

GEMEINDEBAUREGLEMENT

Einwohnergemeinde Thunstetten | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 17.05.2022

Zonenpläne | **Gemeindebaureglement** | Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

OPR 2021:

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus:

- Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L)
- Zonenplan Gewässerraum (ZP G) und Richtplan Langsamverkehr (RP Lv) [behördenverbindlich]
- **Gemeindebaureglement (GBR)**

Grundlagen/Beilagen:

- B1: Inventarplan vom 13.01.2021
- B2: Räumliches Entwicklungskonzept (Plan & Bericht) vom 13.01.2021
- B3: Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 13.01.2021
- B4: Mitwirkungsbericht vom 07.01.2019
- B5: Vorprüfungsberichte vom 20.09.2019 und 02.12.2020
- B6: Intensivlandwirtschaftszonenkonzept vom 04.05.2018
- B7: Kommunales Gesamtverkehrskonzept von 2017
- B8: Machbarkeitsstudie Biber vom 28.09.2020
- B9: Bericht unüberbaute/überbaute Bauzonen von 2021

INHALTSVERZEICHNIS

ZUM EINSTIEG	7
A GELTUNGSBEREICH	13
Art. 1 Geltungsbereich sachlich	13
Art. 2 Geltungsbereich räumlich	13
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen	13
B NUTZUNGSZONEN	15
Art. 4 Art der Nutzung	15
Art. 5 Mass der Nutzung	17
Art. 6 Bauabstände von öffentlichen Strassen	21
Art. 7 Wald-Baulinien	23
Art. 8 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)	25
Art. 9 Gartenbauzone G	27
Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ)	29
Art. 11 Intensivlandwirtschaftszone «Hof» (ILW A)	29
Art. 12 Weilerzone	31
C BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	33
Art. 13 Zone mit Planungspflicht	33
Art. 14 ZPP A "Zentrum" [gemäss Baureglement vom 29. Mai 2015]	33
Art. 15 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	35
D QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	37
Art. 16 Gestaltungsgrundsatz	37
Art. 17 Bauweise, Stellung der Bauten	37
Art. 18 Fassadengestaltung	37
Art. 19 Dachgestaltung	39
Art. 20 Aussenraumgestaltung	39
Art. 21 Reklamen und Plakatierung	41
Art. 22 Gestaltungsspielraum	41
Art. 23 Fachberatung	41
Art. 24 Qualifizierte Verfahren	41

E BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	43
Ortsbildpflege	43
Art. 25 Ortsbildschutzgebiete	43
Art. 26 Ortsbildentwicklungsgebiet	43
Bauverpflichtung	43
Art. 27 Bedingte Einzonung	43
Art. 28 Anordnung der Bauverpflichtung	45
Spezialanlagen	45
Art. 29 Antennenanlagen	45
Pflege der Kulturlandschaft	47
Art. 30 Baudenkmäler	47
Art. 31 Historische Verkehrswege	47
Art. 32 Archäologische Schutzgebiete	47
Art. 33 Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	47
Art. 34 Biotop Unterdorf und Rückhaltebecken Winkelacher	49
Art. 35 Fliessgewässer, Stehende Gewässer	49
Art. 36 Landschaftsschongebiete	51
Schutz der naturnahen Landschaft	51
Art. 37 Landschaftsschutzgebiete	51
Art. 38 Lebensräume	51
Art. 39 Aussichtspunkte	53
Art. 40 Naturschutzgebiet Sängeliweiher	53
Art. 41 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	53
Ersatz- und Förderungsmassnahmen	53
Art. 42 Ersatzmassnahmen	53
Gefahrengebiete	55
Art. 43 Bauen in Gefahrengebieten	55
Langsamverkehr	55
Art. 44 Langsamverkehr	55
F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	57
Art. 45 Widerhandlungen	57
Art. 46 Inkrafttreten	57
Art. 47 Aufhebung von Vorschriften	57
G GENEHMIGUNGSVERMERKE	59

Der Inventarplan dient als Grundlage für die grundeigentümergebundene Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im Zonenplan und – je nach Ausgestaltung – zusätzlich als Grundlage für die Baubewilligungsbehörde. Im Anhang B) ist die Inventarliste der botanischen Objekte der Gemeinde Thunstetten zu finden.

ZUM EINSTIEG

LESEHILFE

a. Baurechtliche Grundordnung

Das Gemeindebaureglement (GBR) bildet zusammen mit dem Zonenplan "Siedlung und Landschaft" (ZP S+L) sowie mit dem Zonenplan "Gewässerraum" (ZP G) die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

b. Inventarplan

Im Inventarplan werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt, bzw. schutzwürdig sind oder deren Schutz aus kommunaler Sicht geprüft wurde.

c. Zonenplan

Im Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L) sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

d. Kommentar/Hinweise

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

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

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

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Vgl. Art. 7 BewD.

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

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

Vgl. Art. 3 und 11 BauG.

e. Übergeordnetes Recht

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

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

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

f. Baubewilligung

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

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

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

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

g. Besitzstandsgarantie

Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Vgl. GBR Art. 16

Vgl. Art. 66 BauG, Art. 53 sowie Art. 1 OgV.

h. Qualitätssicherung

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

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

i. Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung und der Organisationsverordnung der Gemeinde Thunstetten geregelt.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortpolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 15 GBR).

A GELTUNGSBEREICH

Art. 1 Geltungsbereich sachlich

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

Art. 2 Geltungsbereich räumlich

Das Gemeindebaureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen

¹ Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Gemeinde Thunstetten.

² Bis zum Erlass des Reglements gilt die kantonale Gesetzgebung.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

*Bauten und Anlagen nach Art. 22 BauG sind nach Massgabe der Norm SIA500:2009 hindernisfrei zu erstellen und zu erneuern.
(Art.85 BauV)*

Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe, Schneider- oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb (Einwirkungen durch Lärm, Rauch, Staub, Geruch, Abgase, Licht, Erschütterungen und dgl.) noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV). Betriebe und Vorkehren, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und dgl.) zuzurechnen sind, sind untersagt.

*Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Betriebe und Vorkehren, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und dgl.) zuzurechnen sind, sind untersagt.
Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1000 m² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG).*

In der Arbeitszone sind Betriebe und Vorkehren, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und dgl.) zuzurechnen sind, grundsätzlich zugelassen. Untersagt sind diese jedoch entlang der Hauptstrasse in der ersten Bautiefe.

Zum an den Standort gebundenen Personal gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

B NUTZUNGSZONEN

WOHN-, MISCH- UND ARBEITZONEN

Art. 4 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W	- Wohnen ^{a)} - stille Gewerbe - Sexgewerbe ist untersagt	II
Mischzonen	M	- Wohnen ^{a)} - stille bis mässig störende Gewerbe - Gastgewerbe - Dienstleistungen - Verkauf bis 1'000 m ² Geschossfläche - Sexgewerbe ist untersagt	III
Arbeitszonen	A	- Arbeitsnutzungen ^{b)} - Sexgewerbe ist grundsätzlich erlaubt. Untersagt ist es jedoch entlang der Hauptstrasse in der ersten Bautiefe.	III/IV ^{c)}

^{a)} Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

^{b)} Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

^{c)} Nördlich der alten Bahnlinie Bern-Zürich gilt für die Arbeitszone 2 die Lärmempfindlichkeitsstufe III, südlich davon (Bühl und Girsberger) die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

*Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum gemäss Art. 22 GBR.
Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.*

*kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A11 und Art. 22 BMBV)
gA = grosser Grenzabstand (Anhang A11 und Art. 22 BMBV)
GL = Gebäudelänge (s. Anhang A10 und Art. 12 BMBV)
FH = Fassadenhöhe (s. Anhang A7 und Art. 15 BMBV)
FH tr = Fassadenhöhe traufseitig
FH a = Fassadenhöhe Attika
VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)
GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Art. 28 BMBV, Art. 11c BauV).
BMZ_{min} = Baumassenziffer minimal (s. Art. 29 BMBV)*

*kA und gA sind minimal einzuhaltende Werte.
GL, FH tr, FH a, VG sind maximale Werte.*

Art. 5 Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL ^{a)} (m)	FH tr (m)	FH a (m)	VG ^{b)}	GFZo _{min-max} ^{c)}		BMZ _{min} ^{d)}
								Bützberg	Thunstetten	
Wohnzone	W2	4,0	8,0	30,0	7,5	10,0	2	0,5 - 0,7	0,5 - 0,7	-
	W3	4,0	10,0	40,0	10,5	13,0	3	0,6 - 0,8	-	-
	W4	4,0	10,0	40,0	13,5	15,0	4	0,6 - 0,9	-	-
Mischzone	M2	4,0	8,0	30,0	8,0	11,5	2	0,6 - 0,8	0,5 - 0,7	-
	M3a	4,0	8,0	40,0	11,0	11,0	2/3 ^{e)}	0,6 - 0,8	-	-
	M3b	4,0	8,0	40,0	11,0	13,5	3	0,6 - 0,8	-	-
Arbeitszone	A1	½ FH tr ^{f)}	-	-	10,5	-	-	-	-	3,0
	A2	½ FH tr ^{f)}	-	-	18,5	-	-	-	-	3,0

- a) Ohne Anbauten
- b) Neue Hauptgebäude haben, mit Ausnahme der Arbeitszonen A1 und A2, die vorgegebene Anzahl Vollgeschosse oder die FH tr_{max} aufzuweisen. Bei der Erstellung von überhöhten Geschossen (z.B. Erstellung von für den Betrieb notwendige Verkaufs- oder Lagerräumen) kann in gut begründbaren Fällen davon abgewichen werden.
- c) Die GFZo_{min} gilt nur bei der Erstellung von Neubauten. Bei der Erstellung von Kleinbauten oder Anbauten an bestehende Hauptgebäude muss die GFZo_{min} nicht zwingend erreicht werden. Die GFZo_{min-max} für Bützberg gilt für alle Bauzonen nördlich der neuen SBB-Bahnlinie (Neubaustrecke Mattstetten - Rothrist). Südlich davon gilt die GFZo_{min-max} Thunstetten.
- d) Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens (in seinen Aussenmassen) über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (bspw. Wände) umgrenzt sind, werden zu einem Anteil von 50 % angerechnet.
- e) In der Mischzone M3a sind drei Vollgeschosse ohne Attikageschoss oder zwei Vollgeschosse mit Attikageschoss zugelassen.
- f) Gegenüber den Wohn- und Mischzonen ist ein Grenzabstand von mind. 6,0 m einzuhalten.

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

- a. Fassadenhöhe (FH tr und FH a):
 - > Die Fassadenhöhe Attika (FH a) gilt nur für Gebäude mit Flachdach und Attikageschoss oder mit Pultdach.
 - > Bei Flachdachbauten gilt das Mass FH tr für das oberste Vollgeschoss und das Mass FH a für das Attikageschoss.
 - > Bei Pultdächern ist die traufseitige Fassadenhöhe am extremsten Punkt der tieferen Fassade einzuhalten. Für die höhere Fassade gilt die FH a.

Kleinere Gebäude sind freistehende Gebäude und können im Gegensatz zu Kleinbauten bewohnt sein (Hauptnutzflächen zugelassen, z. B. Kleinstwohnformen „tiny houses“, Pergolen, freistehende Wintergärten und dergleichen). Kleinere Gebäude sind keine Hauptbauten und haben sich in Folge dessen angrenzenden Hauptbauten baulich unterzuordnen.

*Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.
Kleinbauten sind immer unbewohnt (nur Nebennutzflächen).*

Eingeschossige Gebäudeteile sind an das Hauptgebäude angebaut und können im Gegensatz zu Anbauten bewohnt sein (Hauptnutzflächen zugelassen, z. B. angebaute Wintergärten).

*Anbauten sind an Hauptbauten angrenzende Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.
Anbauten sind immer unbewohnt.
vgl. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV*

Vgl. Art. 6 BMBV

Vgl. Art. 5 BMBV

*Vorspringende Gebäudeteile können im Gegensatz zu Anbauten bewohnt und mehrstöckig sein (Erker, Vordächer, Balkone, Aussentreppen und dergleichen). Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand)
Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.*

Rückspringende Gebäudeteile sind innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dergleichen. Sie gelten als unbedeutend, wenn sie die zulässigen Masse (Tiefe < 2,0 m, Anteil an entsprechendem Fassadenabschnitt max. 50 %) einhalten und werden bei der Fassadenlinie nicht berücksichtigt. Halten die rückspringenden Gebäudeteile die zulässigen Masse nicht ein, gelten sie als bedeutend und werden bei der Fassadenlinie berücksichtigt. Vgl. Art. 11 BMBV

*Höhe und Situation werden bei einer Staffelung pro Gebäudeteil separat gemessen.
Vgl. Art. 11 BMBV*

- b. Kleinere Gebäude:
 - > Kleinere Gebäude umfassen Hauptnutzflächen und sind freistehende Gebäude (Kleinstwohnformen «tiny houses», freistehende Pergolen und Wintergärten etc.)
 - > Grenzabstand (A) min. 3,0 m
 - > anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m²
 - > Gesamthöhe (Gh) max. 4,20 m
 - > Gebäudelänge max. 8,0 m
- c. Kleinbauten:
 - > Grenzabstand (A) min. 2,0 m
 - > anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
 - > Gesamthöhe (Gh) max. 4,20 m
- d. Eingeschossige Gebäudeteile:
 - > Grenzabstand (A) min. 3,0 m
 - > anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m²
 - > Gesamthöhe (Gh) max. 4,20 m
 - > Gebäudelänge max. 8,0 m
- e. Anbauten:
 - > Grenzabstand (A) min. 2,0 m
 - > anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
 - > Gesamthöhe (Gh) max. 4,20 m
- f. Unterniveaubauten:
 - > über massgebendem Terrain zulässig max. 1,20 m
 - > Grenzabstand (A) min. 1,0 m
- g. Unterirdische Bauten:
 - > Grenzabstand (A): min. 1,0 m
- h. Vorspringende Gebäudeteile:
 - > zulässige Tiefe max. 1,50 m
 - > zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts pro Vollgeschoss max. 50 %, davon ausgenommen sind Dachvorsprünge von Hauptgebäuden
 - > Vordächer: zulässige Ausladung max. 2,50 m
- i. Rückspringende Gebäudeteile:
 - > zulässige Tiefe max. 2,00 m
 - > zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts pro Vollgeschoss max. 50 %
- j. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
 - > in der Höhe: min. 2,50 m
 - > in der Situation: min. 5,00 m

Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

*Vgl. Art. 20 BMBV.
Vgl. Art. 21 BMBV*

Vgl. Art. 75 BauG; Art. 15 GBR (UeO) und Art. 25 ff. GBR (Ortsbildpflege)

Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbaurechten“ unterschritten werden.

Das Lichtraumprofil (SG Art. 83), das heisst der Raum über der Fahrbahn von öffentlichen Strassen einschliesslich des Raums seitlich zum Fahrbahnrand (lichte Breite von 0.5 m), ist bis auf eine Höhe von mindestens 4,50 Metern frei zu halten. Bei fehlendem Trottoir muss beispielweise der Briefkasten um 0.5 m von der Fahrbahn zurückversetzt werden.

k. Geschosse:

- > Untergeschoss: OK darüberliegender fertiger Boden 1. Vollgeschoss, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1,20 m über die Fassadenlinie hinausragend
- > Dachgeschoss: Zulässige Kniestockhöhe max. 1,50 m.
- > Attikageschoss: Muss bei mindestens zwei Fassaden, eine davon eine Längsfassade, gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 3,0 m oder allseitig um 1,50 m zurückversetzt sein.

- ³ Vorbehalten bleiben in allen Bauzonen die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutz- und Strukturierungsgebiete.
- ⁴ Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.
- ⁵ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1,00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.
- ⁶ Untergeschosse und Unterniveaubauten werden nicht an die oberirdische Geschossfläche GFo bzw. an die oberirdische Geschossflächenziffer GFZo angerechnet.

Art. 6 Bauabstände von öffentlichen Strassen

- ¹ Vom öffentlichen Verkehrsraum sind, soweit nicht Baulinien bestehen, die folgenden Bauabstände einzuhalten:
- > gegenüber Kantonsstrassen 5,00 m
 - > längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen 3,60 m
 - > 2,00 m von Fusswegen und selbstständigen Radwegen
- ² Der Strassenabstand geht dem grossen und kleinen Grenzabstand vor.
- ³ Der Strassenabstand wird in der Regel vom Fahrbahnrand aus gemessen.

Art. 7 Wald-Baulinien

- ¹ In den Bereichen "Altes Bahnhofareal", "Tannhölzli" und "Schorenmatte" werden Wald-Baulinien festgelegt. Die Wald-Baulinie in den Bereichen "Altes Bahnhofareal" und "Tannhölzli" sind gültig für Gewerbe- und Lagerbauten. Diejenige in der "Schorenmatte" gilt für Wohnbauten.
- ² Fusswege, Anböschungen, Zugangstreppen, Überdachungen der Eingangsbereiche, Sickergruben, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie – sofern standortsgebunden – Fluchttunnel inkl. Ausgang oder Einfahrten zu Tiefgaragen dürfen innerhalb der Wald-Baulinie errichtet werden. Erschliessungswege oder Parkierflächen sind ebenfalls zulässig, sofern sie zum Waldrand einen Mindestabstand von 5 m einhalten.
- ³ Bauliche Anpassungen an bereits bestehenden Detailerschliessungsstrassen, welche innerhalb des Waldabstands sowie ausserhalb des Waldareals liegen, können vorgenommen werden, sofern damit eine bessere Lösung erzielt werden kann, die Waldrandpflege und Nutzung nicht beeinträchtigt wird und die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Interessen gegeben ist.
- ⁴ Zwischen der Gemeinde und den von der Wald-Baulinie betroffenen Waldeigentümergehen und Waldeigentümer wird eine dauernde Regelung für die Waldrandpflege gemäss Art. 26 Abs. 3 KWaG getroffen.

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

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN SOWIE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN

Art. 8 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)

¹ Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung. Gegenüber benachbarten Zonen sind bei entsprechender Geschosshöhe die kleinen Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Gegenüber der Landwirtschaftszone muss der Grenzabstand 1/2 der Fassadenhöhe traufseitig, mindestens aber 4,00 m betragen.

² In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
1 "Solothurnstrasse"	ZOEN 1	> Spielplatz	Der Spielplatz ist zu begrünen. Kleinbauten nach Art. 5 Abs. 2 lit. c GBR sind zugelassen. Ansonsten gelten die baupolizeilichen Masse nach W2.	II
2 "Kirchgasse"	ZOEN 2	> Kirche > Pfarrhaus > Friedhof > Schulanlage	Kleinere Anbauten und Anlagen sind im Rahmen der vorgegebenen Zweckbestimmung gestattet. Es gelten die baupolizeilichen Masse nach W2.	II
3 "Byfang"	ZOEN 3	> Schulanlage > Kindergarten > Sportplätze > Mehrzweckgebäude > Zivilschutzanlage	Es gelten die FH _{tr} und der kA nach A2. Die besonders hohe Nutzungsdichte ist durch eine mehrgeschossige Bauweise sowie einer kompakten und flächensparenden Anordnung von Bauten und Anlagen qualitativ sicherzustellen.	II
4 "Flurstrasse"	ZOEN 4	> Öffentliche Gebäude > Gemeindehaus > Werkhof > Feuerwehr > Zivilschutzanlage	Es gelten die baupolizeilichen Masse nach M3b.	III
5 "Schulhausstrasse"	ZOEN 5	> Schulanlage	Es gelten die baupolizeilichen Masse nach M3b. Die besonders hohe Nutzungsdichte ist durch eine mehrgeschossige Bauweise sowie einer kompakten und flächensparenden Anordnung von Bauten und Anlagen qualitativ sicherzustellen.	II
6 "Solothurnstrasse"	ZOEN 6	> Soziale Dienste > Alterssiedlung	Es gelten die baupolizeilichen Masse nach M3b.	II
7 "Zürichstrasse"	ZOEN 7	> Schutz des bestehenden Biotops	Der Amphibien- und Reptilienstandort ist zu schonen (vgl. Art. 34 GBR).	III

WEITERE NUTZUNGSZONEN IM BAUGEBIET

Art. 9 Gartenbauzone G

- ¹ Die Gartenbauzone ist für die gewerbliche Nutzung mit einem Gartenbaubetrieb bestimmt.
- ² Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen.
- ³ Innerhalb des gewerbeseitigen Grenzabstandes ist gegenüber der Wohnzone eine Begrünung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.
- ⁴ Es sind Treibhäuser in transparenter Bauweise gestattet. Sie sind gestalterisch zu gliedern.
- ⁵ Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:
 - > Fassadenhöhe traufseitig: 4,50 m
 - > Fassadenhöhe giebelseitig (FH gi): 7,00 m
 - > Grenzabstand: 1,5-fache der FH gi, im Minimum 6,00 m.
- ⁶ Innerhalb der Gartenbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

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

Vgl. Art. 43 LSV.

Definition der Gesamthöhe: Vgl. Anhang A8

Der Dorfbach ist westlich des Weilers "Hof" in den letzten Jahren mehrmals über die Ufer getreten. Die Gemeinde hat ein externes Fachbüro beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Diese hat ergeben, dass die Wahrscheinlichkeit einer Verklausung des Einlaufrechens bei der Eindolung als hoch eingeschätzt (> 75 %) wird. Ohne Verklausung würde gemäss Abschätzung die Abflusskapazität der Eindolung ausreichen, um das Schutzziel (HQ100) schadlos durchzuleiten. Primär durch die bauliche Optimierung des Einlaufrechens vor der Eindolung, sekundär durch ein neues Gerinne für den Dorfbach oder eines neuen Drosselbauwerk bei der bestehenden Schwelle Hof-Erlenmoos soll die bestehende Gefahrensituation behoben werden. Die aktualisierte Gefahrenkarte ist im ZP S+L innerhalb von zwei Jahren nach Anerkennung durch den OIK IV grundeigentümergebunden festzulegen (RRB 1076).

NUTZUNGSZONEN IM NICHTBAUGEBIET

Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

² Es gelten die Vorschriften der ES III.

Art. 11 Intensivlandwirtschaftszone «Hof» (ILW A)

¹ Die Intensivlandwirtschaftszone «Hof» ist eine spezielle Landwirtschaftszone, in der Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zugelassen sind.

² Sie dient der überwiegenden oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Tierhaltung.

³ Die Bauten und Anlagen sind möglichst optimal in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen und an Siedlungsteile oder Hofgruppen anzugliedern, so dass die unüberbauten Teile der ILW A zusammenhängend als Kulturland erhalten bleiben.

⁴ Bauten und Anlagen dürfen folgende maximale Gebäudemasse nicht überschreiten:

- a. Gesamthöhe max. 7,5 m
- b. Gebäudelänge max. 130,0 m
- c. Gebäudebreite max. 27,0 m

⁵ Es gelten folgende minimale Grenzabstände: 5,0 m. Grössere Grenzabstände aufgrund des Immissionsschutzes bleiben vorbehalten.

⁶ Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie.

⁷ Zwischen dem bestehenden Bau und dem Neubau kommt ein Verbindungsbau (Nutzung: Lager, Technik, Umkleideraum etc.) zu liegen. Dieser umfasst eine anrechenbare Gebäudefläche von 100m² und eine max. Gesamthöhe (Gh) von 4,50 m.

⁸ Es gelten die Bestimmungen der ES III (Art. 43 LSV).

⁹ Geruchsemissionen sind gemäss Art. 3 und 4 LRV zu begrenzen und dürfen nicht zu übermässigen Immissionen führen.

¹⁰ Die im blauen Gefahrengebiet liegende Fläche darf erst als Intensivlandwirtschaftszone genutzt werden, wenn die Hochwasserschutzmassnahmen entlang des Dorfbachs ausgeführt und die aktualisierte Gefahrenkarte durch den OIK IV anerkannt worden ist.

Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig.

Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungsrat) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmesuche durch die Abt. Bauen des AGR).

Vgl. Art. 43 LSV.

Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.

Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 12 Bst. a GBR) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 12 Bst. c GBR). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.

Klein- und Anbauten vgl. Art. 5 Abs. 3 Bst. a und b GBR

Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.

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

Wird ein Ortsbildschutzgebiet (Art. 25 GBR) überlagert, erübrigt sich diese Ziffer.

¹¹ Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und -eigentümer oder Bauberechtigten dieser Zone.

¹² Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er ist integrierender Bestandteil und regelt die Einordnung der Bauten und ihre Material- und Farbwahl sowie die Bepflanzung und Gestaltung der Umgebung. Der südöstliche Bereich der Intensivlandwirtschaftszone ist mit Hochstamm Obstbäumen (mind. 10 Stück) zu bepflanzen.

Art. 12 Weilerzone

a. Zweck

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

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

³ Es gelten die Vorschriften der ES III.

b. Nutzung

⁴ Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen.

⁵ Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig.

⁶ Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

⁷ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

c. Einschränkungen

⁸ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

⁹ Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

¹⁰ Sexgewerbe ist untersagt.

¹¹ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,*
- das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder*
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.*

Von Beschluss und Genehmigung ausgenommen: Es gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung von 2015 (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 03. Dezember 2014, genehmigt am 29. Mai 2015 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung).

C BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT (ZPP)

Art. 13 Zone mit Planungspflicht

- ¹ Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.
- ² Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung oder der Überbauung ist der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen.

Art. 14 ZPP A "Zentrum" [gemäss Baureglement vom 29. Mai 2015]

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

¹ Planungszweck	Die ZPP A Zentrum bezweckt die Entwicklung/Realisierung des Dorfzentrums mit Dienstleistungen im öffentlichen Interesse, öffentliche Nutzungen, Verkauf, Arbeiten und Wohnungen. Die Zentrumsfunktion wird durch eine hohe bauliche Dichte und einer Aussenraumgestaltung mit öffentlichem Charakter (Dorfplatz) akzentuiert.
² Art der Nutzung	Die Zone dient sowohl Dienstleistungen, Arbeitsplätzen, öffentliche Nutzung, Verkauf, als auch dem Wohnen. Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sind primär entlang den Strassen anzuordnen. Es handelt sich um ein Geschäftsgebiet nach Art. 20 Abs. 3 Baugesetz.
³ Mass der Nutzung	Das maximale Nutzungsmass ist wie folgt definiert: – Max. Geschoszahl 4 ohne Attika – Max. Geschoszahl 3 mit Attika – Max. Bruttogeschossfläche 7'000 m ² – Max. Gebäudehöhe: 13,5 m
⁴ Gestaltungsgrundsätze	Die Bauten sind in Volumetrie, Material und Farbe einfach und zurückhaltend zu gestalten. Flachdächer sind zugelassen. Ein öffentlicher Platz ist sicher zu stellen, wobei eine Verbindung für den Langsamverkehr (Velofahrende und Zufussgehende) von der Solothurn- und der Bernstrasse zu gewährleisten ist.
⁵ Erschliessung	Es ist anzustreben, die Erschliessung des nördlichen Teils des Areals über die Solothurnstrasse zu lösen, jene des südlichen Teils auf die Bernstrasse. Mit der Überbauungsordnung sind die Lagen der Anschlüsse zu bestimmen. Grundsätzlich sind die Parkplätze für Motorfahrzeuge unterirdisch zu erstellen. Besucherparkplätze können auch oberirdisch erstellt werden.
⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Im Rahmen der Überbauungsordnung ist mittels Lärmgutachten nachzuweisen, mit welchen gestalterischen und baulichen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Art. 15 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

¹ Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Besondere baurechtlich Ordnung	Abk.	Genehmigung
a "Wysseried"	UeO 1	02.04.2014
b "Fussweg-Basiserschliessung Rainstrasse-Solothurnstrasse"	DetP 2	04.10.2012, mit Baugesuch (KoG)
c "Rainstrasse/Eigerweg"	DetP 6	08.03.2022, mit Baugesuch (KoG)
d "Underdorf"	UeO 4	31.05.2012
e "Detailerschliessung Wischberg-Obergasse"	DetP 5	16.09.2011, mit Baugesuch (KoG)

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 17 - Art. 21 GBR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 23 ff. GBR

Vgl. auch Art. 17 GBR.

Vgl. auch Art. 18 und Art. 19 GBR.

Vgl. auch Art. 20 GBR.

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

Vgl. Art. 25 ff. GBR

Vgl. Art. 5 GBR.

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

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

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

– In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal

– In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 22 GBR

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

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 22 GBR

D QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

BAU- UND AUSSENRAUMGESTALTUNG

Art. 16 Gestaltungsgrundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Beurteilungskriterien:

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen

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

³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Art. 17 Bauweise, Stellung der Bauten

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

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

³ Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Art. 18 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

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

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

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Mit einer Festsetzung eines minimal einzuhaltenden Abstands von Dachaufbaute zu der First-, Grat- und Trauflinie des Dachs kann eine Beruhigung der Dachflächen erreicht werden.

*Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten
Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 22 GBR*

Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 25 GBR

K-Objekt: Vgl. Art. 13 Abs.3 BauV und Art. 22 Abs. 3 BewD

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

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

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

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

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

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 22

Art. 19 Dachgestaltung

- ¹ Die Dachgestaltung von Haupt-, Klein- und Anbauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- ² Unter Beachtung des Abs. 1 ist die Dachform frei wählbar.
- ³ Schrägdächer dürfen bei Hauptgebäuden eine maximale Neigung von 45° aufweisen.
- ⁴ Dachaufbauten, Dacheinschnitte sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden sowie auf maximal einer darüberliegenden Nutzungsebene zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern beträgt maximal 50 % der Gebäudelänge des darunterliegenden Fassadenabschnitts.
- ⁵ Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche
- ⁶ In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Gebäudelänge des darunterliegenden Fassadenabschnitts nicht überschreiben. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.
- ⁷ Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
- ⁸ Nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, sind zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden.

Art. 20 Aussenraumgestaltung

- ¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- ² Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

Die Plakatierungsstandorte auf öffentlichem Grund sowie weitere Bestimmungen sind in den Richtlinien "Werbeplakat Ortseingänge Bützberg, Richtlinien über Plakatierung" geregelt.

Vgl. Art. 23 ff. GBR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 17–Art. 21 GBR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 16 GBR entsprechen.

Vgl. Art. 23 ff. GBR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 17–Art. 21 GBR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 16 GBR entsprechen.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenen Baudenkmalern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 30 GBR sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

Vgl. Art. 22 GBR.

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

Vgl. Art. 75 BauG.

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

Z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.

Art. 21 Reklamen und Plakatierung

- ¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- ² Plakatanschlagstellen sind ausschliesslich entlang der Bernstrasse, Zürichstrasse sowie bei den Ortseingängen von Bützberg gestattet.
- ³ Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.

Art. 22 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 17 - Art. 21 GBR abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

QUALITÄTSSICHERUNG**Art. 23 Fachberatung**

- ¹ Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.
- ² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
 - > Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
 - > Bauten und Anlagen in Ortsbildschutz- und entwicklungsgebieten;
 - > Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
 - > Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
 - > Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
 - > Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Art. 24 Qualifizierte Verfahren

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

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Thunstetten, bzw. die Beschriebe im ISOS.

Art. 10c BauG

Bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG vom 09.06.1985 (Stand 01.08.2020)

E BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

ORTSBILDPFLEGE

Art. 25 Ortsbilschutzgebiete

- ¹ Ortsbilschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.
- ² Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- ³ Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- ⁴ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.
- ⁵ Die Hochstamm-Obstgärten, welche das Ortsbilschutzgebiet "Schloss Thunstetten" in die umgebende Landschaft einbinden, sind zu erhalten und wenn nötig zu ergänzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Art. 26 Ortsbildentwicklungsgebiet

- ¹ Das Gebiet bezweckt die Entwicklung und Pflege der ortstypischen dorfbaulichen Situation bezogen auf die Stellung der Bauten zur Bern-Zürichstrasse.
- ² Vor der Erteilung von Abbruch- oder Baubewilligungen ist zur Beurteilung von wesentlichen Änderungen oder von Neubauten eine neutrale Fachberatung gemäss Art. 23 GBR beratend beizuziehen. Neubauten können nur insoweit bewilligt werden, als sie sich massstäblich in das Ortsbild einfügen.
- ³ Das Areal der ZPP A "Zentrum" nimmt durch die Lage und Funktion eine Sonderstellung im Ortsentwicklungsgebiet ein. Die Zentrumsfunktionen bedingen eine höhere bauliche Dichte, wodurch es sich im Ortsbildentwicklungsgebiet abhebt. Im Weiteren gelten Art. 26 Abs. 1 und 2 GBR.

BAUVERPFLICHTUNG

Art. 27 Bedingte Einzonung

- ¹ Das neu der Bauzone zugewiesene Land der Parzelle Nr. 936 (Säntisweg) ist spätestens bis 15 Jahre nach Inkrafttreten der Ortsplanung 2021 zu überbauen.
- ² Wird mit der Überbauung nicht innerhalb dieser Frist begonnen, fällt die Bauzone entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu.

Die Bauverpflichtung wird nebst der Bezeichnung in der baurechtlichen Grundordnung zusätzlich im Grundbuch angemerk.

Höhe der Lenkungsabgabe:

Wird ab dem ersten Jahr nach Ablauf der angeordneten Frist erhoben und beträgt im ersten Jahr ein Prozent des Verkehrswerts, im zweiten Jahr zwei Prozent des Verkehrswerts, im dritten Jahr drei Prozent des Verkehrswerts, im vierten Jahr vier Prozent des Verkehrswerts und ab dem fünften Jahr fünf Prozent des Verkehrswerts

Art. 28 Anordnung der Bauverpflichtung

- ¹ Für die im Zonenplan "Siedlung und Landschaft" mit "Anordnung der Bauverpflichtung" bezeichneten Flächen wird die Bauverpflichtung nach Art. 126d BauG angeordnet. Die Bauzonen müssen spätestens bis 10 Jahre nach Inkrafttreten der Ortsplanung 2021 überbaut oder zonenkonform genutzt werden.
- ² Erfolgt die Überbauung oder die zonenkonforme Nutzung aus Gründen, für welche die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer verantwortlich ist, nicht innerhalb der angeordneten Frist, schuldet er oder sie eine jährlich wiederkehrende Lenkungsabgabe, die auf dem Verkehrswert des betroffenen Landes berechnet wird. Die Lenkungsabgabe und die Verwendung des zweckgebundenen Ertrags richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 und Abs. 5 BauG.

SPEZIALANLAGEN**Art. 29 Antennenanlagen**

- ¹ Als Antennen gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der drahtlosen Übermittlung von Signalen für Radio, Television, Amateurfunk, Mobilfunk o.a. dienen. Unter Art. 29 Abs. 2 bis Abs. 6 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch als solche wahrgenommen werden können.
- ² Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen A1 und A2 und anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen, zu erstellen. Zu den anderen Zonen zählt die UeO 4.
- ³ Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.
- ⁴ In den gut einsehbaren Hanglagen nördlich der Kantonsstrasse sowie in Ortsbildschutzgebieten und Landschaftsschongebieten sind Antennen nicht zulässig. Die Baubewilligungsbehörde kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und ins Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.
- ⁵ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bewilligungsdekrets über Parabolantennen.
- ⁶ Ausserhalb der Bauzonen richten sich die Anlagen nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Thunstetten; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan Siedlung und Landschaft als Hinweis dargestellt.

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

*Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Für weitergehende Informationen vgl. auch
Via Storia, Kapellenstrasse 5, 3012 Bern*

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

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

(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)

PFLEGE DER KULTURLANDSCHAFT

Art. 30 Baudenkmäler

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

Art. 31 Historische Verkehrswege

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreiten, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende 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.

Art. 32 Archäologische Schutzgebiete

- ¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- ² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Art. 33 Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen

- ¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- ² Mit Zustimmung der Bau- und Betriebskommission können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.
- ³ Gefällte Bäume sowie natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige, standortheimische Arten zu ersetzen.

*Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis}, 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG;
Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998.*

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

*Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.
Vgl. Art. 11 BauG
Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG.*

*Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut:
- im Planerlassverfahren das AGR
- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht*

*Vgl. Art. 38 Lebensraum Fliessgewässer und Quellen
Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV
Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV*

Art. 34 Biotop Unterdorf und Rückhaltebecken Winkelacher

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten künstlichen Biotope „Unterdorf“ und "Rückhaltebecken Winkelacher" bilden wertvolle Lebensräume für selten gewordene Tiere und Pflanzen.
- ² Sie sind als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Spezielle Beachtung und Pflege verdienen die grossen Eichen im Biotop Unterdorf.
- ³ Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz und Unterhalt des Biotops oder des Rückhaltebeckens dienen.
- ⁴ Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6,0 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.

Art. 35 Fliessgewässer, Stehende Gewässer

- ¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a. die natürliche Funktion der Gewässer;
 - b. Schutz vor Hochwasser;
 - c. Gewässernutzung.
- ² Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan "Gewässerraum" als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.
- ³ Der Gewässerraum des Sängeliweiher entspricht auf dem Gebiet der Einwohnergemeinde Thunstetten dem Perimeter des Kantonalen Naturschutzgebietes Nr. 118.
- ⁴ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 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.
- ⁶ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15,0 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15,0 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

Vgl. Art. 9, 9a, und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschafts-ästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 33 GBR).

Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten.

Vgl. Art. 23 GBR.

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

Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1^{bis} und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Art. 7 Abs. 5 DZV; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG

*Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG.
Für die Erteilung von Bewilligungen ist die Abteilung Naturförderung (ANF) zuständig; Unterhalt und Pflege richten sich nach den kantonalen Merkblättern Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998, Unterhalt von Wiesenbächen (Form. Nr. 839.10) 2002*

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

Art. 36 Landschaftsschongebiete

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete Brunnholz (LSchonG 1), Schlosshof (LSchonG 2a), Moos (LSchonG 2b), Brotheiteri (LSchonG 3), Tannacker (LSchonG 4) und Riedgrabe (LSchonG 5) bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.
- ² Neue Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.
- ³ Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

SCHUTZ DER NATURNAHEN LANDSCHAFT

Art. 37 Landschaftsschutzgebiete

- ¹ Das Landschaftsschutzgebiet Sängeliweiher (LSG 1) bezweckt die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dient dem ökologischen Ausgleich.
- ² Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.
- ³ Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Art. 38 Lebensräume

- ¹ Für die im Zonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Abs.	Lebensräume	Schutzziele	Besondere Vorschriften
2	Fliessgewässer und Quellen	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	In einem Abstand von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.
3	Ufervegetation	Erhalten und Aufwerten der Ufervegetation als Lebensraum für standorttypische Tiere und Pflanzen.	Die Ufervegetation darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltmassnahmen.
4	Hecken und Feldgehölze	Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6,0 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten.

Das kantonale Naturschutzgebiet ist als Hinweise dargestellt.

Schutzreglement vom 10. Mai 1977

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

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

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG.

Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

Art. 39 Aussichtspunkte

¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Aussichtspunkte sind aus landschaftsästhetischer Sicht zu erhalten und deren Aussicht zu gewähren.

² Es dürfen keine Bauten oder Pflanzungen die Aussicht verhindern.

Art. 40 Naturschutzgebiet Sängeliweiher

Für das im Zonenplan bezeichnete Naturschutzgebiet "Sängeliweiher" gilt das entsprechende Schutzreglement.

Art. 41 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen

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

ERSATZ- UND FÖRDERUNGSMASSNAHMEN

Art. 42 Ersatzmassnahmen

¹ Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

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

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

- Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:*
- > Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)*
 - > Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)*
 - > Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).*

*Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Vgl. Art. 44 Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) und
Art. 25 ff. Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
Gesamtverkehrskonzept der Gemeinde Thunstetten, beschlossen am 18.09.2017.*

GEFAHRENGEBIETE

Art. 43 Bauen in Gefahrengebieten

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

LANGSAMVERKEHR

Art. 44 Langsamverkehr

- ¹ Die im behördenverbindlichen Richtplan Langsamverkehr aufgeführten "bestehenden Velo-, Fuss- und Wanderwege" sowie "bestehenden Querungsstellen" sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.
- ² Den im behördenverbindlichen Richtplan Langsamverkehr aufgeführten "zu verbessernden" oder "geplanten Velo-, Fuss- und Wanderwegen, Querungsstellen und Schwachstellen" sind bei künftigen Bauprojekten Beachtung zu schenken. Deren Umsetzung darf durch künftige Bauprojekte nicht beeinträchtigt werden.

Vgl. Art. 110 BauV

F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 45 Widerhandlungen

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

Art. 46 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Gemeindebaureglement mit Anhang, dem Zonenplan "Siedlung und Landschaft" und dem Zonenplan "Gewässerraum", tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 47 Aufhebung von Vorschriften

¹ Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung wird die baurechtliche Grundordnung vom 03.05.2007 (Gemeindebaureglement und Zonenplan, inklusive aller Änderungen) aufgehoben.

² Für die im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Gebiete "Sistiert: Von Beschluss und Genehmigung der OPR ausgenommen" gelten der Zonenplan und das Baureglement vom 3. Mai 2007 sowie die Zonenplan und Baurelementsänderung vom 29. Mai 2015 weiter.

Darstellungshinweis ZP S+L: Bezeichneten Gebiete mit orangem Perimeter, quer schraffiert.

G GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 08.10.2018 bis am 06.11.2018

1. Vorprüfung vom 01.02.2019 bis am 20.09.2019
2. Vorprüfung vom 17.06.2020 bis am 02.12.2020

Publikation im Amtsanzeiger vom 18.02.2021

Publikation im Amtsblatt vom 17.02.2021

1. Öffentliche Auflage vom 19.02.2021 bis 22.03.2021

Einspracheverhandlungen am 31.03.2021

Erledigte Einsprachen: 2

Unerledigte Einsprachen: 3

Rechtsverwahrungen: 3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26.04.2021

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Thunstetten am 13.06.2021

Publikation im Amtsanzeiger vom 17.06.2021

Publikation im Amtsblatt vom 16.06.2021

2. Öffentliche Auflage vom 18.06.2021 bis 19.07.2021

Einspracheverhandlungen: keine

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Publikation im Amtsblatt (geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV) vom 09. März 2022

Publikation im Amtsanzeiger (geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV) vom 10. März 2022

3. Öffentliche Auflage (geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV) vom 11. März 2022 - 11. April 2022

Einspracheverhandlungen am: keine

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13. Juni 2022

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 23. Juni 2022

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: Hans-Peter Vetsch

Die Gemeindeschreiberin: Giulia Capizzi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thunstetten, den 13.06.2022

Die Gemeindeschreiberin: Giulia Capizzi

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

22. Aug. 2022

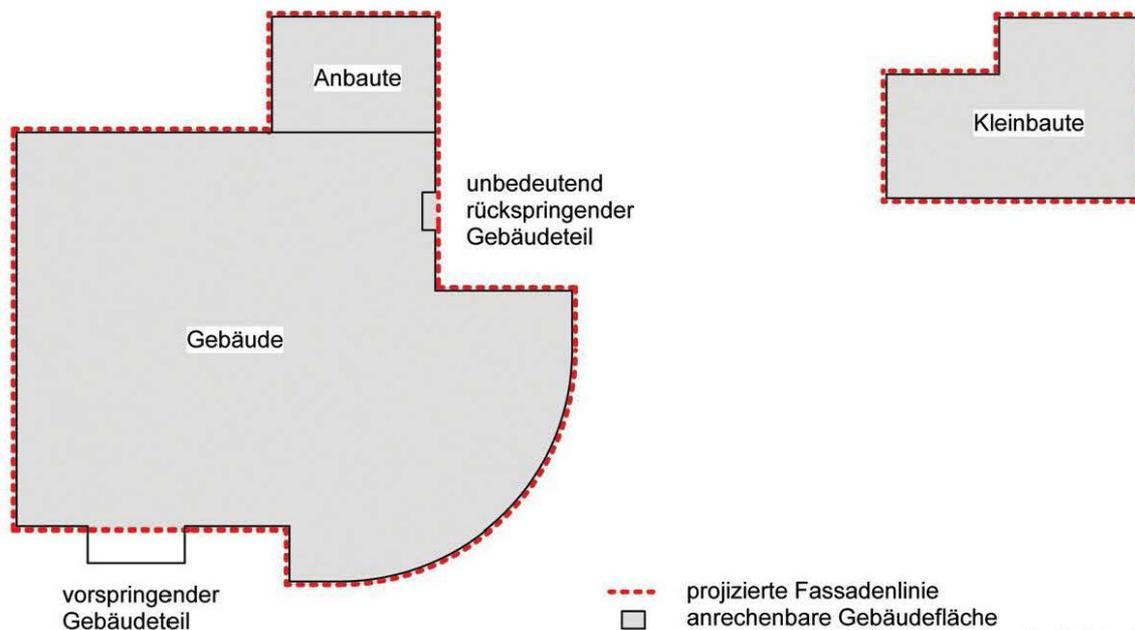


ANHANG

Anhang A) Graphische Darstellungen

Anhang A1 - Anbauten und Kleinbauten

vgl. Artikel 3 und 4 BMBV

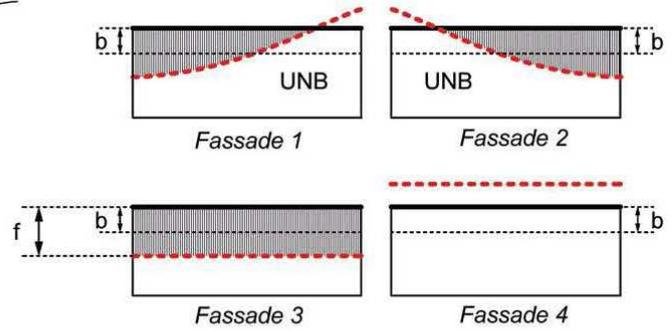
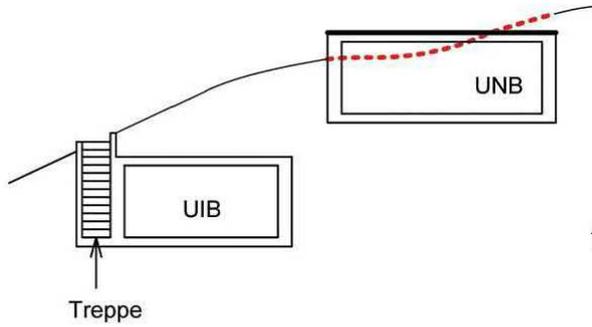


Kleinbauten sind unbewohnt, d.h. es handelt sich insbesondere um Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und dergleichen. Solche Bauten dürfen eine anrechenbare Gebäudefläche von 60 m² nicht überschreiten.

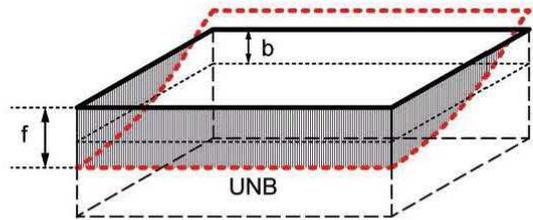
Auch die Anbaute ist auf eine anrechenbare Gebäudefläche von 60 m² begrenzt und kann nur Nebennutzflächen enthalten. Auch Anbauten gelten somit als unbewohnt. Anbauten grenzen sich gegenüber den vorspringenden Gebäudeteilen dadurch ab, dass sie eine Tiefe von 2.00 m und einen Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes überschreiten.

Anhang A2 - Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

vgl. Artikel 5 und 6 BMBV



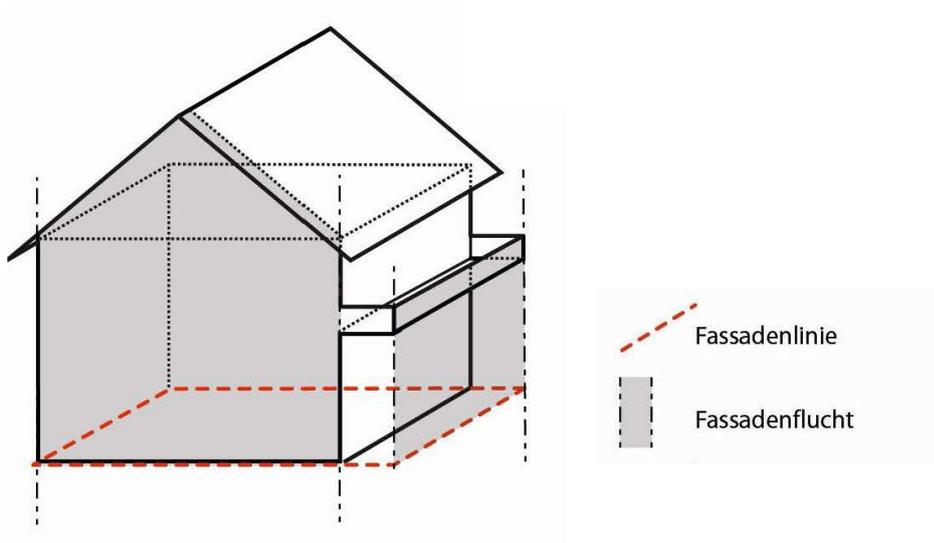
- - - - - Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- b zulässiges Durchschnittemass für das Hinausragen der UNB
- Anteil über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



Anhang A3 - Fassadenlinie

vgl. Artikel 8 BMBV

Ebenes Gelände: Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie



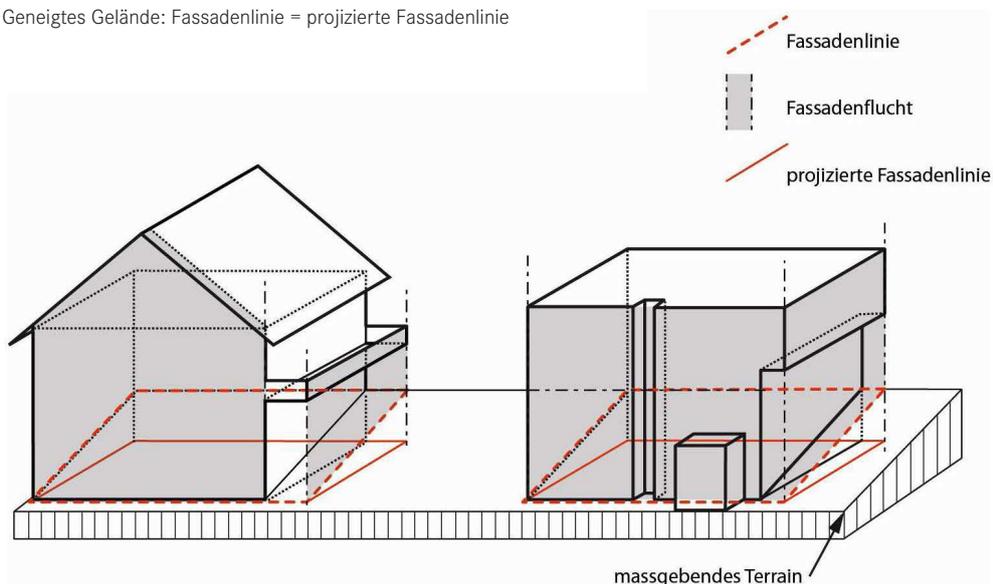
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain. Sie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse.

Anhang A4 - Projizierte Fassadenlinie

vgl. Artikel 9 BMBV

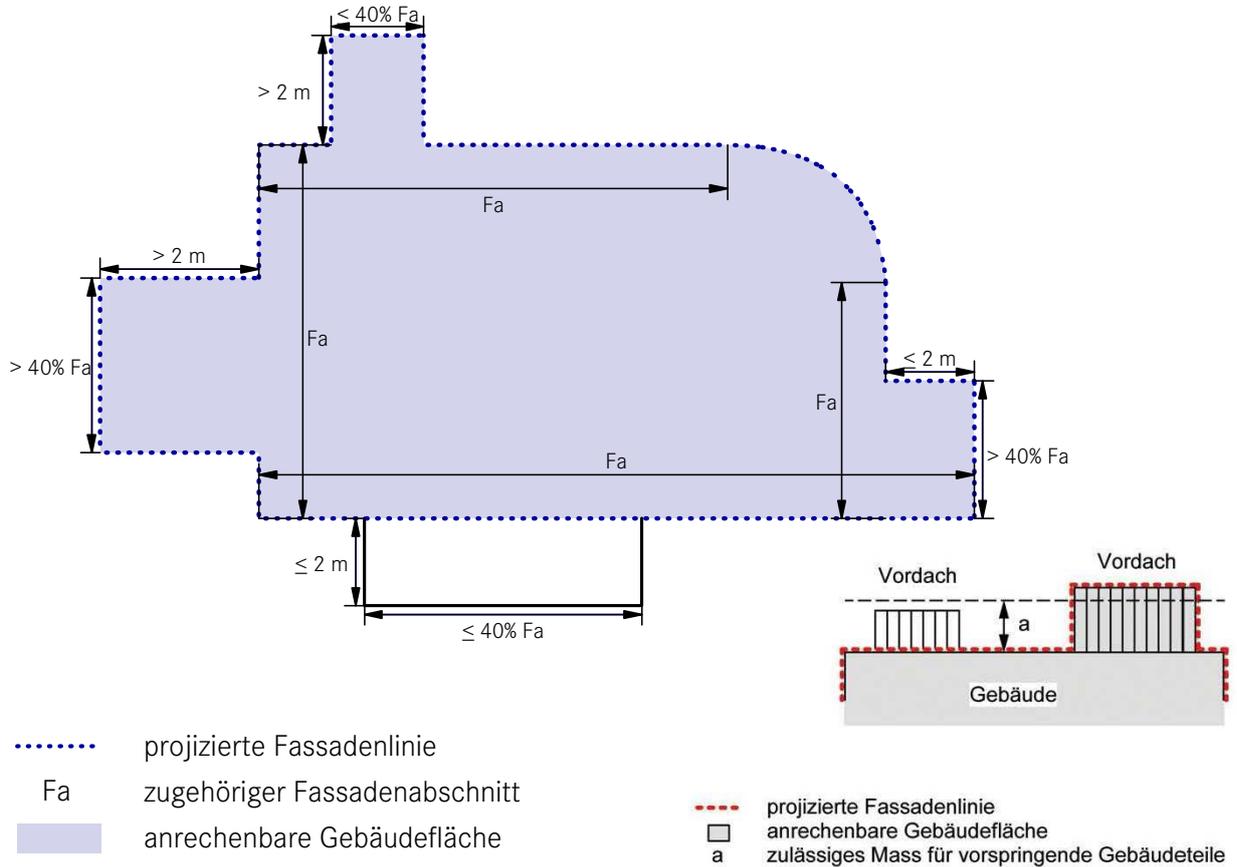
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung. Sie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstände) sowie der Gebäudelänge.

Geneigtes Gelände: Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie



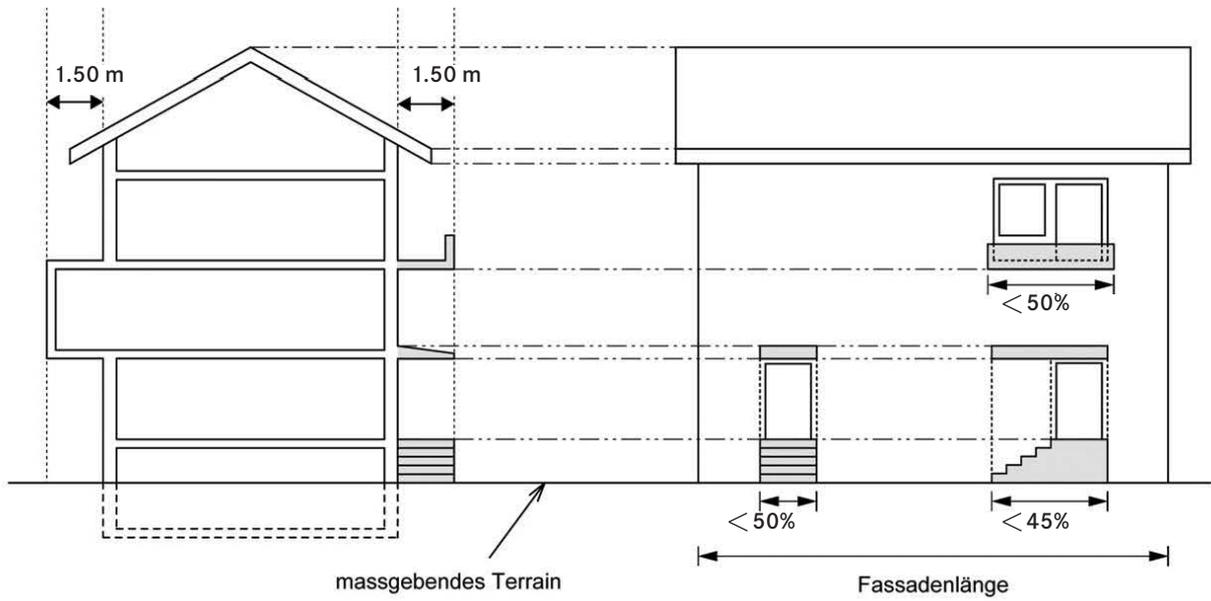
Anhang A5 - Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile

vgl. Artikel 10 und 11 BMBV



Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone. Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das zulässige Mass des dazugehörigen Fassadenabschnitts, verläuft die projizierte Fassadenlinie entlang der Aussenlinie dieser Gebäudeteile. Bei Einhaltung des zulässigen Masses (Vorsprung, Fassadenanteil) verläuft die projizierte Fassadenlinie entlang der Fassadenflucht.

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dergleichen. Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie das zulässige Mass einhalten und das zulässige Mass des dazugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

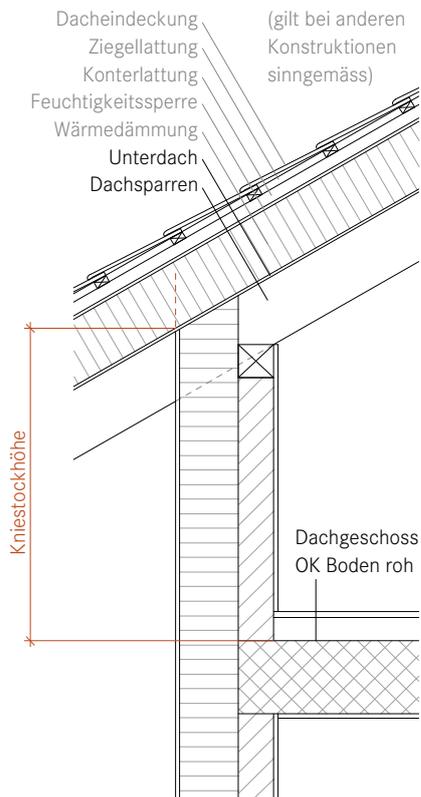


Anhang A6 - Kniestockhöhe

vgl. Artikel 16 BMBV

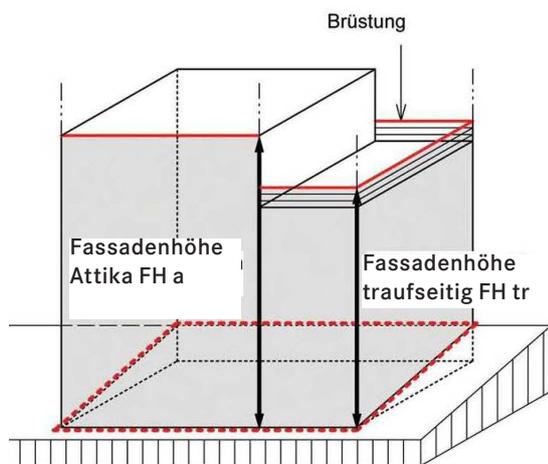
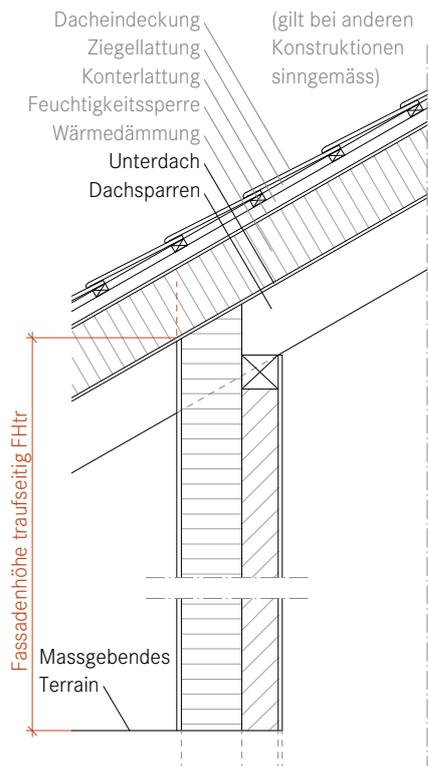
Mst. 1:20

Kniestockhöhe

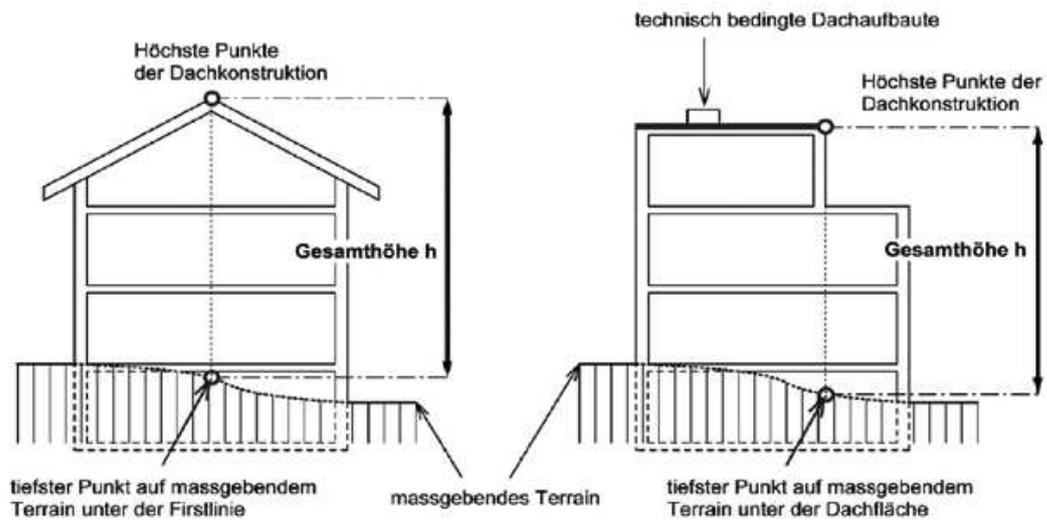


Anhang A7 - Fassadenhöhe

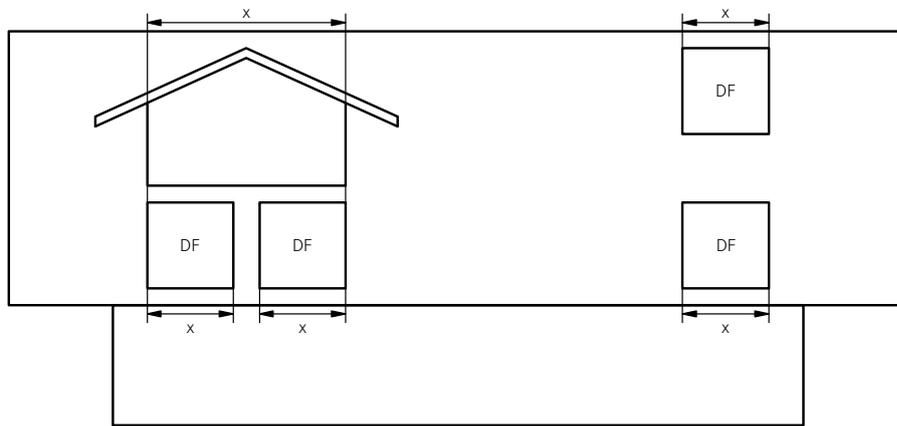
vgl. Artikel 15 BMBV



Anhang A8 - Gesamthöhe

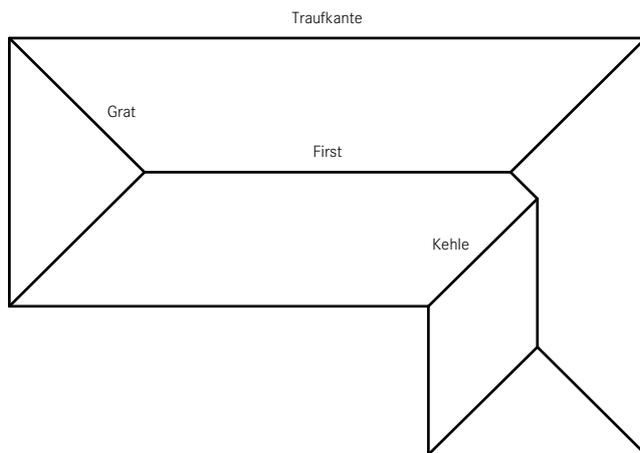


Anhang A9 - Dachaufbauten



DF Dachflächenfenster

x anzurechnen

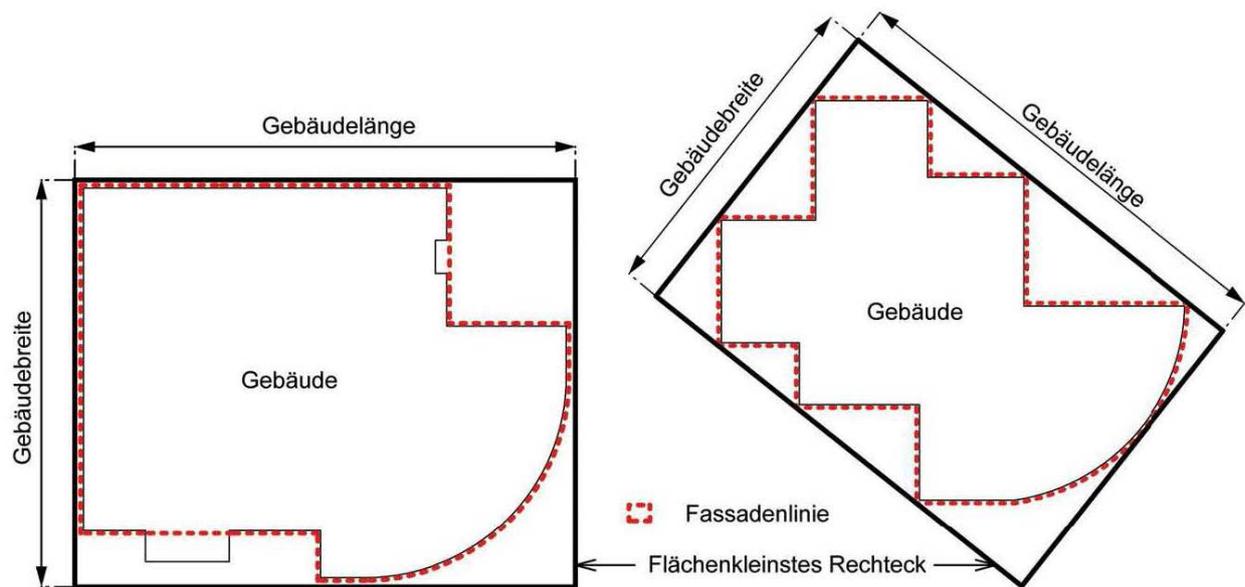


Die Breite der Dachaufbauten darf nicht mehr als das zulässige Mass der darunterliegenden Fassadenlänge ausmachen. Bei Auflösung in mehrere Elemente darf die Gesamtbreite die Hälfte der darunterliegenden Fassadenlänge ausmachen.

Zwei übereinander liegende Dachflächenfenster sind so anzurechnen, wie wenn sie horizontal nebeneinander liegen würden.

Anhang A10 - Gebäudelänge

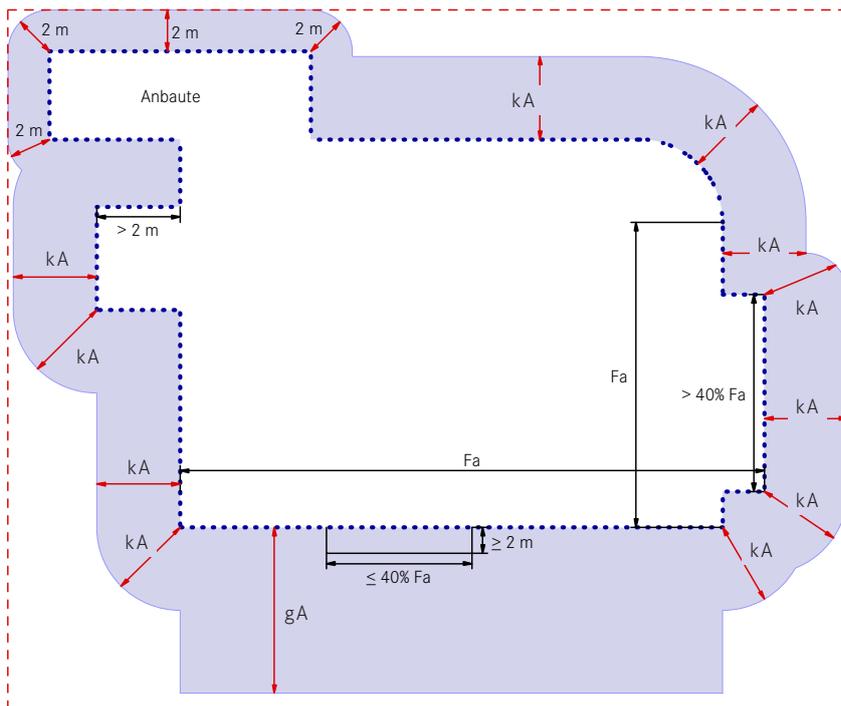
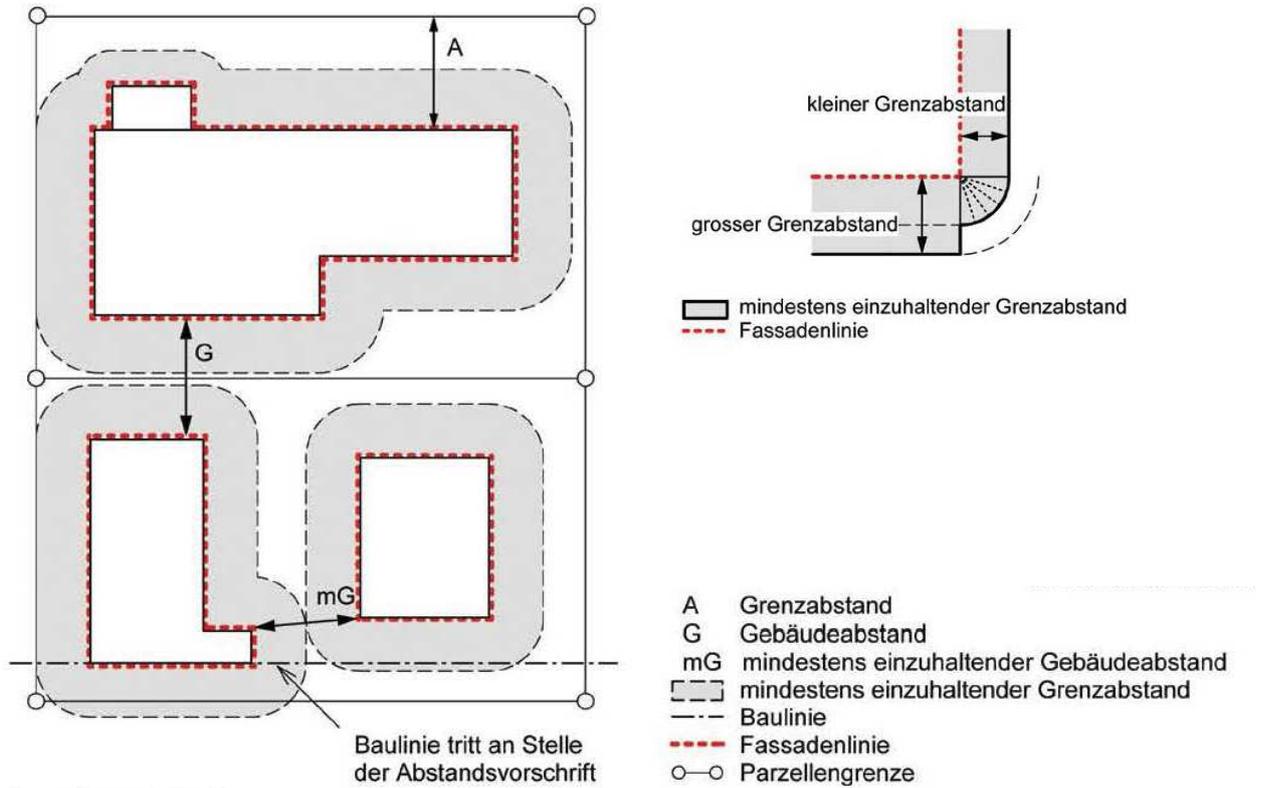
vgl. Art. 12 BMBV



Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Anhang A11 - Grenz- und Gebäudeabstand

vgl. Artikel 22 und 23 BMBV



Anhang B) Inventarliste botanischer Objekte Gemeinde Thunstetten**Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen**

Nr	Anzahl	E/BG/BR	Art	Ort	Parzelle	best. Schutz	Aufnahme in Inventar	Schutzzweck	Bemerkungen
1	4	BR	Obstbaumreihe	Brunnholz	158	ja	ja	StS	prägt Landschaft
2	~13	BR	Obstbaumreihe	Brunnholz	157/736	ja	ja	StS	tw. beidseitig vom Weg, prägt Landschaft
3	~16	BR	Eiche, Nuss, Linde und Obstbäume	Bifang (bei Schule entlang Kiesweg)	2082	ja	ja	StS	Neupflanzung, prägt Landschaft
4	14	BR	Nussbäume	Längmatt	2143	ja	ja	StS	tw. Jungbäume, wird Landschaft prägen
5	1	E	Nussbaum	Schlosshof	1474	ja	ja	StS	am Weg im Feld
6	6	BR	Amberbaum / Liquidambar styraciflua	Oberfeld	2026	ja	ja	StS	vor dem Schosseingang an der Hauptstrasse
7	1	E	Eiche	Wegkreuzung Hintermatt	2309?	ja	ja	StS/BS	Jungbaum mit Sitzbank, prägt Landschaft
8	~7	BR	Obstbaumreihe mit Nussbaum	Erlenmoos	2276	ja	ja	StS	entlang Strasse, prägt Landschaft
9	~15	BR	Obstbaumreihe	Grütt	2171/ 2954/ 2283	ja	ja	StS	prägt Landschaft
10	~15	BR	Obstbaumreihe (Kirschen / Birnen)	Grossi Forstallmänd	2052	ja	ja	StS	ältere Bäume, prägt Landschaft
11	~15	BR	Obstbaumreihe	Mätteli	2027	ja	ja	StS	Jungbäume, prägt Landschaft
12	~10	BR	Obstbaumreihe	Moosallmänd	2192	ja	ja	StS	entlang Strasse, Jungbäume
13	~10	BR	Obstbaumreihe	Tannacker	2333	ja	ja	StS	Jungbäume, prägt Landschaft
14	2	BG	Linden	Schulmoos	281	ja	ja	StS/BS	prägt Landschaft
15	1	E	Nussbaum	Butzimatt	2212	-	ja	StS	Strassenkreuzung
16	2	BG	Pappeln	Oberfeld	2281	-	ja	StS	prägt Ortseingang
17	2	E	Linden	beim Pfarrhaus	76	-	ja	StS/BS	Prägt Ensemble von Häuser und Garten
18	1	E	Nussbaum	Wolfacher	698	-	ja	StS	prägt Ortseingang
19	4	E	Eichen	Kreisel Zürichstrasse/Industriestrasse	9	-	ja	StS/BS	prägt Ortseingang, zwei Jungbäume

Legende:

E = Einzelbaum, BR = Baumreihe, BG = Baumgruppe,

Schutzzweck:

BS = Baumschutz = ökologisch wertvoller Baum nach Abgang in Umgebung mit gleichwertiger Art ersetzen

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

Landschaftschon- und -schutzgebiete

Nr.	Ort.	Zielsetzung	best. Schutz	Schutz
1	Brunnholz	Hügelkuppe und Aussicht freihalten	ja	ja
2a	Schlosshof	Sicht Schloss freihalten	ja	ja
2b	Moos	Sicht zum Dorf freihalten	ja	ja
3	Brotheiteri	Gewässer freihalten	nein	ja
4	Tannacker	Landschaftskammer freihalten	nein	ja
5	Riedgrabe	Landschaftskammer freihalten	nein	ja
	Sängeliweiher	Landschaftskammer um Naturschutzgebiet freihalten und ökologisch bewirtschaften	ja	ja

Historische Gärten

Nr	Ort	Gartentyp	Bauzeit, Beschrieb	best. Schutz	Schutz	Bemerkungen
1	Schloss, Berggasse 5	Parkanlage	1711-1713, geometrischer Garten	nein	nein *	Schloss schützenswert
2	Kirche, Kirchgasse 4	Kirchhof	~ 1850, landschaftlicher Garten	nein	nein *	Kirche schützenswert
3	Bauernhaus, Ober-gasse 4	Bauernhausgarten	~ 1900, geometrischer Garten	nein	nein *	Haus erhaltenswert
4	Schulhaus Byfang, Bützberg	Schulhausanlage	1924, landschaftlicher Garten	nein	nein *	Schulhaus erhaltenswert
5	Bauernhaus, Weissenried	Bauernhausgarten	~ 1850, geometrischer Garten	nein	nein *	Haus erhaltenswert

* Die Gebäude im Bauinventar haben jeweils auch Umgebungsschutz. Deshalb ist ein zusätzlicher Schutz auf kommunaler Stufe nicht notwendig.

Anhang C) Abkürzungen

A	=	Arbeitszone
AGR	=	Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
BA	=	Bahnrealzone
BauG	=	kantonales Baugesetz
BauV	=	kantonale Bauverordnung
BewD	=	kantonales Dekret über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	=	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
BMZ	=	Baumassenziffer (gem. BMBV)
D	=	Dorfkernzone
DZV	=	Direktzahlungsverordnung
EGzZGB	=	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch des Kantons Bern
EnG	=	Energiegesetz eidg.
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
FH a	=	Fassadenhöhe Attika
FH gi	=	Fassadenhöhe giebelseitig
FH tr	=	Fassadenhöhe traufseitig (gem. BMBV)
GB	=	Gartenbauzone
GBR	=	Gemeindebaureglement
GFZ	=	Geschossflächenziffer (gem. BMBV)
gA	=	grosser Grenzabstand (gem. BMBV)
GL	=	Gebäudelänge (gem. BMBV)
GSchG	=	kantonales Gewässerschutzgesetz
GZ	=	Grünzone
IVS	=	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
K	=	Kernzone
KEnG	=	kantonales Energiegesetz
kA	=	kleiner Grenzabstand (gem. BMBV)
KoG	=	Koordinationsgesetz des Kantons Bern
LRV	=	Luftreinhalteverordnung
LSV	=	Lärmschutzverordnung eidg.
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
NBRD	=	Dekret über das Normalbaureglement des Kantons Bern
NHG	=	eidgenössisches Natur- und Heimatschutzgesetz
NHV	=	eidgenössische Natur- und Heimatschutzverordnung
NSchG	=	kantonales Naturschutzgesetz

NSchV	=	kantonale Naturschutzverordnung
OK	=	Oberkant
RPG	=	eidgenössisches Raumplanungsgesetz
RPV	=	eidgenössische Raumplanungsverordnung
UeO	=	Überbauungsordnung
USG	=	kantonales Uferschutzgesetz
VG	=	Vollgeschoss (gem. BMBV)
W	=	Wohnzone
WGB	=	kantonales Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
ZGB	=	Zivilgesetzbuch eidg.
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht

Anhang D) Altrechtliche Bestimmungen

Für die im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Gebiete "Sistiert: Von Beschluss und Genehmigung ausgenommen" (Oranger Perimeter, quer schraffiert) gelten der Zonenplan und das Baureglement vom 3. Mai 2007 sowie die Zonenplan- und Baureglementsänderung vom 29. Mai 2015 weiter.

Art. 17

¹ Die Mischzone dient sowohl Wohn- als auch Arbeitsplatznutzungen. Betriebe und Vorkehren, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und dgl.) zuzurechnen sind, sind untersagt.

Mischzonen M

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 18

¹ Die Arbeitsplatzzone ist eine Zone für Bearbeitungs-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe.

Arbeitsplatzzonen A

² Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen. Durch geeignete Vorkehrungen ist für wohngygienisch tragbare Verhältnisse zu sorgen.

³ Betriebe und Vorkehren, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und dgl.) zuzurechnen sind, sind grundsätzlich zugelassen. Untersagt sind diese jedoch entlang der Hauptstrasse in der ersten Bautiefe.

⁴ Nördlich der alten Bahnlinie Bern-Zürich gilt für die Arbeitsplatzzone 2 die Lärmempfindlichkeitsstufe III, südlich davon (Bühl und Girsberger) die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Art. 25

¹ Für die nachfolgenden Zonen (Wohnzonen W; Mischzonen M; Arbeitsplatzzonen A) gelten, unter Vorbehalt von Art. 15, folgende kleinen Grenzabstände (kGA), grossen Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Geschosshöhen (GZ), Gebäudelängen (GL), Ausnützungsziffern (AZ) und Empfindlichkeitsstufen (ES) nach Art. 43 LSV:

Baupolizeiliche Masse

Zone	kga	gGA	GH	GZ	GL	AZ	ES
W2/M2	4m	8m	7m	2	30m	-	II/III
W3/M3	6m	12m	10m	3	40m	0,6	II/III
W4	6m	14m	13m	4	40m	0,8	II
A1	halbe GH ¹⁾	-	10m	-	-	-	III
A2	halbe GH ¹⁾	-	18m	-	-	-	III/IV ²⁾

¹⁾ Gegenüber Wohn- und Mischzonen ist ein Grenzabstand von min. 6m einzuhalten

²⁾ siehe Art. 18 Abs. 4

