. Vorbehalten bleibt der erforderliche Ausgabenbeschluss durch das zuständige Organ.

⁵ Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.

⁶ Die Spezialfinanzierung wird nicht verzinst.

E/5 Preisgünstiger Wohnraum

Art. 31

¹ Die Gemeinde fördert den Bau von preisgünstigem Wohnraum.

² Der Gemeinderat kann zu diesem Zweck, insbesondere bei grösseren Überbauungen, mit der Grundeigentümerschaft vertragliche Abmachungen treffen.

³ Das für die Planung zuständige Organ kann überdies entsprechende Vorschriften erlassen.

E/6 Verdichtungsgebiete

Art. 32

¹ In den ausgeschiedenen Verdichtungsgebieten fördert die Gemeinde die verdichtete Bauweise.

Die Verdichtungsgebiete sind in den Zonenplänen Nord und Süd eingetragen.

² Beim Zusammenschluss mehrerer Grundeigentümer kann insbesondere bei grösseren Überbauungen im Sinne

Vgl. Art. 26 Abs. 5
Vgl. Art. 75 BauG

von Art. 75 Abs. 3 BauG von einzelnen Vorschriften der Bau- und Aussenraumgestaltung sowie von einzelnen baupolizeilichen Massen abgewichen werden, wenn das Bauvorhaben eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt und der Nachbarschaft keine wesentlichen Nachteile daraus erwachsen. In Betracht fällt namentlich die Zulassung eines Mehrgeschosses im Rahmen der Gebäudehöhe und Grenzabstände der nächst höheren Zone.

³ Zur Sicherstellung der insgesamt besseren Gesamtwirkung ist ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen.

Als qualifizierte Verfahren gelten Ideen- und Projektwettbewerbe (SIA 142), Studienaufträge (SIA 143) sowie Workshop- und Gutachterverfahren.

Die Begleitung der Verfahren resp. die Objektbeurteilungen erfolgen durch die für die architektonische Gestaltung zuständigen Fachstellen.

F Bau- und Nutzungsbeschränkungen

F/1 Bestimmungen gemäss Gesetz über See- und Flusssufer

Art. 33

Uferbaugebiet UB

¹ Innerhalb des Uferbaugebietes sind unter Vorbehalt von Abs. 2 die überlagernden Zonenbestimmungen der baurechtlichen Grundordnung sowie die baulichen Möglichkeiten innerhalb des Gewässerraumes zu berücksichtigen.

Die Uferbaugebiete UB befinden sich entlang der Aare.

² Innerhalb des Uferbaugebietes sind in den Sektoren A - D folgende Bestimmungen zusätzlich massgebend:

Sektor A: Im Abstand von 8.00 m ab den südwestlichen Parzellengrenzen sind nur Kleinbauten, soweit sie sich der bestehenden Grünschubstanz unterordnen, zugelassen. Garagen und Parkplätze sind innerhalb des Abstandes untersagt.

Sektor B: Es gelten folgende Bestimmungen, sofern mit dem übergeordneten Recht vereinbar: Im Abstand von 10.00 m ab dem bezeichneten Uferweg gilt ein Bauverbot. Im übrigen Sektorengbiet ist eine maximale Fassadenhöhe F_h von 7.00 m und eine maximale Gebäudelänge GL von 70.00 m einzuhalten.

Sektor C: Im ganzen Sektor dürfen bestehende Bauten nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Die bestehende Grünschubstanz ist zu erhalten und aufzuwerten.

Sektor D: Im Abstand von 10.00 m ab der Strassenparzelle Alleestrasse sind nur Kleinbauten, soweit sie sich der bestehenden Grünsubstanz unterordnen, zugelassen. Garagen und Parkplätze sind innerhalb des Abstandes untersagt. Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb des Abstandes dürfen nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Erweiterungen sind untersagt.

Art. 34

Uferschutzzone US / Freiflächen nach SFG

¹ In der Uferschutzzone und den Freiflächen dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie nach ihrem Zweck einen Standort in der Uferschutzzone und den Freiflächen erfordern, im Realisierungsprogramm im Sinne des Gesetzes über See- und Flussufer aufgeführt sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Uferlandschaft nicht beeinträchtigen. Es sind alle Massnahmen untersagt, welche das natürliche Landschaftsbild beeinträchtigen. Notwendige Uferverbauungen sind möglichst naturnah auszuführen, wobei ingenieurbiologischen Massnahmen Vorrang zu geben ist.

Das Realisierungsprogramm ist Bestandteil der Uferschutzplanung nach SFG und beinhaltet Massnahmen zu dessen Umsetzung.

² Für die Pflege der Ufergehölze gilt die übergeordnete Gesetzgebung. Die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Unkrautvertilgungsmitteln und Düngestoffen ist nicht gestattet.

Vgl. Stoffverordnung StoV, Anhang 4.3 und 4.5

³ Bauten und Anlagen, auch bewilligungsfreie, bedürfen der Zustimmung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung.

⁴ Das Realisierungsprogramm hat die Wirkung eines kommunalen Richtplanes.

F/2 Pflege des Ortsbildes

Art. 35

Ortsbildschutzgebiete

¹ Die Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz und bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des kantonalen Bauinventars der Gemeinde Steffisburg.

² Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

³ In Ortsbildschutzgebieten darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Fassadenlänge des darunterliegenden Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

⁴ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (K-Objekte), ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen.

Vgl. Art. 10c BauG und das kantonale Bauinventar der Gemeinde Steffisburg.

Art. 36

Baudenkmäler

¹ Das Bauinventar des Kantons bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler sowie die Baugruppen.

Vgl. das kantonale Bauinventar der Gemeinde Steffisburg. Die Baudenkmäler sind in den Zonenplänen Nord und Süd als Hinweise dargestellt.

² Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (K-Objekte), ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall beizuziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Vgl. Art. 10c BauG

³ Bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalen darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Fassadenlänge des darunterliegenden Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

F/3 Pflege der Kulturlandschaft

Art. 37

Landschaftsschutzgebiete

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete zeichnen sich durch eine enge funktionale Verknüpfung von Landwirtschaft und Naherholung aus und dienen als wichtige Freiräume. Die Landschaftsschutzgebiete sind als ästhetisch und ökologisch wertvolle Landschaftsräume in ihrem Charakter zu erhalten.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Die Schönheit und Eigenart sowie die Funktion der Landschaft als Naherholungsgebiet wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Gewässerräume, Trockenstandorte, Baumgruppen etc.

² Der Charakter und Schutz der einzelnen Landschaftsschutzgebiete sind im Anhang 4 aufgeführt.

³ In den im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebieten ist nur die land-, forstwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung gestattet. Der Unterhalt und die Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen des übergeordneten Rechts gestattet. Betrieblich notwendige oder Standort gebundene Neubauten und Anlagen sind zugelassen, sofern sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild sowie in eine bestehende Hofgruppe einfügen. Alle übrigen Bauten und Anlagen dürfen den Schutzzweck nicht beeinträchtigen. Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind bewilligungspflichtig.

Gedeckte Intensivobstanlagen innerhalb der Landschaftsschutzgebiete sind bewilligungspflichtig. Dabei ist insbesondere die Materialisierung der Abdeckung zu beachten.

Historische Verkehrswege	Art. 38 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreiten, 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.	Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS. Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Archäologische Schutzgebiete	Art. 39 1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen. 2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.	Vgl. Art. 10 ff BauG. Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Bauverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).
Fliessgewässer	Art. 40 1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen: a) Die natürlichen Funktionen der Gewässer b) Schutz vor Hochwasser c) Gewässernutzung 2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist in den Zonenplänen Gewässerraum Nord und Süd mit Gewässerraumkorridoren als flächige Überlagerung der Grundnutzungszone festgelegt. 3 Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15.00 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15.00 m ab Mittelachse dem Tiefbauamt des Kantons Bern vorzulegen. Dieses entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist. 4 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind	Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie AHOP Raumbedarf Fliessgewässer 2015. Zu Messweisen vgl. Anhang 1 A15.1 Vgl. Art. 39 WBG und Art. 48 WBG Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 41c GSchV und Art.

untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob ein Gebiet dicht überbaut ist:

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

⁵ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

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

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

Art. 41

Mühlebach

¹ Als Bauabstand zum gemeindeeigenen Industriekanal ist der Gewässerraum für Fliessgewässer nach dem Zonenplan Gewässerraum Süd massgebend.

Der Mühlebach stellt kein öffentliches Gewässer dar und unterliegt nicht den Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung.

² Bestehende Gebäude innerhalb des Bauabstandes zum Mühlebach dürfen bei Schäden durch Elementarereignisse sowie bei Abbruch und Neubau im Sinne der erweiterten Besitzstandsgarantie innert fünf Jahren in ihrem früheren Ausmass wieder im selben Bauabstand zum Mühlebach aufgebaut werden.

Vgl. Art. 3 Abs. 4 BauG

Art. 42

Fuss- und Wanderwege

Die im Verkehrsrichtplan aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz im Sinne des Bundesrechts bedürfen einer Baubewilligung.

Das Tiefbauamt des Kantons Bern ist kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechts.

Vgl. Art. 33 SV

F/4 Schutz der naturnahen Landschaft

Art. 43

Hecken, Feld- und Ufergehölz

¹ Alle Hecken, Feldgehölze und die Ufervegetation sind in ihrem Bestand geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Diese Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild und dienen dem ökologischen Ausgleich. Feldgehölze, Hecken und die Ufervegetation sind bundesrechtlich geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG, Art. 18 Abs. 1^{bis} und 21 Abs. 1 NHG, Art. 17 NSchV).

² Beseitigungen und Ersatzpflanzungen können in Ausnahmefällen bewilligt werden.

Zuständig für Bewilligungen ist der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 2 NSchG und 13 Abs. 1 NSchV)

³ Hauptgebäude haben einen Bauabstand von mindestens 6.00 m ab Bestockungslinie (Stämme der äussersten Bäume und Sträucher) einzuhalten.

⁴ Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mindestens 3.00 m ab Bestockungslinie (Stämme der äussersten Bäume und Sträucher) einzuhalten.

⁵ Das Lichtraumprofil bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Vgl. Art. 83 SG

Art. 44

Trockenstandorte

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Trockenstandorte dienen als natürliche Lebensgrundlage für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. Sie sind geschützt, zu erhalten und wo nötig aufzuwerten.

² In den Trockenstandorten ist nur jene landwirtschaftliche Nutzung gestattet, die den Schutzzweck nicht gefährdet.

Art. 45

Feuchtgebiete, Amphibienstandorte und Weiher

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Feuchtgebiete, Amphibienstandorte und Weiher dienen als natürliche Lebensgrundlagen für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. Sie sind geschützt.

² In einem Abstand von 6.00 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmittel aller Art verboten.

Art. 46

Trockenmauern und Felsaufschlüsse

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Trockenmauern und Felsaufschlüsse dienen als natürlicher Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. Sie sind geschützt.

² Unterhaltsarbeiten sind so auszuführen, dass Lebensraum und Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden.

Art. 47

Waldränder

Die im Schutzzonenplan bezeichneten Waldränder haben einen besonderen ökologischen und landschaftsästhetischen Wert. Sie sind zu erhalten. Die Gemeinde fördert mit den Eigentümern geeignete Pflege- und Unterhaltmassnahmen.

Art. 48

Einzelbäume und Baumgruppen

¹ Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen (Baumreihe, Allee, Baumpaar, frei gestaltete Gruppe) sind aus landschaftsästhetischen und

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des

ökologischen Gründen geschützt.

Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Für Objektnummern vgl. das Landschaftsinventar der Gemeinde Steffisburg.

² Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

Vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG

³ Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind in Rücksprache mit der Gemeinde durch den Bewirtschafter oder den Grundeigentümer zu ersetzen. Der Ersatz muss zielkonform an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten erfolgen.

Art. 49

Hochstamm-Obstgärten

¹ Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Hochstamm-Obstgärten sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen zu erhalten.

Für Objektnummern vgl. das Landschaftsinventar der Gemeinde Steffisburg.

² Einzelne Bäume dürfen ohne Bewilligung gefällt werden, wobei der Bewirtschafter oder der Grundeigentümer für angemessenen Ersatz zu sorgen hat, um den Schutzzweck weiterhin zu gewährleisten.

F/5 Gefahrengebiete

Art. 50

Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gemäss den Zonenplänen Naturgefahren Nord und Süd gilt die übergeordnete Gesetzgebung.

Vgl. Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde eine Voranfrage einzureichen.

³ Eine bauliche Nutzung und weitergehende Erschliessungsmassnahmen für die Parzellen Nrn. 1391, 3506, 4003 und 4005 dürfen erst vorgenommen werden, wenn die Massnahmen zur Gefahrenabwehr an der Zulug erfüllt sind.

⁴ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rotes Gefahrengebiet) und mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet) oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁵ Im Gefahrengbiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengbiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

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

F/6 Ideelle Immissionen

Art. 51

Prostitutionsgewerbe Aufgrund der ideellen Immissionen ist das Prostitutionsgewerbe nur in den folgenden Zonen zulässig:

- Arbeitszonen
- Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen, welche hauptsächlich der Arbeitsnutzung dienen
- Bundesareal (bei ziviler gewerblicher Nutzung)

Art. 52

Antennenanlagen

¹ Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen dienen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

Dazu gehören u.a. Antennen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk und Mobilfunk.

Die Baubewilligungspflicht richtet sich nach übergeordnetem Recht (Art. 6 Abs. 1 Bst. e BewD und Anhang 1 Ziff. 61 NISV).

² Antennen sind in erster Linie an bestehenden Standorten, in den Arbeitszonen und in den anderen Zonen, die hauptsächlich der Arbeitsnutzung dienen sowie in Zonen für öffentliche Nutzungen zu erstellen.

³ Antennen sind im Übrigen nur ausserhalb Wohnzonen (WH, WL, W und WIO), welche hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehalten sind und nur stilles Gewerbe aufweisen, zulässig.

⁴ Zur Sicherung der Versorgungssicherheit können Antennen auch in den Ausschlussgebieten gemäss Abs. 3 erstellt werden. Es ist ein entsprechender objektiv nachvollziehbarer Bedarfsnachweis zu erbringen. Die Baubewilligungsbehörde lässt diesen durch die für den Immissionsschutz zuständige kantonale Fachstelle auf seine Plausibilität überprüfen.

⁵ In den Ausschlussgebieten gemäss Abs. 3 sind nur Antennen für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet.

⁶ In der Kernschutzzone, auf Baudenkmälern gemäss Bauinventar sowie in deren Umgebung, in den Ortsbild-

Vgl. Gestaltungsgrundsatz Art. 19 Abs. 1

und den Landschaftsschutzgebieten sowie den Erhaltungszonen ist zur Beurteilung der guten Einpassung in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild die kantonale Denkmalpflege bzw. der Fachausschuss zwingend beizuziehen. Es ist ein positiver Fachbericht des zuständigen Beurteilungsgremiums notwendig.

G Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 53

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung und die übrigen Gemeindebauvorschriften werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

Vgl. Art. 50 BauG.

Art. 54

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Gemeindebaureglement – einschliesslich der grafischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang –, den Zonenplänen Nord und Süd, den Zonenplänen Naturgefahren Nord und Süd, den Zonenplänen Gewässerraum Nord und Süd und dem Schutzzonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. Ausnahme hierzu bildet das ehemalige Gemeindegebiet von Schwendibach, welches weiterhin über eine eigene baurechtliche Grundordnung verfügt.

Art. 55

Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Gemeindebaureglement vom 19.09.1996
- Zonenplan 1 Nord vom 09.10.2008
- Zonenplan 2 Süd vom 09.10.2008
- Schutzzonenplan vom 19.09.1996
- Richtplan Verkehr vom 19.09.1996
- Landschaftsrichtplan vom 19.09.1996
- Ortskernrichtplanung vom 01.01.1989
- Überbauungsplan Asyl Gottesgnad vom 13.05.1982
- Gestaltungsplan "Alterssiedlung" Steffisburg Esther Schüpbach Stiftung (Nr. 20) vom 27.09.1971 inkl. Änderung vom 30.11.1971
- Baulinienplan Flühli (Nr. 28) vom 09.03.1978
- UeO Walkeweg (Nr. 47) vom 19.10.1998 inkl. Änderung vom 27.11.2001
- UeO Thunstrasse (Nr. 49) vom 18.12.1995
- Strassenplan Stockhornstr. (Nr. 55) vom 06.04.2000
- Astra-Areal (Nr. 61) vom 08.06.2001 inkl. Änderung vom 23.07.2004 und 09.02.2009
- UeO Ringweg Schwäbis (Nr. 65) vom 03.06.2003

H Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	14. März bis 15. April 2019
Vorprüfung vom	19. Dezember 2019 und 3. März 2021
Publikation im amtlichen Anzeiger am	14. und 20. Mai 2021 / 23. und 30. September 2021
Publikation im Amtsblatt am	12. Mai 2021 / 22. September 2021
1. Öffentliche Auflage vom	14. Mai bis 14. Juni 2021
2. Öffentliche Auflage vom	23. September bis 29. Oktober 2021
Einspracheverhandlungen	25. und 29. Juni, 1./2./5. und 6. Juli, 5./6./9./11./12./13. und 17. August 2021
Erledigte Einsprachen	11
Unerledigte Einsprachen	28
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 8. November 2021
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat	am 3. Dezember 2021
Beschlossen durch die Stimmberechtigten	am 13. Februar 2022

Namens der Einwohnergemeinde Steffisburg
Gemeindepräsident Gemeindeschreiber
sig. Reto Jakob sig. Rolf Zeller

A1 Definitionen und Messweisen

A11 Terrain

A11.1

Massgebendes Terrain

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Vgl. Art. 1 BMBV.

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren von der zuständigen Behörde abweichend festgelegt werden.

³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

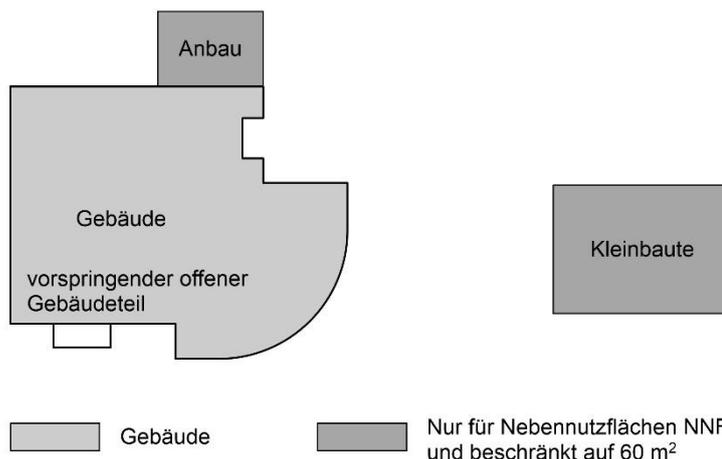
A12 Gebäude und Gebäudeteile

A12.1

An- und Kleinbauten

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen NNF enthalten.

Vgl. Art. 2 Abs. 2
Vgl. Art. 3 und 4 BMBV
Als Nebennutzflächen gelten Waschküchen, Estrich-, Keller- und Abstellräume, Garagen (Fahrzeugeinstellräume), Schutzräume, Kehrtrichter, Geräteschuppen, Gewächshäuser etc.



² Anbauten sind mit einem Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nach Art. 2 Abs. 2 GBR nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

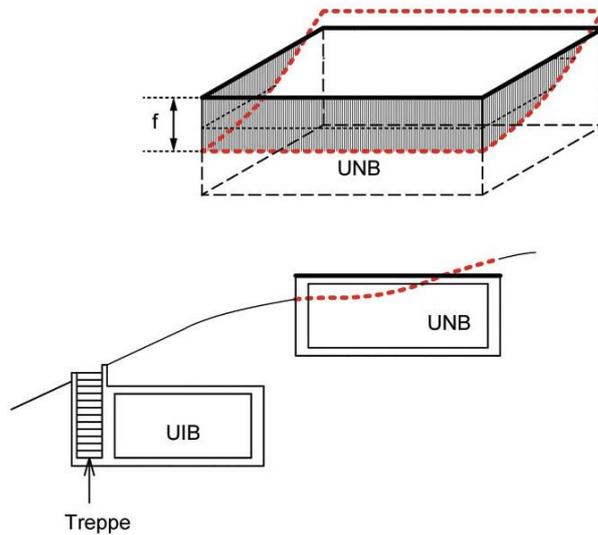
A12.2

**Unterirdische Bauten
UIB / Unterniveau-
bauten UNB**

¹ Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Vgl. Art. 2 Abs. 2

² Unterniveaubauten sind Gebäude, welche das zulässige Mass über dem massgebenden Terrain an keiner Stelle überschreiten.



Vgl. Art. 5 und 6
BMBV

- - - - - Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- Anteil über der Fassadenlinie

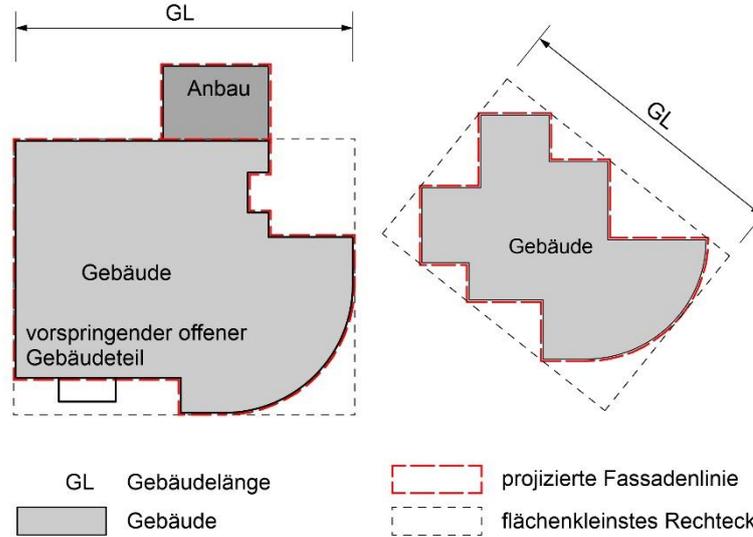
A13 Gebäudemasse

A13.1

Gebäudelänge GL

¹ Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welche die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Vgl. Art. 12 BMBV



Bei zusammengebauten Gebäuden richtet sich die zulässige Gebäudelänge nach der Messweise für Gebäudegruppen, vgl. A14.2 Abs. 6.

² An- und Kleinbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie vorspringende offene Gebäudeteile bis zum zulässigen Mass werden der Gebäudelänge nicht angerechnet.

Vgl. Art. 2 Abs. 2 und Anhang 1 A12.1, A12.2 und A14.5

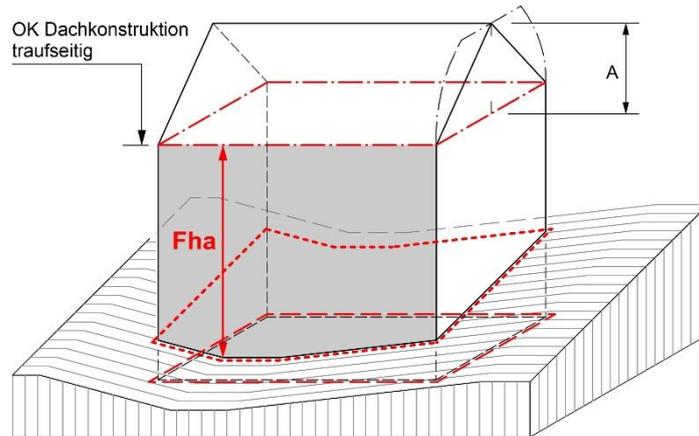
A13.2

Fassadenhöhe Fh a

¹ Die Fassadenhöhe Fh a ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Fassadenlinie und der

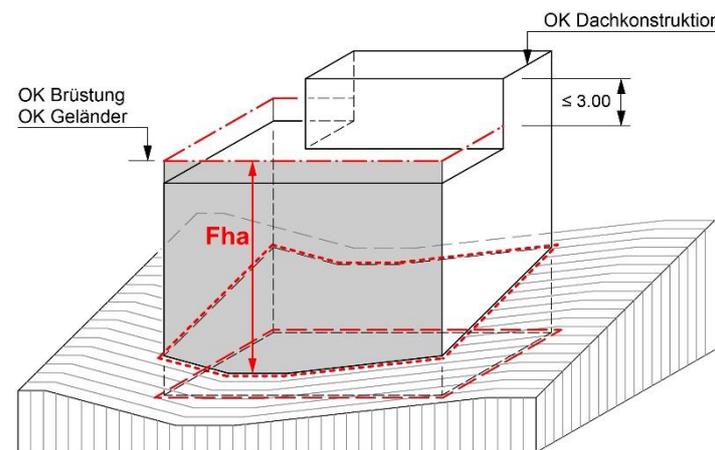
Vgl. Art. 15 BMBV.

- horizontalen Oberkante der traufseitigen Dachkonstruktion (für Gebäude mit Satteldach)
- dazugehörigen Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung (für Gebäude mit Attika)



	Fassadenflucht	Fh a	Fassadenhöhe
	Fassadenlinie	A	Dachbegrenzung für Satteldächer Bestimmungen in Anhang 1, A13.3
	projizierte Fassadenlinie		

Fassadenhöhe Fh a für Gebäude mit Satteldach
Bestimmungen Satteldach vgl. Anhang 1 A13.3



	Fassadenflucht	Fh a	Fassadenhöhe
	Fassadenlinie	3.0 m	Dachbegrenzung für Attika Bestimmungen in Anhang 1, A13.4
	projizierte Fassadenlinie		

Fassadenhöhe Fh a für Gebäude mit Attika
Bestimmungen Attika vgl. Anhang 1 A13.4

Die Fassadenhöhe Fh a gilt für diejenigen Seiten, bei welchen die Attika vom darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt ist, an den übrigen fassadenbündigen Seiten gilt die Fassadenhöhe Fh a plus 3.00 m. Vgl. auch Anhang 1 A13.4 Abs. 1 Bst. c

A13.3

Satteldächer

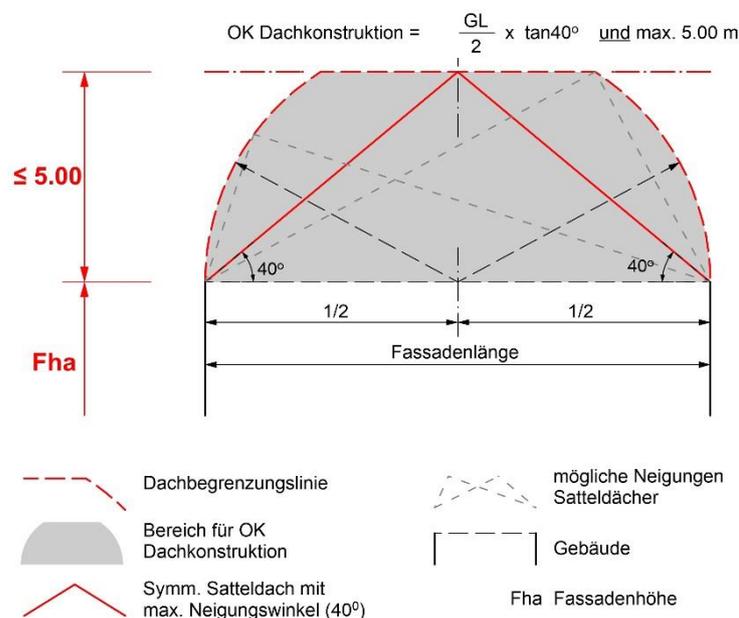
¹ Die Dachneigung darf bei symmetrischen Satteldächern von Hauptgebäuden maximal 40° aufweisen. Vorbehalten bleiben abweichende Neigungen bei bestehenden Bauten, Ersatzneubauten oder wenn es die bestehende Quartierstruktur erfordert. Innerhalb der mit 40° bestimmten Maximalhöhe (Oberkante der Dachkonstruktion) und innerhalb der Dachbegrenzungslinie (Halbkreis über Verbindungslinie zwischen den beidseitigen Schnittpunkten der Fassadenflucht und der Dachhaut) kann die Baubewilligungsbehörde auch andere Dachneigungen bewilligen, wenn eine gute Einordnung ins Strassen-, Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.

Das Gradmass basiert auf der alten Teilung, welche im Vollwinkel (Kreis) 360° aufweist.

Dachbegrenzungslinie

² Die Dachbegrenzungslinie legt die maximale Höhe für Satteldächer fest.

³ Die Höhe eines Satteldaches ist gemessen ab Fassadenhöhe Fh a bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (Dachbegrenzungslinie innerhalb Halbkreis) auf max. 5.00 m begrenzt.



A13.4

Attika

¹ Über der zulässigen Fassadenhöhe Fh a kann eine Attika erstellt werden sofern:

- a) sie maximal 70 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses misst;
- b) die Attika bis Oberkante der Dachkonstruktion in der Summe nicht mehr als die Fassadenhöhe Fh a plus 3.00 m misst;
- c) die Attika höchstens bei zwei Fassaden fassadenbündig angeordnet wird. An den übrigen Stellen ist die Attika gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses um mindestens 1.50 m zurückzusetzen. Bst. a bleibt vorbehalten;

d) der Dachvorsprung der Attika höchstens 0.30 m über die Fassade der Attika vorspringt.

² Offene Sitzplatzüberdachungen dürfen einseitig auf die Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses gestellt werden wenn:

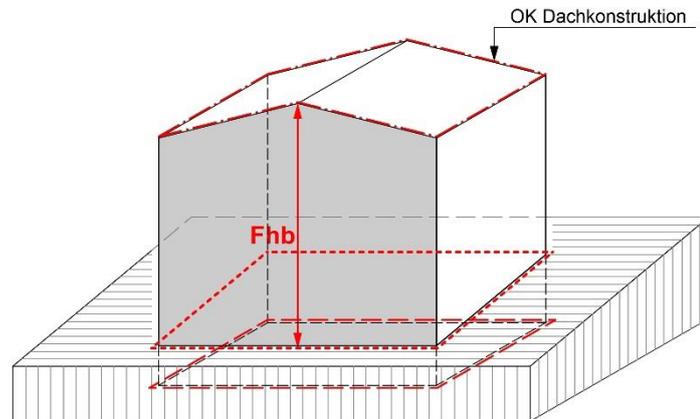
- a) der Rücksprung von 1.50 m auf mindestens einer Fassadenseite der Attika vollständig eingehalten wird;
- b) sie nicht mehr als 50 % der entsprechenden Fassadenlängen der Attika betragen;
- c) diese filigran und transparent in Erscheinung treten.

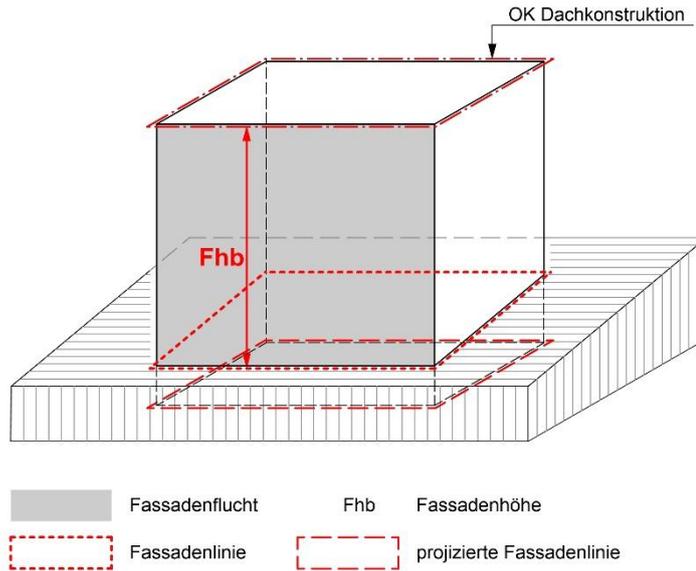
Vgl. Anhang 1 A13.4
Abs. 1 Bst. c

A13.5

Fassadenhöhe Fh b

¹ Die Fassadenhöhe Fh b ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.





² Sie kommt in sämtlichen Arbeitszonen und Zonen für öffentliche Nutzungen sowie teilweise in Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen, dem Bundes- und dem Bahnareal zur Anwendung.

Vgl. Art. 2 Abs. 2

³ Sofern ein Ersatzneubau eine geringere Fassadenhöhe (Fh a) als das Abbruchobjekt aufweist und das massgebende Terrain ein zweiseitiges Hanggefälle (Quergefälle zum Haupthang) zeigt, so kann die Baubewilligungsbehörde das massgebende Terrain im Baubewilligungsverfahren festlegen.

A13.6

Technisch bedingte Dachaufbauten

¹ Technisch bedingte Dachaufbauten, welche punktuell in Erscheinung treten, bleiben auf allen Dächern bis zum zulässigen Mass unberücksichtigt.

Vgl. Art. 2 Abs. 2

² Für die Mindesthöhen von Kaminen über Dach sind die Vollzugshilfe des BAFU und für Anlagen und Installationen zur Gewinnung von Sonnenenergie, die kantonalen Richtlinien für baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien massgebend. Sie werden unter Einhaltung der zulässigen resp. baubewilligungsfreien Höhen nicht an die Fassadenhöhen (Fh a und Fh b) angerechnet.

A13.7

Hangzuschlag

¹ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall folgender Hangzuschlag (Mehrhöhe) gestattet:

Vgl. Art. 2 Abs. 2

- ab 10 % Hangneigung max. 1.00 m in allen Zonen
- ab 20 % Hangneigung max. 2.00 m in der Wohnzone WH1 und WH2

² Die Hangneigung wird in der Falllinie innerhalb der Fassadenlinie vom gewachsenen Terrain berechnet.

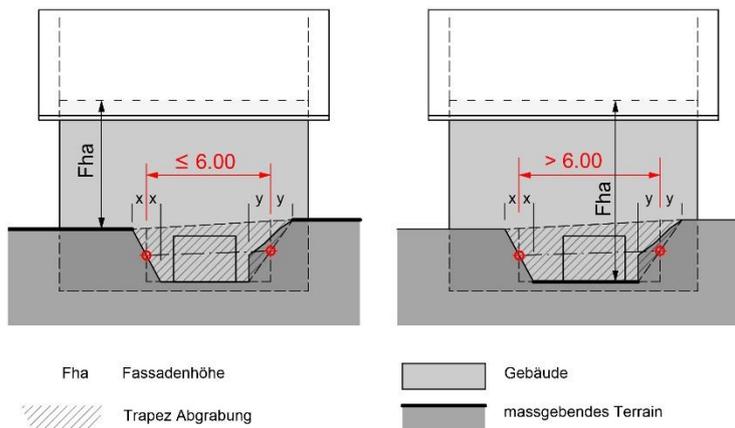
A13.8

Abgrabungen

¹ Pro Gebäude wird auf höchstens einer Fassadenseite eine Abgrabung des massgebenden Terrains für einen Gebäudezugang oder eine Zufahrt bis zum zulässigen Mass nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

Vgl. Art. 2 Abs. 2

² Kellertreppen, welche parallel zur Fassade angeordnet werden und keine Anböschungen benötigen, lediglich von einer Betonmauer umfasst werden und nur eine Geschosshöhe mit normalem Trittverhältnis überwinden, werden nicht als Abgrabung angerechnet und sind auch auf den anderen Fassadenseiten zulässig.



Trapezmessweise mit ausgemitteltem Mass zwischen unterer Messebene (Boden der Abgrabung) und oberer Messebene (natürlich gewachsener Gelände-verlauf).

A13.9

Staffelungen

¹ Die Fassadenhöhen (Fh a und Fh b) werden bei Gebäuden, die in der Situation oder in der Höhe gestaffelt sind für jeden Gebäudeteil separat gemessen. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggias, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

Vgl. Art. 2 Abs. 2

A14 Bauabstände

A14.1

Grenzabstand

¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze.

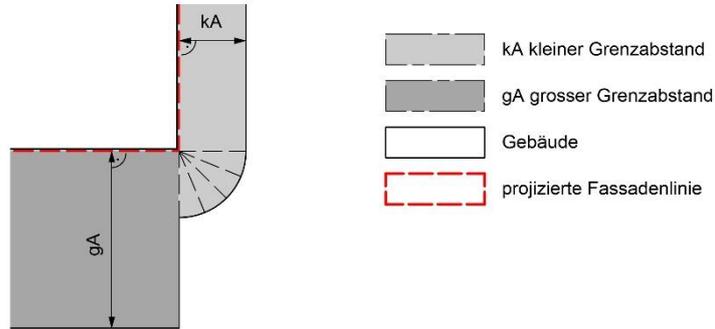
Vgl. Art. 22 BMBV

Kleiner Grenzabstand kA

² Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie von der Grundstücksgrenze.

Grosser Grenzabstand gA

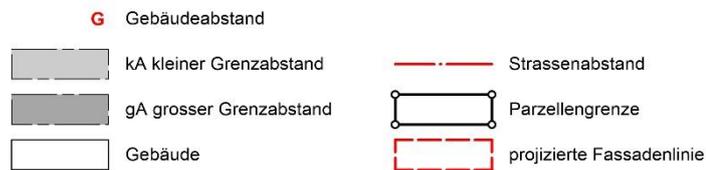
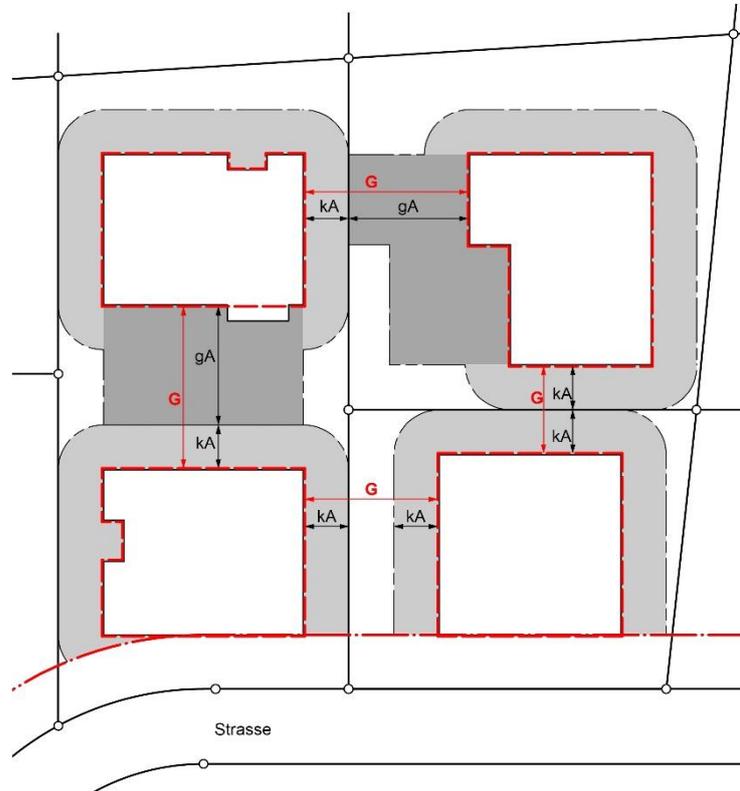
³ Gebäude mit Wohnräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand aufzuweisen. Dieser darf nicht im Norden liegen. Er (gA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie von der Grundstücksgrenze.



A14.2

Gebäudeabstand

Vgl. Art. 23 BMBV



¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

² Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

³ An- und Kleinbauten haben keinen Gebäudeabstand einzuhalten.

⁴ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baubewilligungsbehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen überschritten würden.

Vgl. Art. 22 BauV

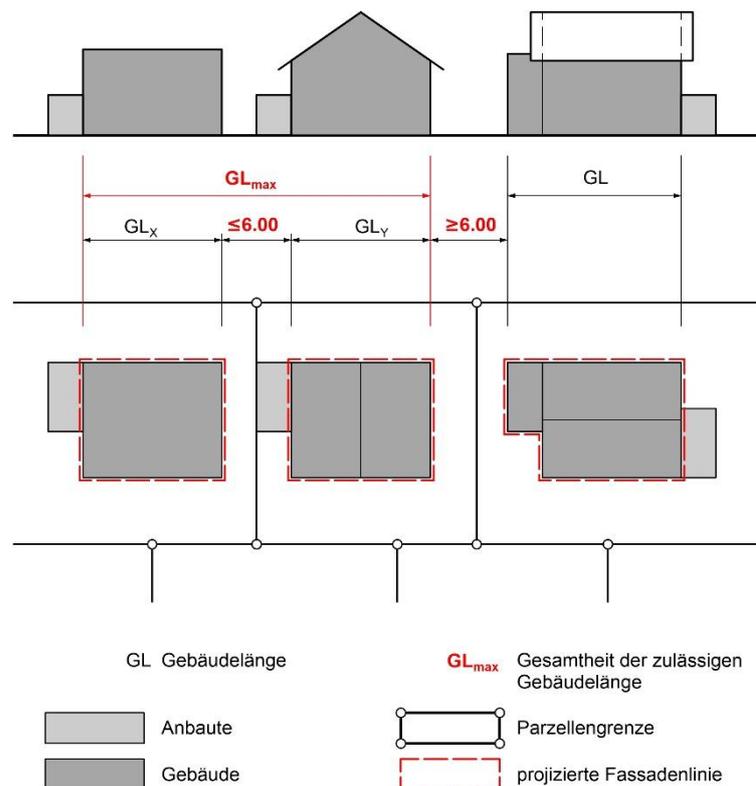
⁵ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau innerhalb der zulässigen Gebäudelänge und Art. 2 Abs. 5 (Näherbaurecht).

Vgl. Art. 2 Abs. 1 und Anhang 1 A14.3 Abs. 3 und 4

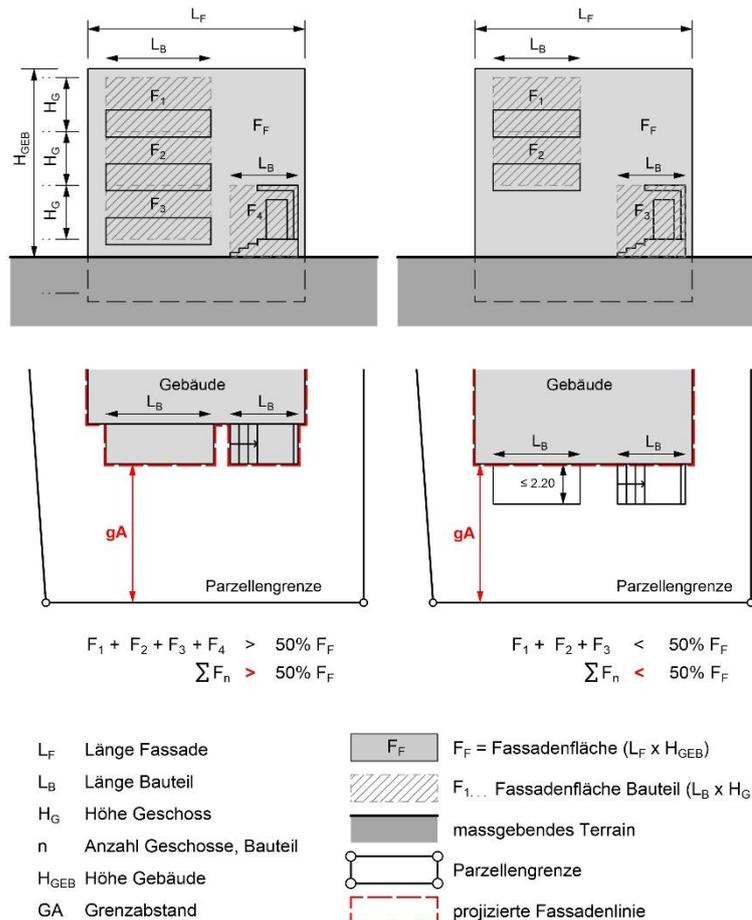
Gebäudegruppe

⁶ Wird der Gebäudeabstand auf weniger als 6.00 m, liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, auf weniger als 9.00 m reduziert, gelten die betroffenen Gebäude als zusammengebaute Gebäudegruppe. Die Gebäudelänge ist entsprechend über die betroffenen Gebäude der Gebäudegruppe zu messen und darf das zulässige Mass (GL nach Art. 2 Abs. 1) nicht überschreiten .

Vgl. Art. 2 Abs. 5 und 6 sowie Anhang 1 A14.3 Abs. 3 und 4



Unterschreiten gegenüber nachbarlichem Grund (Näherbaurecht)	<p>A14.3</p> <p>¹ Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz, mit Dienstbarkeit oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung (Näherbaurecht) unterschritten werden. Mittels Ausnahmegewilligung darf der privatrechtliche Minimalabstand in der Regel nicht unterschritten werden.</p> <p>² Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls die betroffene Nachbarschaft dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaurecht).</p> <p>³ Innerhalb der zulässigen Gebäudelänge können benachbarte Grundeigentümer die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Grenzabstände oder den Bau an der Grenze untereinander mit schriftlicher Zustimmung (Näherbaurecht) oder Dienstbarkeit regeln.</p> <p>⁴ Bei der Einräumung von Näherbaurechten (auch gegenseitige) kann der Gebäudeabstand auf 6.00 m, liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, auf 9.00 m, reduziert werden. Bei Unterschreitung dieser Gebäudeabstände gelten die betroffenen Gebäude als zusammengebaute Gebäudegruppe. Die Gebäudegruppe darf dabei die zulässige Gebäudelänge nach Art. 2 Abs. 1 nicht überschreiten.</p>	<p>Vgl. Art. 26 BauG Vgl. Art. 79 ff EGZGB</p> <p>Vgl. Anhang 1 A14.2 Abs. 6</p>
Zusammenbau	<p>A14.4</p> <p>Innerhalb der zulässigen Gebäudelänge können benachbarte Grundeigentümer den Zusammenbau an der Grenze untereinander mit schriftlicher Zustimmung oder Dienstbarkeitsvertrag gestatten.</p>	<p>Vgl. Art. 20 Abs. 1</p>
Vorspringende offene Gebäudeteile	<p>A14.5</p> <p>¹ Vorspringende offene Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und nehmen gesamthaft nicht mehr als 50 % Flächenanteil des betreffenden Fassadenabschnitts ein.</p>	<p>Vgl. Art. 10 BMBV Vgl. Art. 2 Abs. 2</p> <p>Als vorspringende offene Gebäudeteile gelten Vordächer, Sitzplatzüberdachungen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte), Vortreppen und dgl.</p> <p>Gebäudeteile gelten als offen, wenn mindestens eine Längs- oder Schmalseite vollständig offen ist.</p> <p>Art. 79 und 79b EGZGB bleiben</p>



vorbehalten.

Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50 % durch vorspringende offene Gebäudeteile bedeckt wird, so ist der reglementarische Grenzabstand ab der Vorderkante der vorspringenden offenen Gebäudeteile resp. der projizierten Fassadenlinie zu messen.

für vorspringende, offene Gebäudeteile gilt gemäss Art. 2 Abs. 2:
 2.20 max. zulässige Tiefe ab Fassade
 50% max. zulässiger Flächenanteil des betreffenden Fassadenabschnittes

Offene Nottreppen und Feuerleitern, welche nicht der Haupteintrittsdienlieung dienen, gelten auch als Vortreppen, wenn sie über mehr als ein Vollgeschoss hochführen.

- 2 Dachvorsprünge sind von der Flächenanteilsregelung gemäss Abs. 1 ausgenommen.
- 3 Dachvorsprünge von An- und Kleinbauten ragen höchstens 0.75 m (in der Tiefe) in den Grenzabstand hinein.
- 4 Vordächer dürfen max. 50 % der entsprechenden Fassadenlänge betragen.
- 5 Treppen der Haupteintrittsdienlieung gelten als Vortreppen, wenn sie nicht mehr als das erste Vollgeschoss erschliessen. Geringfügigere Treppen gelten als Vortreppen.

A14.6

Bauabstand gegenüber dem Wald

Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz.

Vgl. Art. 25 und 26 KWaG

A14.7

Bauabstand von Zonengrenzen der LWZ

Gegenüber den Zonengrenzen der Landwirtschaftszone LWZ ist mindestens der reglementarische Abstand einzuhalten.

Vgl. Art. 2 Abs. 2

A14.8**Bauabstände für Tiefbauten**

Private Strassen, Wege und Parkplätze brauchen keinen Grenzabstand einzuhalten, sofern das hierzu anfallenden Regenabwasser auf der Standortparzelle zur Versickerung gebracht wird. Andernfalls beträgt der Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund mindestens 0.50 m (Sickerstreifen mit begrünter Oberbodenpassage).

A14.9**Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen**

Für Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen ist gegenüber nachbarlichem Grund der reglementarische Grenzabstand einzuhalten.

Vgl. Art. 2 Abs. 2

A14.10**Bauabstand von öffentlichen Strassen**

¹ Für Kantonsstrassen gilt ein Strassenabstand von 5.00 m ab Fahrbahnrand.

Vgl. Art. 80 SG

² Für Gemeindestrassen sowie Privatstrassen im Gemeingebrauch gilt ein Strassenabstand von 3.60 m ab Fahrbahnrand. Ein Bauabstand von 1.60 m zur Gehweg-Hinterkante und der Strassenparzelle bleibt in jedem Fall vorbehalten.

³ Von Fusswegen oder selbständigen Geh- und Radwegen ist ein Abstand von 2.00 m einzuhalten. An unübersichtlichen Stellen kann ein grösserer Abstand verlangt werden.

⁴ Für geschlossene Garagen beträgt der Strassenabstand ab Fahrbahnrand bzw. Gehweg-Hinterkante 5.50 m.

⁵ Sichtzonen von Zufahrten und Parkieranlagen sind sowohl auf dem eigenen wie auch auf Nachbargrundstücken gemäss den einschlägigen VSS-Normen freizuhalten und gehen dem Strassenabstand vor.

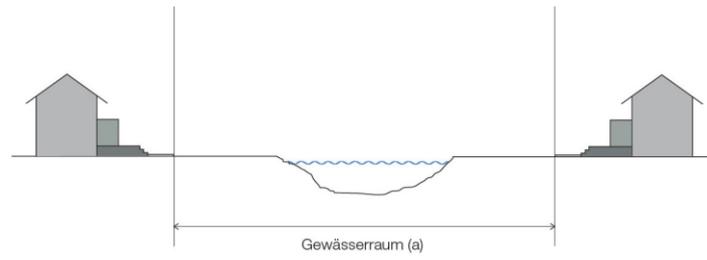
⁶ Sichtzonen bei neuen Grundstückzufahrten, welche Nachbarparzellen betreffen sind mittels Dienstbarkeiten zu sichern und im Grundbuch einzutragen.

A15 Gewässerraum**A15.1**

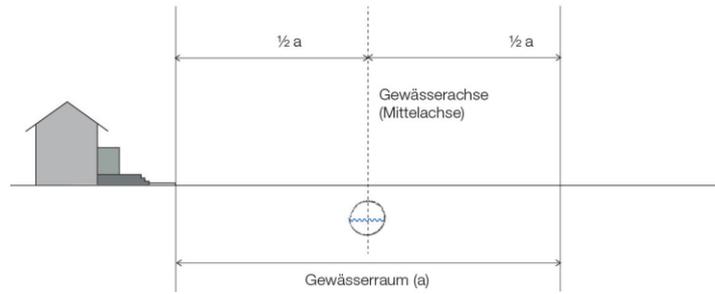
Vgl. Art. 40

**Gewässerraum
Fliessgewässer**

Messweise bei offenen Gewässern.



Messweise bei eingedolten Gewässern.



A16 Masseinheiten und Regulative zu Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN, Zonen mit Planungspflicht ZPP, Überbauungsordnungen UeO und Flächen mit "besonders hoher Nutzungsdichte"

A16.1 Nutzungsmasse /-ziffern

Geschossfläche oberirdisch GFo / Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo

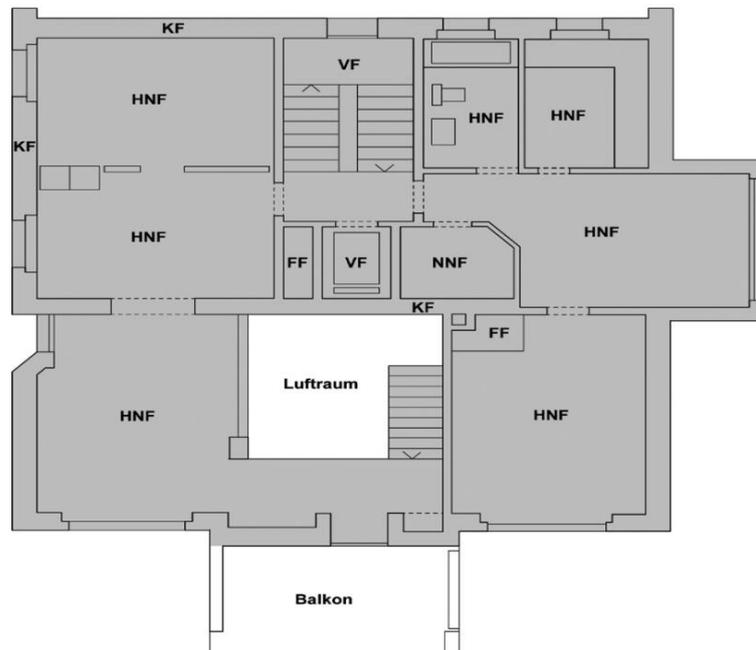
¹ Die Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen GFo zur anrechenbaren Grundstücksfläche aGSF.

Zu aGSF, GFo und GFZo vgl. Art. 27 und 28 BMBV

² Die Summe aller oberirdischen Geschossflächen GFo besteht aus Hauptnutzflächen HNF, Nebennutzflächen NNF, Verkehrsflächen VF, Konstruktionsflächen KF und Funktionsflächen FF.

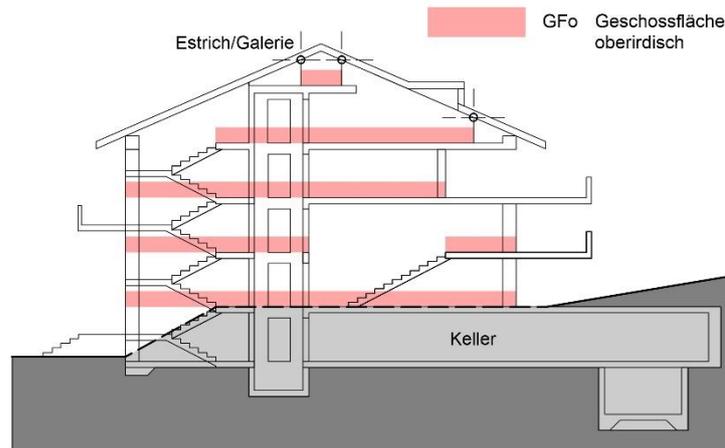
³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegen.

Grundriss 1. Obergeschoss:



⁴ Die Geschossfläche oberirdisch GFo umfasst die Geschossflächen der Voll- und Dachgeschosse sowie der Attikas. Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Untergeschosse werden nicht an die oberirdische Geschossfläche GFo angerechnet.

⁵ Die Geschossfläche der Untergeschosse ist nicht begrenzt.



Bestimmungen
Untergeschoss vgl.
Anhang 1 A16.2 Abs. 2

**Geschossfläche GF /
Geschossflächenziffer GFZ**

⁶ Die Geschossflächenziffer GFZ ist das Verhältnis der Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen GF zur anrechenbaren Grundstücksfläche aGSF.

Zu aGSF, GF und GFZ vgl. Art. 27 und 28 BMBV

⁷ Die Summe aller Geschossflächen GF besteht aus Hauptnutzflächen HNF, Nebennutzflächen NNF, Verkehrsflächen VF, Konstruktionsflächen KF und Funktionsflächen FF.

⁸ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt.

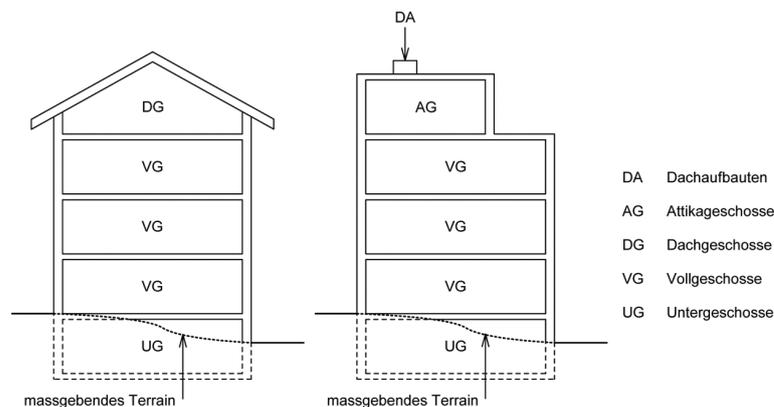
⁹ Die Geschossfläche GF umfasst die Geschossflächen aller Unter-, Voll- und Dachgeschosse. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten werden an die Geschossfläche GF angerechnet.

A16.2 Geschosse

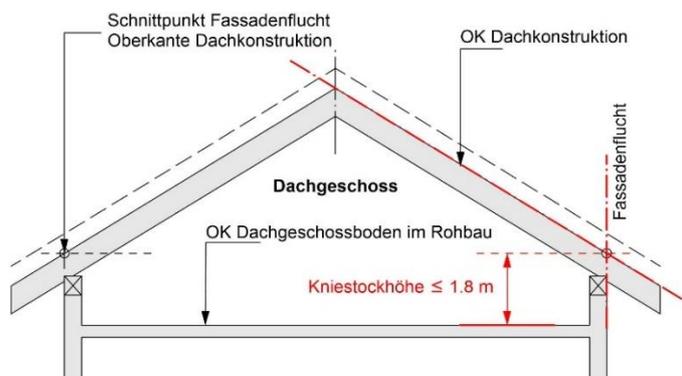
Vollgeschosse

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse sowie der Attikas.

Vgl. Art. 18 BMBV



- Untergeschosse** ² Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt. Vgl. Art. 19 BMBV
- Dachgeschosse** ³ Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das Mass von 1.80 m nicht überschreiten. Vgl. Art. 20 BMBV



A16.3 Altrechtliche Nutzungsmasse und -ziffer

Ausnutzungsziffer AZ ¹ Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

Bruttogeschossfläche BGF ² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63 BauV) verwendbar sind;
- b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c) Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- f) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüber liegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel 63 enthält;

- g) mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- h) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- j) in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt.

Anrechenbare Landfläche aLF

³ Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:

- a) die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
- b) Wald und Gewässer;
- c) Einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.

⁴ Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.

Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN:*Allgemeines zum Zweck (Nutzungen)*

Die öffentlichen Nutzungen (Hauptnutzungen: Schule, Ausbildung, Sport, sakrale Nutzungen, Betreuung, Werkhof) können Nebennutzungen (wie Kultur, Wohnen, Parkierung, Gastronomie, stilles Gewerbe/Kleingewerbe, landwirtschaftlicher Betrieb, Familiengärten, Fernwärmeanlagen) enthalten, welche in einem sachlichen Zusammenhang zur betreffenden Hauptnutzung stehen. Die Nebennutzungen haben einen untergeordneten Charakter.

ZöN Nr. / ES Lärm**Bezeichnung**

Zweck

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

ZöN 1 / ES III**Schulanlage Kirchbühl;**

Schule, Ausbildung, Sport,
Kultur, Parkierung, Wohnen,
Fernwärme

Bestehend; Schul- und Sportanlagen, Dienstwohnung, Parkplätze. Das bestehende Schulhaus ist in seiner Volumetrie und Struktur zu erhalten.

Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. Zur Qualitätssicherung sind Planungen (Studien, Vor- und Bauprojekte) durch den Fachausschuss zu begleiten;

- Fassadenhöhe Fh b max. 15.00 m
- Abstand zur Zonengrenze min. 5.00 m

Auf der Parzelle Nr. 365 ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung der Anlagen zu realisieren. Die Anlagen sind an die bestehende Bebauung anzuschliessen. Eine Restfläche des Kulturlandes ist möglichst zu erhalten.

ZöN 2 / ES II**Dorfkirche;**

Sakrale Nutzungen, sakraler
Unterricht, Ausbildung, Kultur,
Parkierung, Wohnen

Bestehend; Kirche, Pfarrhaus, Unterweisungshaus und kulturelle Anlagen.

Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Gestaltungsvorschriften der Kernergänzungszone KE nach Art. 5;

- Gebäudelänge GL 35.00 m
- Fassadenhöhe Fh b max. 15.00 m (ausgenommen Kirche/Turm)
- Abstand zur Zonengrenze min. 5.00 m

ZöN 3 / ES II**Friedhof;**

Sakrale Nutzung, Bestattung,
Parkierung, Fernwärme

Bestehend; Aufbahrungs- und Abdankungshalle.

Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage;

- Fassadenhöhe Fh b max. 12.00 m
- Abstand zur Zonengrenze min. 4.00 m

ZöN 4 / ES III**Villa Schüpbach mit Park und Schulanlage HPS;**

Schule, Ausbildung, Sport, Be-
treuung, öffentliche Verwal-
tung und Dienstleistungen,
Kultur, Parkierung, Wohnen,
Fernwärme

Bestehend; Villa mit Park, Schul- und Sportanlagen (inkl. Räumlichkeiten für Kita), Aussenanlagen, Parkierung.

Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. Zur Qualitätssicherung sind Planungen (Studien, Vor- und Bauprojekte) durch den Fachausschuss zu begleiten;

- Fassadenhöhe Fh b max. 15.00 m
- Abstand zur Zonengrenze min. 5.00 m

ZöN 5 / ES III Sportanlage Eichfeld; Sport, Kultur, Parkierung	Bestehend; Freianlage mit Flutlichtanlage und Infrastrukturbauten, Parkplätze. Zusätzliche Bauten und Anlagen sind möglich, insofern die Grundlage für Bauten ein qualitätssicherndes Verfahren ist und sich die Bauten und Anlagen gut in die bestehende Gesamtanlage einordnen; <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max. 15.00 m - Abstand zur Zonengrenze min. 5.00 m
ZöN 6 / ES III Schulanlage Au; Schule, Ausbildung, Sport, Kultur, Parkierung, Wohnen, Familiengärten, Fernwärme	Bestehend; Schul- und Ausbildungsgebäude mit Aussenanlagen, Parkplätze. Das bestehende Schulhaus ist in seiner Volumetrie und Struktur zu erhalten. Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. Zur Qualitätssicherung sind Planungen (Studien, Vor- und Bauprojekte) durch den Fachausschuss zu begleiten; <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max. 15.00 m - Abstand zur Zonengrenze min. 5.00 m
ZöN 7 / ES III Sportanlage Au (Musterplatz); Ausbildung, Sport, Kultur, Parkierung, Fernwärme	Bestehend; Sporthallen und -anlagen mit Aussenplätzen, Sanitätshilfestelle, Parkplätze. Zusätzliche Bauten und Anlagen sind möglich, insofern die Grundlage für Bauten ein qualitätssicherndes Verfahren ist und sich die Bauten und Anlagen gut in die bestehende Gesamtanlage einordnen; <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b richtet sich nach den Erfordernissen für Sportanlagen, max. 15.00 m - Abstand zur Zonengrenze min. 5.00 m
ZöN 8 / ES III Schulanlage Zulg; Schule, Ausbildung, Sport, Kultur, Parkierung, Wohnen, Fernwärme	Bestehend; Schul- und Ausbildungsgebäude mit Aussenplätzen, Singsaal, Parkplätze. Das bestehende Schulhaus, Gebäude Nr. 47, ist in seiner Volumetrie und Struktur zu erhalten. Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. Zur Qualitätssicherung sind Planungen (Studien, Vor- und Bauprojekte) durch den Fachausschuss zu begleiten; <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max. 15.00 m - Abstand zur Zonengrenze min. 5.00 m.
ZöN 9 / ES III Schul-, Kultur- und Sportanlage Schönau Schule, Ausbildung, Sport, Bevölkerungsschutz, Kultur, Parkierung, Wohnen, Fernwärme	Bestehend; Schul- und Ausbildungsgebäude mit Aussenanlagen, Sporthallen, Aula, Zivilschutzanlage, Parkplätze. Sektor 9.1: Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage; <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max. 15.00 m - Abstand zur Zonengrenze min. 5.00 m Sektor 9.2: Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage; <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max.15.00 m unter Berücksichtigung einer qualitativ guten Einordnung und der Berücksichtigung der Umgebung der Baudenkmäler

	<ul style="list-style-type: none"> - Abstand zur Zonengrenze min. 3.00 m - Zur Sicherstellung der besonders hohen Nutzungsdichte ist innerhalb des Sektors eine Mehrzweckhalle mit Dreifachturnhalle, ein Rasenfeld mit Normgrösse Fussball, ein Allwetterplatz, Anlagen für die Leichtathletik und eine flächensparende Erschliessung zu realisieren. - Zur Qualitätssicherung des Planungszwecks ist ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen. - Für die Aussenräume ist eine naturnahe Gestaltung sicherzustellen.
ZöN 10 / ES III Sonderschule Sunneschyn Schule, Ausbildung, Sport, Kultur, landwirtschaftlicher Betrieb, Parkierung, Wohnen	Bestehend; Schul- und Ausbildungsgebäude, Wohnbauten, Sporthalle, landwirtschaftliche Bauten und Aussenanlagen, Parkplätze. Das Bauernhaus (Hardegweg 3) ist in seiner Volumetrie und Struktur zu erhalten. Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. Zur Qualitätssicherung sind Planungen (Studien, Vor- und Bauprojekte) durch den Fachausschuss zu begleiten; <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max. 15.00 m - Abstand zur Zonengrenze min. 5.00 m
ZöN 11 / ES III Schwimmbad Gumm Wassersportanlage, Sport, Kultur, Gastgewerbe (Badi-Restaurant/Kiosk), Parkierung, Wohnen	Bestehend; Freianlagen mit Freibad, Dienstwohnung, Gastgewerbebetrieb, Parkplätze. Zusätzliche Bauten und Anlagen sind möglich, insofern die Grundlage für Bauten ein qualitätssicherndes Verfahren ist und sich die Bauten und Anlagen gut in die bestehende Gesamtanlage einordnen; <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max. 12.00 m. (ausgenommen Sprungtürme und ähnliche Aussenanlagen) - Abstand zur Zonengrenze min. 4.00 m
ZöN 12 / ES III Reservefläche Schwimmbad Erweiterung Wassersportanlage, Sport, Kultur, Parkierung, Wohnen	Bestehend; Fahrradparkierständer und Einrichtungen, Überdachung für einspurige Fahrzeuge. Zusätzliche Bauten und Anlagen sind möglich, insofern die Grundlage für Bauten ein qualitätssicherndes Verfahren ist und sich die Bauten und Anlagen gut in die bestehende Gesamtanlage einordnen; <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max. 12.00 m - Abstand zur Zonengrenze min. 4.00 m
ZöN 13 / ES III Tennisplatz Tennisplätze, Sport, Kultur, Parkierung	Bestehend; Sport- und Aussenanlagen, Tennisplätze, Clubgebäude, Parkplätze. Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage; <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max. 10.00 m - Abstand zur Zonengrenze min. 4.00 m
ZöN 14 / ES III Schulanlage Sonnenfeld Schule, Ausbildung, Sport, Kultur, Freizeit, Parkierung, Wohnen	Bestehend; Schulgebäude mit Aussenanlagen, Sporthalle, Dienstwohnung, Rasenplatz, Parkplätze. Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage; <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max. 15.00 m - Abstand zur Zonengrenze min. 5.00 m

<p>ZöN 15 / ES II Kirche Sonnenfeld Sakrale Nutzungen, sakraler Unterricht, Ausbildung, Kultur, Parkierung, Wohnen</p>	<p>Bestehend; Kirchengebäude mit freistehendem Glockenturm, Aussenanlagen mit Baumbestand. Die bestehenden Bauten sind in ihrer Volumetrie und Struktur zu erhalten.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. Zur Qualitätssicherung sind Planungen (Studien, Vor- und Bauprojekte) durch den Fachausschuss zu begleiten;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max. 10.00 m - Abstand zur Zonengrenze min. 5.00 m <p>Auf der Parzelle Nr. 2392 ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung der Anlagen zu realisieren. Die Anlagen sind an die bestehende Bebauung anzuschliessen. Eine Restfläche des Kulturlandes ist möglichst zu erhalten.</p>
<p>ZöN 16 / ES II/III Alterswohnen Glockenthal</p>	<p>Bestehend; Wohn-, Verwaltungs-, Betriebs- und Bürogebäude, Aussenanlagen, Parkplätze.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen. Das Gebäude Thunstrasse Nr. 36 ist als «schützenswert» inventarisiert; die Bestimmungen nach Art. 36 sind zu berücksichtigen;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstand zur südöstlichen Zonengrenze min. 10.00 m, gegenüber den anderen Zonengrenzen min. 5.00 m - Fassadenhöhe Fh a max. 4.50 m für Verbindungsbauten zu bestehendem Gebäude Thunstrasse Nr. 38 - Oberer Referenzpunkt max. 583.70 m.ü.M. für alle übrigen Neubauten - Über den max. festgelegten Höhen und Koten sind keine Attikas zugelassen. - Aufbauten von technischen Anlagen dürfen die angegebenen Höhen und Koten im technisch bedingten Ausmass punktuell überschreiten und haben sich nach Art. 2 Abs. 2 sowie Anhang 1 A 13.6 zu richten. - Der unbebaute Parzellenteil auf der Südseite ist als qualitativvoller Aussenraum mit hohem Grünflächenanteil zu gestalten. - Die Empfindlichkeitsstufe Lärm ES III gilt für den im Zonenplan bezeichneten, aufgestuften Bereich.
<p>ZöN 17 / ES III Schulanlage Glockenthal Schule, Ausbildung, Sport, Kultur, Parkierung, Wohnen, Fernwärme</p>	<p>Bestehend; Schulgebäude und Doppelkindergarten, Aussenanlagen, Rasenplatz, Parkplätze.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max. 15.00 m - Abstand zur Zonengrenze min. 5.00 m <p>Auf der Parzelle Nr. 4008 ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung der Anlagen zu realisieren. Die Anlagen sind an die bestehende Bebauung anzuschliessen. Eine Restfläche des Kulturlandes ist möglichst zu erhalten.</p>

<p>ZöN 18 / ES II Kirche Glockenthal Sakrale Nutzung, sakraler Unterricht, Ausbildung, Kultur, Parkierung, Wohnen</p>	<p>Bestehend; Kirchengebäude, Pfarrhaus, Aussenanlagen, Parkplätze. Die bestehenden Bauten sind in ihrer Volumetrie und Struktur zu erhalten.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max. 15.0 m - Abstand zur Zonengrenze min. 5.0 m
<p>ZöN 19 / ES II Solina / Institution für Langzeitpflege Wohnen, Pflege und Betreuung, Restauration, Tagungen etc.</p>	<p>Bestehend; Wohn-, Betriebs- und Verwaltungsgebäude, Restaurant, Aussenanlagen, Parkplätze.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Gestaltungsgrundsätze der bestehenden Gesamtanlage;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstand zur Zonengrenze der UeO Nr. 34 "Erlenmatt 80" min. 6.00 m für Bauten mit einer Fassadenhöhe Fh a von max. 8.00 m und min. 10.00 m für alle übrigen Bauten - Abstand zu den übrigen Zonengrenzen min. 6.00 m - Die Strassenabstände bei Neubauten gehen den vorstehend festgelegten Bauabständen vor - Oberer Referenzpunkt für das in seiner oktogonalen Form zu vollendende Hauptgebäude max. 604.00 m.ü.M., für den nordöstlichen Seitenanbau max. 600.50 m.ü.M. - Fassadenhöhe Fh b max. 16.00 m für alle übrigen Bauten - Über den max. festgelegten Höhen und Koten sind keine Attikas zugelassen. - Aufbauten von technischen Anlagen dürfen die angegebenen Höhen und Koten im technisch bedingten Ausmass überschreiten und haben sich nach Art. 2 Abs. 2 sowie Anhang 1 A 13.6 zu richten. - Geländer oder offene Brüstungen im Baubereich des nordöstlichen Seitenanbaus sind in der Fassadenflucht über den oberen Referenzpunkt von max. 600.50 m.ü.M. zugelassen. - Die bestehende parkähnliche Aussenraumgestaltung ist in den Grundzügen zu erhalten und zu pflegen. <p>Die Überbauung von Teilen der parkähnlichen Aussenraumgestaltung ist zugelassen. Sie sind mit einem neuen qualitätsvollen Aussenraumkonzept zu kompensieren.</p>
<p>ZöN 20 / ES III Schulanlage Erlen Schule, Ausbildung, Sport, Kultur, Parkierung, Wohnen</p>	<p>Bestehend; Schul- und Ausbildungsgebäude mit Aussenanlagen, Sportplatz, Parkplätze.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. Zur Qualitätssicherung sind Planungen (Studien, Vor- und Bauprojekte) durch den Fachausschuss zu begleiten;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max. 15.00 m - Abstand zur Zonengrenze min. 5.00 m
<p>ZöN 21 / ES III Aussenwerkhof Strassenmeisterei, Lagerhalle, Maschinen- und Warendepot, Familiengärten, Fernwärme</p>	<p>Bestehend; Aussenanlage mit offenen und gedeckten Deponie-, Lager- und Sammelplätzen, Unterstände und Garagen.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max. 12.00 m - Abstand zur Zonengrenze min. 3.00 m

<p>ZöN 22 / ES II Zelg (Mosergut und Freizeitanlage) Sport, Freizeit, Wohnen, Landwirtschaft, Veranstaltungen, Parkierung</p>	<p>Bestehend; Bauernhaus mit Obsthain, Rasenplatz mit Flutlichtanlage und Ballfangzäunen, Parkplätze.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max. 15.00 m - Abstand zur Zonengrenze min. 5.00 m
<p>ZöN 23 / ES III Schulanlage Bernstrasse Schule, Ausbildung, Sport, Kultur, Parkierung, Wohnen</p>	<p>Bestehend; Schulgebäude mit Aussenanlagen, Rasenplatz, Parkplätze. Das bestehende Schulhaus ist in seiner Volumetrie und Struktur zu erhalten.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. Zur Qualitätssicherung sind Planungen (Studien, Vor- und Bauprojekte) durch den Fachausschuss zu begleiten;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max. 15.00 m - Abstand zur Zonengrenze min. 5.00 m
<p>ZöN 24 / ES III Rudolf Steiner Schule Schule, Ausbildung, Sport, Kultur, Parkierung, Reservefläche Schulraumangebot, Kleingewerbe, Wohnen</p>	<p>Bestehend; Schulgebäude mit Aussenanlagen, Rasenplatz, Parkplätze. Das bestehende Schulhaus ist in seiner Volumetrie und Struktur zu erhalten.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. Zur Qualitätssicherung sind Planungen (Studien, Vor- und Bauprojekte) durch den Fachausschuss zu begleiten;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max. 15.00 m - Abstand zur Zonengrenze min. 5.00 m
<p>ZöN 25 / ES III Kindergarten Au Schule, Ausbildung, Kultur, Sport, Parkierung, Wohnen</p>	<p>Bestehend; Schul- und Wohnbauten mit Aussenanlagen, Parkplätze.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. Zur Qualitätssicherung sind Planungen (Studien, Vor- und Bauprojekte) durch den Fachausschuss zu begleiten;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b max. 12.00 m - Abstand zur Zonengrenze min. 4.00 m

Zonen mit Planungspflicht ZPP:

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze
A Bahnhofstrasse (UeO 68) / ES II		
<ul style="list-style-type: none"> - Fördern einer Überbauung mit hohem Siedlungswert und hohen Wohnqualitäten. - Sicherstellung einer optimalen Eingliederung der Überbauung in die Umgebung. - Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung. 	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind Ein- oder Zweifamilienhäuser, freistehend oder zu Doppelhäuser zusammengebaut, zugelassen. <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschossfläche oberirdische GFo von max. 5'100 m² - Gebäudelänge GL von max. 20.00 m - Max. 2 Vollgeschosse plus Attika 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Wahl der Gebäudetypologie ist auf die bestehende Quartierstruktur an der Bahnhofstrasse abzustimmen. - Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Überbauung zu gewährleisten.
B Gewerbegebiet Aarefeld (UeO 92/93) / ES IV		
<ul style="list-style-type: none"> - Fördern einer verdichteten Gewerbeüberbauung mit einer hohen Arbeitsplatzdichte. - Mitteinbezug des unüberbauten Bahnareals. - Sicherstellung eines städtebaulich qualitätsvollen Konzeptes und einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung. - Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung. 	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind Bauten und Anlagen für Arbeitsplätze sowie Hotels und Restaurants zugelassen. - Verkaufsflächen sind zugelassen, sofern sie weniger als 2'000 Fahrten beanspruchen. - Wohnungen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal sind zugelassen. <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschossfläche oberirdische GFo von min. 13'500 m² - Fassadenhöhe Fh b von max. 15.00 m. Bildet ein qualifiziertes Verfahren die Grundlage der Überbauungsordnung, so kann örtlich die Fassadenhöhe Fh b max. 24.00 m betragen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Realisierung einer verdichteten Gewerbeüberbauung. - Eine gesamtheitliche Gestaltung von städtebaulich hoher Qualität. - Zusammenhängende Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität. - Begehbare Dachflächen sind als 5. Fassade den möglichen Nutzungen gerecht auszugestalten. - Die Realisierung der Gebäude in nachhaltiger Bauweise. - Es ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren. - Die Massnahmen des Verkehrsrichtplans sind zu berücksichtigen.
C Bettlerareal (UeO-Verzicht) / ES II		
<ul style="list-style-type: none"> - Fördern einer verdichteten Überbauung mit Wohnnutzung. - Sicherstellung einer optimalen Einordnung der Überbauung in die Umgebung. - Sicherstellung einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung. - Sicherstellung einer rationellen für das angrenzende Wohnquartier schonende Erschliessung. 	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen. <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von min. 0.6 und von max. 0.9 - Max. 3 Vollgeschosse plus Attika 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren. - Die Klassierung des Bauinventars (Industrieweg Nr. 19) ist zu beachten. - Der Mühlebach ist offen zu halten, ausgenommen des Bereichs einer möglichen Erschliessung. - Allfällige Massnahmen des Verkehrsrichtplans sind zu berücksichtigen.

D Düklerweg (UeO 94) / ES III		
<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung einer städtebaulich qualitätsvollen Verdichtung mit gemischter Nutzung, die dem zentralen Ort am Brückenkopf des Unterdorfes und der an den Ortskern Oberdorf angrenzenden Umgebungssituation gerecht wird. - Aufwertung und Stärkung der Identität des ehemaligen Gschwend-Areals im Unterdorf. - Sicherstellung einer guten Einordnung von Neubauten unter Berücksichtigung der Baustruktur an der Austrasse und Unterdorfstrasse sowie des schützenswerten „Bieri-Stocks“ (Unterdorfstrasse 4). - Sicherstellung einer optimalen und rationellen Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden. 	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind Bauten für Wohnen, Einkaufen, Gewerbe, Dienstleistungen und öffentliche Nutzungen zugelassen. <p>Mass der Nutzung</p> <p>Teilbereich D1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschossfläche oberirdische GFo von min. 14'300 m² und von max. 19'000 m² - Die Nutzungsart Wohnen darf die Geschossfläche oberirdisch GFo von 17'600 m² und die anrechenbare Hauptnutzfläche (HNF) der Nutzungsart Verkauf von 5'000 m² nicht überschreiten. Für Güter des täglichen Bedarfs darf maximal eine Verkaufsfläche mehr als 1'000 m² HNF aufweisen. - Max. 4 Vollgeschosse entlang der Unterdorfstrasse. Der Gemeinderat kann für von der Unterdorfstrasse zurückversetzte Bauten max. 6 Vollgeschosse (6. Vollgeschoss nur punktuell) zulassen. <p>Teilbereich D2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der schützenswerte Bieri-Stock, Unterdorfstrasse 4, kann ohne Anrechnung der GFo innerhalb des bestehenden Bauvolumens ausgebaut werden. - Zusätzlich ist ein freistehender Neubau mit einer Geschossfläche oberirdisch GFo von min. 1'100 m² und max. 1'500 m² zugelassen. - Max. 4 Vollgeschosse (Neubau) <p>Teilbereich D3</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Gebäude können innerhalb des bestehenden Volumens ausgebaut werden. - Erweiterungen sind zugelassen, wenn die Ortsbildverträglichkeit nachgewiesen ist. - Ein Abbruch und Wiederaufbau der bestehenden Bauten am heutigen Standort ist zulässig. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Qualitätssicherung des Planungszwecks führt die Gemeinde im Sektor D1 ein Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln durch (qualifiziertes Verfahren mit Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143). Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat. - Die Klassierung des Bauinventars (Bieri-Stock, Unterdorfstrasse 4) der kantonalen Denkmalpflege ist zu beachten. - Der Strassendorfcharakter der Unterdorfstrasse ist zu erhalten. - Die Massnahmen des Verkehrsrichtplans zum Anschluss Düklerweg / Austrasse / Unterdorfstrasse sowie zur Düklerbrücke sind zu berücksichtigen. Der Hauptanschluss zu Sektor D1 hat an der Unterdorfstrasse via Düklerweg zu erfolgen. Für die Sektoren D2 und D3 sind die bestehenden Anschlüsse an die Unterdorfstrasse zugelassen. Die Erschliessung von zusätzlicher GFo (Sektor D2) ist über den Sektor D1 sicherzustellen. - Im Teilgebiet D1 darf die Anzahl Fahrten (DTV) von 2'200 nicht überschritten werden. - Entlang der Zulg ist ein durchgehender, öffentlicher Uferweg zu realisieren. Die Lage des Weges kann aufgrund des Detailprojektes innerhalb des Planungsperimeters und auch ausserhalb auf der Gewässerparzelle zu liegen kommen. - Die Aussenräume entlang der Zulg sind naturnah zu gestalten. - Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe das Bauvorhaben im Einzugsbereich eines bestehenden Fernwärmenetzes liegt oder dieses rechtlich und finanziell gesichert und bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertiggestellt wird, sind alle Neubauten an dieses Fernwärmenetz anzuschliessen. Ansonsten ist je Sektor ein gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk zu realisieren. Bestehende Gebäude, welche so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, sind an dieses Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher Aufwand nachgewiesen wird. - Die Einhaltung der Prinzipien der 2000-Watt-Gesellschaft bei der Bebauung des Areals, kann vertraglich vereinbart werden, wobei die Minimalanforderungen der kantonalen Energiegesetzgebung einzuhalten sind. - Im Interesse einer ressourcenschonenden Verwendung von Baumaterialien und einer optimierten Mobilität sind der aktuelle Gebäudestandard Energiestadt oder die Zielwerte des SIA-Effizienzpfad Energie anzustreben.

E Unteri Mühli (UeO 42) / ES III		
<ul style="list-style-type: none"> - Fördern einer städtebaulich qualitätsvollen Nachverdichtung in der Nahumgebung von schützenswerter Bausubstanz. - Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung. - Sicherstellung der Koordination mit der Planung "Dükerweg". - Sicherstellung einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung. 	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Richtet sich nach den Bestimmungen der Kernergänzungszone. Es sind Wohnungen, Büros und Gewerbebetriebe zugelassen. <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. 3 Vollgeschosse plus Attika - Kleiner Grenzabstand kA von min. 3.00 m und grosser Grenzabstand gA von min. 6.00 m 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Klassierung des Bauinventars (Mühleweg 8 und Unterdorfstrasse 15) der kantonalen Denkmalpflege ist zu beachten. - Die Massnahmen des Verkehrsrichtplans sind zu berücksichtigen.
F Kassestutz (UeO 66) / ES III		
<ul style="list-style-type: none"> - Fördern einer städtebaulich qualitätsvollen Wohnüberbauung, die den spezifischen Verhältnissen der Lärmbelastung und Quartierstruktur Rechnung trägt. - Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung. - Fördern einer qualitätsvollen Umgebung. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung. 	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbebezonen. <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von min. 0.7 und von max. 0.9 - Bildet ein qualifiziertes Verfahren die Grundlage für die Überbauung der noch nicht bebauten Fläche, kann der Gemeinderat die GFZo um max. 15 % erhöhen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gesamtüberbauung ist mit einem optimal aufeinander abgestimmten Gestaltungskonzept zu realisieren. - Die im Strassenraum wichtigen Gebäudestellungen der schützenswerten Bauten Glockenthalstrasse 1 und 2 sind zu erhalten. Neubauten sind auf diese Situation abzustimmen. - Der Strassenraum der Glockenthalstrasse ist gestalterisch aufzuwerten (Bepflanzung etc.). - Die Haupterschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über den Bösbachweg oder direkt an die Glockenthalstrasse. - Massnahmen des Verkehrsrichtplans sind zu berücksichtigen.
G Dorfkern Nord / ES III		
<ul style="list-style-type: none"> - Fördern einer verdichteten Wohn- und Gewerbeüberbauung mit einer hohen Siedlungsqualität. - Schaffung eines ebenso ortsbildprägenden wie auch ortsbildverträglichen nördlichen Abschlusses des Ortskerns. - Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung. 	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind Bauten für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen zugelassen. - Eine Terrassierung des Hangs ist möglich. <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf Parzelle Nr. 660 <ul style="list-style-type: none"> - Geschossfläche oberirdisch GFO von max. 1'550 m² - Max. 3 Vollgeschosse plus Attika - Auf übrigen Parzellen (Nrn. 661, 1004, 2944 und 3318) <ul style="list-style-type: none"> - Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von min. 0.5 und von max. 0.7 - Max. 3 Vollgeschosse plus Attika 	<ul style="list-style-type: none"> - Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat. - Konzentration der Bebauung auf den Parzellen Nrn. 660, 661, 1004, 2944 und entlang dieser im reduzierten Umfang der Parzelle Nr. 3318. - Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren. Die verschiedenen Etappen sind aufeinander abzustimmen. - Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Überbauung zu gewährleisten, damit der Klosterhügel in seiner Form erkennbar bleibt. - Die Erschliessung der Parzelle Nr. 660 hat mit einer Stichstrasse über die Parzellen Nrn. 3318 und 1004 zu erfolgen. - Sicherstellen des Raums für die bestehende Bushaltestelle mit Wendeplatz und den bestehenden Parkplatz (solange

		Bedarf besteht). - Allfällige Massnahmen des Verkehrsrichtplans sind zu berücksichtigen.
H Hardegg (UeO-Verzicht) / ES II		
<ul style="list-style-type: none"> - Fördern einer Wohnüberbauung mit hohem Siedlungswert. - Sicherstellung einer optimalen Einordnung der Überbauung in die empfindliche Südhanglage. - Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung. 	Art der Nutzung - Richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen. Mass der Nutzung - Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von max. 0.7	<ul style="list-style-type: none"> - Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren. - Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Überbauung zu gewährleisten. - Die Erschliessung hat nach einem einheitlichen Erschliessungskonzept zu erfolgen.
I Eichelacker (UeO 79 – West) / ES II/III		
<ul style="list-style-type: none"> - Fördern einer Wohnüberbauung mit hohem Siedlungswert und entsprechend hoher Wohnqualität. - Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung. - Sicherstellung einer optimalen Eingliederung der Überbauung in die empfindliche Südhanglage. - Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung. 	Art der Nutzung - Richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen. Mass der Nutzung - Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von min. 0.5 und von max. 0.7 - Auf dem Bereich der Parzelle Nr. 511 (Obstgarten) ist keine GFZo zugelassen. - Gebäudelänge GL bei Terrassenhäusern unbeschränkt und bei 2-geschossigen Wohnbauten max. 35.00 m	<ul style="list-style-type: none"> - Die Überbauungen sind jeweils mit einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren. Die verschiedenen Etappen sind aufeinander abzustimmen. - Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Überbauungen zu gewährleisten. - Der Obstgarten (auf Parzelle Nr. 511) ist grundsätzlich zu erhalten. Ein Entfernen ist nur mit einem quantitativ und qualitativ gleichwertigen Ersatz innerhalb des Wirkungsbereiches möglich. - Die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV gilt für den im Zonenplan Teil Nord bezeichneten Bereich.
K Chatzestyg (UeO-Verzicht) / ES III		
<ul style="list-style-type: none"> - Fördern einer Wohnüberbauung mit hohem Siedlungswert und entsprechend hoher Wohnqualität. - Sicherstellung einer optimalen Einordnung der Überbauung in die empfindliche Südhanglage. - Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung. 	Art der Nutzung - Richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen. Mass der Nutzung - Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von max. 0.7	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gesamtüberbauung ist mit einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren. - Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Überbauung zu gewährleisten.

M Astra-Areal (UeO-Verzicht) / ES III		
<ul style="list-style-type: none"> - Fördern einer Überbauung mit hohem Siedlungswert und hoher Wohnqualität. - Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung in die Umgebung. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung. 	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind Bauten für Wohnen, Dienstleistung, öffentliche Nutzung und Anlagen für eine dezentrale Wärmeversorgung zugelassen. <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschossfläche oberirdisch GFo von min. 17'600 m² und von max. von 23'400 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. - Die Gesamtüberbauung ist mit einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren. - Der Mühlebach ist auf dem Areal soweit als möglich erlebbar zu gestalten. - Die Massnahmen des Verkehrsrichtplanes sind zu berücksichtigen.
N Burgergut Thun (UeO 91) / ES III		
<ul style="list-style-type: none"> - Erhalten der bestehenden Bau- und Siedlungsstruktur mit Einbezug der Hofstatt. - Sicherstellung einer guten Einordnung von Neubauten in die ortsbildprägende und städtebaulich empfindliche Gruppierung der Gebäude rund um das barocke ehemalige Waisenhaus des Burgerguts. - Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung. - Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung. 	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind Bauten und Anlagen für Wohnen, Dienstleistungen des Pflege- und Gesundheitssektors, Einkaufen, Gewerbe, Dienstleistungen sowie öffentliche Nutzungen zugelassen. - Im Teilbereich B dürfen nur Neubauten für den Forst- und Landwirtschaftsbetrieb realisiert werden. <p>Mass der Nutzung</p> <p>Für Neubauten gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teilbereich A <ul style="list-style-type: none"> - Geschossfläche oberirdisch GFo von max. 17'100 m² - Max. 4 Vollgeschosse - Teilbereich B <ul style="list-style-type: none"> - Max. 2 Vollgeschosse - Teilbereich C <ul style="list-style-type: none"> - Geschossfläche oberirdisch GFo von max. 5'400 m² plus 5'000 m² - Max. 4 Vollgeschosse. Der Gemeinderat kann ein 5. Vollgeschoss bewilligen, wenn das Bauvorhaben städtebaulich begründet ist und hohe Qualitäten aufweist. <p>Bestehende Volumen können ohne Anrechnung zur GFo ausgebaut werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat. - Die Gesamtüberbauung ist mit einem optimal aufeinander abgestimmten Gestaltungskonzept zu realisieren. - Mit der Aussengestaltung ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Gesamtanlage zu gewährleisten. - Die Massnahmen des kommunalen Verkehrsrichtplanes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Neubauten und die umzunutzenden Gebäude (Scheune) ausschliesslich über eine rückwärtige Strasse zu erschliessen. - Die Erschliessung ist in einem Infrastrukturvertrag zu regeln (Planung, Realisierung und Finanzierung). - In der Überbauungsordnung ist der Erschliessungskorridor für die übergeordnete Erschliessung des südlichen Gewerbegebiets sicherzustellen.
P Alte Bernstrasse (UeO 78) / ES III		
<ul style="list-style-type: none"> - Umnutzung des ehemaligen Fabrikareals für eine Überbauung mit einer gemischten Nutzung. - Fördern einer Überbauung mit hohem Siedlungswert und hohen Wohnqualitäten, die sich ins Ortsbild an der Alten Bernstrasse einfügt. - Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung. 	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone. - Es sind Verkaufsflächen mit einer HNF von max. 500 m² zugelassen. <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - GFo von max. 16'000 m² - An der Alten Bernstrasse gelten für die erste Bautiefe max. 2 Vollgeschosse plus Attika; im übrigen Bereich max. 3 Vollgeschosse plus 	<ul style="list-style-type: none"> - Das bestehende mehrgeschossige Gebäude Aumattweg Nr. 66 kann erhalten, umgenutzt sowie zeitgemäss erneuert und ausgebaut werden. - Die Klassierung des Bauinventars (Alte Bernstrasse 142) der kantonalen Denkmalpflege ist zu beachten. - Die Gesamtüberbauung ist mit einem optimal aufeinander abgestimmten Gestaltungskonzept zu realisieren. - Mit der Aussengestaltung ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Gesamtanlage zu gewährleisten.

	<p>Attika; für das bestehende mehrgeschossige Gebäude Aumattweg Nr. 66 gilt die bestehende Gebäudehöhe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gewerbenutzungen sind soweit sinnvoll an der Alten Bernstrasse, der Zugstrasse und im bestehenden mehrgeschossigen Gebäude Aumattweg Nr. 66 zu konzentrieren. - Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ab der Alten Bernstrasse, der Zugstrasse und dem Aumattweg. - In die Überbauung "Alte Holzbrügg" ist eine Fusswegverbindung in Nord-Süd-Richtung zu integrieren. - Die Massnahmen des Verkehrsrichtplans sind zu berücksichtigen.
<p>R Scheidgasse (UeO 82) / ES III</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung eines städtebaulich qualitätsvollen Konzeptes und optimale Einordnung der Überbauung in die Umgebung der schützenswerten Bauten in der Nachbarschaft. - Sicherstellung des Sichtschutzes für den Kirchbühl sowie der Sicht- und Grünraumverbindung Kirchgemeindehaus Oberdorf und Scheidgasse. - Förderung einer optimalen Ortsentwicklung im Oberdorf mit einem attraktiven Angebot (Wohnen, Einkaufen, Dienstleistungen, Gewerbe und Kultur). 	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind Bauten und Anlagen für Wohnen, Einkaufen, Gewerbe, Dienstleistungen und öffentliche Nutzungen (u.a. öffentliche Parkierung) zugelassen. <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. 3 Vollgeschosse entlang der Scheidgasse und max. 4 Vollgeschosse im übrigen Perimeter. - Kleiner Grenzabstand kA von min. 3.00 m und grosser Grenzabstand von min. 10.00 m 	<ul style="list-style-type: none"> - Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat. - Es gelten die Gestaltungsgrundsätze der Kernschutzzone KS. - Die Erschliessung kann sowohl über die Scheidgasse als auch über die Grundstücke an der Oberdorfstrasse erfolgen. - Die Massnahmen des Verkehrsrichtplans sind zu berücksichtigen.
<p>S Am Ziegeleiplatz / ES III</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Förderung einer ortsbaulich qualitätsvollen Überbauung mit einer Koexistenz zwischen Arbeiten und Wohnen. - Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung. - Sicherstellung von optimalen Bedingungen für das ansässige Gewerbe. - Sicherstellung einer qualitätsvollen Aussenraumgestaltung. - Optimale Erschliessung und Sicherstellung einer rationellen Anlieferung auf das Areal. 	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind Bauten und Anlagen für Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe und öffentliche Nutzungen zugelassen. <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von max. 1.75 - Bestehende Volumen können im Sinne eines Einzelvorhabens gemäss Baugesetz ohne Anrechnung zur GFo ausgebaut und um maximal 500 m² erweitert werden. - Fassadenhöhe Fh b von max. 18.00 m über den gesamten Perimeter. - Grenzabstand von min. 4.00 m entlang des Meisenweges 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundlage für das ortsbauliche und architektonische Konzept bildet der Studienauftrag „Ziegeleiplatz“ vom Mai 2017 oder ein qualifiziertes Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143), welches eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherstellt. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat. - Die privaten und die öffentlichen Aussenraumbereiche bilden gemeinsam attraktiv gestaltete Räume. - Bei einer Gesamtarealentwicklung erfolgen die Zufahrten über die Stockhornstrasse und die Wegfahrten über die Thunstrasse. - Die Massnahmen des Verkehrsrichtplans sind zu berücksichtigen.

T Au/Hodelmatte / ES II													
<ul style="list-style-type: none"> - Förderung einer ortsbaulich qualitätsvollen verdichteten Wohnüberbauung, die sich optimal ins Orts- und Landschaftsbild einfügt. - Sicherstellung einer qualitätsvollen Aussenraumgestaltung. - Förderung der sozialen Durchmischung und Bereitstellung von Wohnraum auch im günstigeren Preissegment. - Sicherstellung des neuen Fuss- und Veloweges (neue Achse Stockhornstrasse – Weberweg) innerhalb des ZPP-Perimeters. 	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind Gebäude für Wohnen, Dienstleistungen, stilles Gewerbe und öffentliche Nutzungen zugelassen. - 20 % der dem Wohnen dienenden oberirdischen Geschossfläche GFo der ZPP sind für Wohnungen im günstigeren Preissegment reserviert. Für diesen Teil regelt die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung die Bedingungen, namentlich die Flächen und das Raumprogramm sowie die Mietzinse. <p>Mass der Nutzung</p> <p>Teilbereich T1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschossfläche oberirdisch GFo von min. 12'400 m² und von max. 14'900 m². - Fassadenhöhe Fh b zwischen 10.00 m und max. 16.00 m. Innerhalb eines Korridors von 15.00 m Breite entlang der östlichen und südlichen Grenze der Parzelle Nr. 460 ist eine Fassadenhöhe Fh b von max. 10.00 m zugelassen. - Grenzabstand von min. 1/3 der Fassadenhöhe Fh b, jedoch min. 5.00 m <p>Teilbereich T2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschossfläche oberirdisch GFo von min. 21'800 m² max. 29'000 m² Aufteilung der GFo nach Grundeigentum (Verteilschlüssel): <table border="1" style="margin-left: 20px; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Parzelle Nr.</th> <th colspan="2">Anteil GFo</th> </tr> <tr> <th>min.</th> <th>max.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1109</td> <td style="text-align: center;">20'550 m²</td> <td style="text-align: center;">27'400 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2129</td> <td style="text-align: center;">1'250 m²</td> <td style="text-align: center;">1'600 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Im Falle einer Neuparzellierung innerhalb des Teilbereichs T2 gelten für den Verteilschlüssel nach wie vor die oben erwähnten Flächen. Der Gemeinderat kann eine andere Aufteilung zum erwähnten Verteilschlüssel in Rücksprache mit den Grundeigentümern zulassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe Fh b von max. 16.00 m über den gesamten Perimeter. Der Gemeinderat kann, mit Ausnahme eines Korridors von 30.00 m Breite entlang der Parzelle Nr. 460, punktuell eine Fassadenhöhe Fh b von max. 19.00 m zulassen. - Grenzabstand von min. 1/3 der Fassadenhöhe Fh b, jedoch min. 5.00 m 	Parzelle Nr.	Anteil GFo		min.	max.	1109	20'550 m ²	27'400 m ²	2129	1'250 m ²	1'600 m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. - Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren. Verschiedene Etappen sind aufeinander abzustimmen. - Die Frei- und Aussenräume sollen attraktiv gestaltet werden und als Identifikationspunkte für das neue Quartier Au/Hodelmatte (zusammen mit der ZPP U Stockhornstrasse) dienen. - Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt via dem Kreisel Stockhornstrasse über die neue Erschliessungsstrasse. Unterirdische Einstellhallen sind an diese anzuschliessen. - Zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und zur Förderung des ÖV und Langsamverkehrs (LV) dürfen pro Wohnung maximal 1.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) erstellt werden. - Für Bauvorhaben, welche zum Zeitpunkt der Baueingabe im Einzugsbereich eines Fernwärmenetzes liegen, besteht eine Anschlusspflicht. Als Einzugsbereich gilt, wenn mittels Hausanschlussleitung an das Fernwärmenetz angeschlossen werden kann. Die Anschlusspflicht bezieht sich auf ein bestehendes oder rechtlich und finanziell gesichertes und bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertig gestelltes Fernwärmenetz. - Die Bauvorhaben müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV um mindestens 10 % unterschreiten. Auf eine Unterschreitung kann verzichtet werden, wenn die Bauvorhaben in Holzbauweise realisiert werden oder der SIA-Effizienzpfad Energie im Baugesuch nachgewiesen wird.
Parzelle Nr.	Anteil GFo												
	min.	max.											
1109	20'550 m ²	27'400 m ²											
2129	1'250 m ²	1'600 m ²											

U Stockhornstrasse / ES III																									
<ul style="list-style-type: none"> - Förderung einer ortsbaulich qualitätsvollen verdichteten Überbauung, die sich optimal ins Orts- und Landschaftsbild einfügt. - Sicherstellung eines attraktiv gestalteten Ortseingangs an der Stockhornstrasse. - Sicherstellung einer qualitätsvollen Aussenraumgestaltung. - Optimale Erschliessung und Sicherstellung einer rationellen Anlieferung auf das Areal. 	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind Gebäude für Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe und öffentliche Nutzungen zugelassen. <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschossfläche oberirdisch G_{Fo} von min. 6'200 m² und von max. 8'500 m² <p>Aufteilung der G_{Fo} nach Grundeigentum (Verteilschlüssel):</p> <table border="1" data-bbox="576 591 930 786"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Parzelle Nr.</th> <th colspan="2">Anteil G_{Fo}</th> </tr> <tr> <th>min.</th> <th>max.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>510</td> <td>410 m²</td> <td>500 m²</td> </tr> <tr> <td>993</td> <td>1'800 m²</td> <td>2'200 m²</td> </tr> <tr> <td>1739</td> <td>2'400 m²</td> <td>3'800 m²</td> </tr> <tr> <td>3597</td> <td>1'030 m²</td> <td>1'300 m²</td> </tr> <tr> <td>4285</td> <td>150 m²</td> <td>200 m²</td> </tr> <tr> <td>4294</td> <td>410 m²</td> <td>500 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Im Falle einer Neuparzellierung innerhalb des Perimeters gelten für den Verteilschlüssel nach wie vor die oben erwähnten Flächen. Der Gemeinderat kann eine andere Aufteilung in Rücksprache mit den Grundeigentümern zulassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe F_{h b} von max. 10.00 m auf den Parzellen Nrn. 510 und 4294, von max. 13.00 m auf den übrigen Parzellen und für einen Einzelbau am Ortseingang (auf Parzelle Nr. 1739) von max. 16.00 m. - Grenzabstand von min. 1/3 der Fassadenhöhe F_{h b}, jedoch min. 5.00 m 	Parzelle Nr.	Anteil G _{Fo}		min.	max.	510	410 m ²	500 m ²	993	1'800 m ²	2'200 m ²	1739	2'400 m ²	3'800 m ²	3597	1'030 m ²	1'300 m ²	4285	150 m ²	200 m ²	4294	410 m ²	500 m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. - Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren. Verschiedene Etappen sind aufeinander abzustimmen. - Die Frei- und Aussenräume sollen attraktiv gestaltet werden und als Identifikationspunkte dem neuen Ortseingang dienen. - Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt, ausgenommen die bestehenden Einfahrten auf die Parzellen Nrn. 510 und 4294 Stockhornstrasse, via dem Kreisel Stockhornstrasse rückwärtig über die neue Erschliessungsstrasse. - Zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und zur Förderung des ÖV und Langsamverkehrs (LV) dürfen pro Wohnung maximal 1.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) erstellt werden. - Bei Gebäuden der Parzelle Nr. 993 (Einzonung) mit Wohnnutzung muss in den Räumen empfindlicher Nutzung eine Schallpegeldifferenz von mindestens 14 dBA eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Vorschrift ist in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen. - Für Bauvorhaben, welche zum Zeitpunkt der Baueingabe im Einzugsbereich eines Fernwärmenetzes liegen, besteht eine Anschlusspflicht. Als Einzugsbereich gilt, wenn mittels Hausanschlussleitung an das Fernwärmenetz angeschlossen werden kann. Die Anschlusspflicht bezieht sich auf ein bestehendes oder rechtlich und finanziell gesichertes und bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertig gestelltes Fernwärmenetz. - Die Bauvorhaben müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV um mindestens 10 % unterschreiten. Auf eine Unterschreitung kann verzichtet werden, wenn die Bauvorhaben in Holzbauweise realisiert werden oder der SIA-Effizienzpfad Energie im Baugesuch nachgewiesen wird.
Parzelle Nr.	Anteil G _{Fo}																								
	min.	max.																							
510	410 m ²	500 m ²																							
993	1'800 m ²	2'200 m ²																							
1739	2'400 m ²	3'800 m ²																							
3597	1'030 m ²	1'300 m ²																							
4285	150 m ²	200 m ²																							
4294	410 m ²	500 m ²																							
V Glättimüli / ES III																									
<ul style="list-style-type: none"> - Förderung einer verdichteten Gewerbeüberbauung mit einer hohen Arbeitsplatzdichte. 	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind Gebäude und Anlagen für Arbeitsplätze sowie Hotels und Restaurants zugelassen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag 																							

<ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung eines städtebaulich qualitätsvollen Konzepts und einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung. 	<p>Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Gebiet liegt gemäss dem Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung Bürgergut in einer Grundwasserschutzzone. Betriebe (beim Bau und während der Nutzung), von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, sind nicht zugelassen. <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschossflächenziffer GFZ von min. 0.7 - Fassadenhöhe Fh b von min. 7.00 m und von max. 15.00 m. Der Gemeinderat kann punktuell eine Fassadenhöhe Fh b von max. 24.00 m zulassen. - Gebäude und Anlagen müssen flächensparend angeordnet werden. 	<p>SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verschiedene Etappen sind aufeinander abzustimmen. - Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Mittelstrasse (im Bereich der südlichen Parzellengrenze). - Die übergeordneten Bestimmungen bezüglich Hochspannungsfreileitung der BKW (u.a. Verordnung über elektrische Leitung) und Schutz vor nichtionisierender Strahlung der BKW und BLS (u.a. Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung) sind in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen. - Für Bauvorhaben, welche zum Zeitpunkt der Baueingabe im Einzugsbereich eines Fernwärmenetzes liegen, besteht eine Anschlusspflicht. Als Einzugsbereich gilt, wenn mittels Hausanschlussleitung an das Fernwärmenetz angeschlossen werden kann. Die Anschlusspflicht bezieht sich auf ein bestehendes oder rechtlich und finanziell gesichertes und bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertig gestelltes Fernwärmenetz. Eine Ausnahme ist möglich, insofern ein eigenes, mit Holz betriebenes Wärmekraftwerk erstellt wird. - Die Bauvorhaben müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV um mindestens 10 % unterschreiten. Auf eine Unterschreitung kann verzichtet werden, wenn die Bauvorhaben in Holzbauweise realisiert werden oder der SIA-Effizienzpfad Energie im Baugesuch nachgewiesen wird.
<p>W Pfrundmatte / ES II</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Förderung einer ortsbauulich qualitätsvollen Überbauung, die sich optimal ins Orts- und Landschaftsbild einfügt. - Sicherstellung einer optimalen Einordnung der Überbauung in die Umgebung der schützenswerten Bauten in der Nachbarschaft. - Sicherstellung des Sichtschutzes für den Kirchbühl. - Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung. 	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind Bauten und Anlagen für Wohnen, Dienstleistungen des Pflege- und Gesundheitssektors sowie öffentliche Nutzungen zugelassen. <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von min. 0.5 und max. 0.95 - Fassadenhöhe Fh b von max. 13.00 m. Der Gemeinderat kann für einzelne Bauvolumen eine Fassadenhöhe Fh b von max. 16.00 m zulassen. Zusätzlich gelten folgende obere Referenzpunkte in Meter über Meer (m.ü.M): - Teilbereich T1 622.00 m.ü.M. - Teilbereich T2 628.00 m.ü.M. - Abstand zur Zonengrenze von min. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. - Die Gesamtüberbauung ist mit einem optimal aufeinander abgestimmten Gestaltungskonzept zu realisieren. - Mit der Aussenraumgestaltung ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Gesamtanlage zu gewährleisten. - Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt, ausgenommen sind bestehende Ein- /Ausfahrten, über den Ortbühlweg und Pfarrhausweg.

	5.00 m	
--	--------	--

Landschaftsschutzgebiete LS:

Landschaftsschutzgebiet	Charakter	Schutz
1. Glockenthal	Freie Landwirtschaftsfläche zwischen Steffisburg-Dorf und Thun-Steffisburg-Station. Umschlossen vom Siedlungsgebiet.	Trennung des Siedlungsgebietes. Erhalt und Stärkung der Erholungsfunktion.
2. Eichfeld	Freie Landwirtschaftsfläche zwischen Steffisburg-Dorf und Heimberg. Nördlich an den Fuss des Abhanges vom Hartlisberg anschliessend und durch die malerischen Baugruppen des Inneren und Äusseren Ortbühl begrenzt. Im Westen und Süden durch Siedlungsgebiet und im Osten durch Friedhof und Sportplatz abgeschlossen.	Trennung des Siedlungsgebietes. Erhaltung der Umgebung von Innerem und Äusserem Ortbühl. Freihalten des unbebauten Hangfusses zum Hartlisberg. Erhalt und Stärkung der Erholungsfunktion.
3. Hartlisberg	Nach Süd-West orientierter, gestuft auslaufender Abhang des Hartlisberg. Wies- und Ackerland. Reiche ökologische Vernetzung mit Obstgärten, Hecken und Waldrändern. Landschaftsraum von hohem Wert für die Naherholung (Aussicht, Erschliessung, Restaurant). Harmonisches Zusammenspiel von Bausubstanz und Naturelementen.	Erhalten des Gebietscharakters. Schutz der exponierten Lage und der Sichtbeziehungen. Beibehaltung der Einzelemente als wichtige Bestandteile des Landschaftsbildes und des Landschaftshaushaltes. Erhalt und Stärkung der Erholungsfunktion.
4. Schnittweier	Vom Wald umgebene, wannenartige Weide, die vom Bach durchflossen wird. Kleinräumige, abwechslungsreiche Landschaftskammer. Beliebtes Spazier- und Wandergebiet mit Ausgangspunkt Schützenhaus oder Restaurant.	Erhalt und Stärkung des Landschaftscharakters.
5. Muri	Exponierte Lage oberhalb Steffisburg. Südorientierter Abhang des Hochplateaus von Buchholterberg-Fahrni. Wies- und Ackerland mit grösseren extensiv genutzten Trockenstandorten. Nordseitig durch Wald gefasst. Kleinräumig und vielgestaltig. Im Bereich Muri durch bestockten Bachlauf getrennt und nach Süden offen (Aussichtslage). Beliebtes, aber schlecht erschlossenes Erholungsgebiet. Ökologisch vielgestaltig und wertvoll. Grossräumige Vernetzung in West-Ost-Richtung.	Erhalt und Stärkung des Gebietscharakters. Schutz der exponierten Lage und Beibehaltung der vielgestaltigen ökologischen Landschaftselemente.
6. Oberzelg	Nach Süd-West orientiertes, schwach geneigtes und sanft gewelltes Plateau. Wies- und Ackerland mit traditioneller Bausubstanz/Streusiedlung. Ökologische Vernetzung mit Obstgärten und Hecken. Wichtiger Übergangsraum zwischen Siedlung und strukturiertem Landwirtschaftsgebiet.	Erhalten des Gebietscharakters. Beibehaltung der Einzelemente als wichtige Bestandteile des Landschaftsbildes und des Landschaftshaushaltes.

Rechtsgültige Überbauungsordnungen UeO:

Nr	Beschreibung	Datum Genehmigt	Datum Änderung	ES
10	Bebauungsplan zum Baulinienplan "Schwäbis"	13.09.1961		II
15	Baulinien- und Gestaltungsplan "Chatzenstyg" Gilt nur noch als Waldbaulinienplan	29.10.1967	19.12.1995, 19.09.1996	
22	Ueberbauungs- und Gestaltungsplan "Kassematte", mit SBV, exkl. Teilbereich Parzelle Nr. 60	01.11.1973	19.09.1996	III
23	Ueberbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV "Weiergraben"	11.07.1975		II
26	Ueberbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV "Weieneegg"	07.08.1980	05.01.1984, 09.10.1986	II
32.1	Ueberbauungsordnung "Ortbühlweg"	15.04.1981		II
32.2	Ueberbauungsordnung "Höchhusweg"	04.03.1993	08.04.1997, 15.02.2005, 06.11.2018	ÜO
34	Ueberbauungsordnung "Erlenmatte 80"	26.08.1982	10.05.1984, 26.08.1994, 15.01.2001	
41	Uferschutzplan "Aare"	19.09.1996		
42	Teil-Ueberbauungsordnung "Unteri Mühli", zu ZPP E	04.10.1999	03.03.2003	
43	Ueberbauungsordnung "Stockhornstrasse/Bernstrasse", zu ZPP L	07.12.1999	28.08.2002	ÜO
44	Ueberbauungsordnung "Stuckimatte"	16.04.1993	16.02.1998, 06.10.2000, 22.06.2007	
45	Ueberbauungsordnung "Kniebreche"	23.09.1993	17.09.1997, 24.08.1998	
46	Ueberbauungsordnung "Kirchbühl"	23.09.1994	03.05.2000	
48	Ueberbauungsordnung "Eichfeld"	25.08.1995	27.09.1995, 27.05.1997, 29.07.2004	
63	UeO 63 Ortbühlweg	27.03.2002		
64	UeO 64 Erhaltungszone Erlen	28.12.2012		
66	UeO 66 Kassestutz, zu ZPP Kassenstutz	01.10.2004		
67	UeO 67 Unterer Hardeggweg	25.03.2003		
68	UeO 68 Bahnhofstrasse, zu ZPP A Bahnhofstrasse (Bürgergemeinde Thun)	09.01.2013		
78	UeO 78 alti Holzbrügg, zu ZPP P Alte Bernstrasse (Areal Meyer + Bürger)	20.03.2009		
79	UeO 79 Eichelacker West, zu ZPP I Eichelacker	30.07.2012		
80	UeO 80 Astra/Ziegeleiplatz, zu ZPP Q Astra Kopfbau	09.02.2009		
82	UeO 82 Scheidgasse, zu ZPP R Scheidgasse	24.05.2019		
91	UeO 91 Bürgerheim Thun (Erweiterung), zu ZPP N Buergergut Thun	28.07.2015		
92	UeO 92 Gewerbegebiet Aarefeld, zu ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld	18.04.2019		
93	UeO 93 Erschliessung ESP Bahnhof St'burg, zu ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld	10.07.2018		
94	UeO 94 Dükerweg, zu ZPP D Dükerweg	27.11.2019		