

Revision Ortsplanung

Baureglement

inkl. nachträgliche Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2017
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 26. Februar 2019

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	3
A Einleitung	4
B Geltungsbereich	6
C Nutzungszonen	6
C/I Wohn-, Wohn-/Gewerbe-, Kern- und Arbeitszonen	6
C/II Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	11
C/III Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	15
C/IV Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	16
D Besondere baurechtliche Ordnungen	18
D/I Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	18
D/II Bestehende besondere baurechtliche Ordnung	22
E Qualität des Bauens und Nutzens	23
E/I Bau- und Aussenraumgestaltung	23
E/II Qualitätssicherung	26
E/III Energie	27
E/IV Erschliessung / Parkierung	29
F Bau- und Nutzungsbeschränkungen	31
F/I Pflege des Ortsbildes	31
F/II Pflege der Kulturlandschaft	32
F/III Schutz der naturnahen Landschaft	35
F/IV Gefahrenggebiete	38
G Besondere Bestimmungen	39
H Zuständigkeiten	40
I Straf- und Schlussbestimmungen	42
K Genehmigungsvermerke	43
A1 Definitionen und Messweisen	44
A11 Terrain	44
A12 Gebäude und Gebäudeteile	44
A13 Gebäudemasse	46
A14 Bauabstände	48
A15 Gewässerraum	52
A16 Nutzungsziffern	53
A2 Objektschutz Verzeichnis Natur	54
A3 Verzeichnis Bauinventar KDP	57

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
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler	
BMBV	Kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen	BSG 721.3
BZ	Bauernhofzone	
DZV	Eidgenössische Direktzahlungsverordnung	SR 910.13
EG ZGB	Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches	BSG 211.1
EnG	Eidgenössisches Energiegesetz	SR 730.0
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen (nach Art. 43 LSV)	
FiG	Kantonales Fischereigesetz	BSG 923.11
FrSV	Freisetzungverordnung des Bundes	SR 814.911
GBR	Baureglement	
GFo	Geschossfläche oberirdisch	
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch	
GG	Kantonales Gemeindegesetz	BSG 170.11
gA	Grosser Grenzabstand	
GBF	Gebäudefläche	
GL	Gebäudelänge	
GSchG	Eidgenössisches Gewässerschutzgesetz	SR 814.20
GschV	Eidgenössische Gewässerschutzverordnung	SR 814.201
h	Gesamthöhe	
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
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	Baureglement, Zonenpläne Dorf / Berg und Allmend, Schutzzonenplan bilden die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	Die Planungsinstrumente sind verbindlich.
Weitere mitgeltende Unterlagen	Der Verkehrsrichtplan, der überkommunale Richtplan Energie und der Landschaftsrichtplan sind behördenverbindlich und weiter zu berücksichtigen.	
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 und werden periodisch überprüft und von der zuständigen Kommission angepasst.	
Übergeordnetes Recht	<p>Übergeordnetes Recht geht vor. Das GBR regelt, was nicht durch eidgenössische und kantonale Bestimmungen festgelegt ist.</p> <p>Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder unvollständig, gilt das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, in der bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind 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.</p>	<p>Vgl. Art. 80 SG Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.</p> <p>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 ff. EGZGB.</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.</p> <p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, die ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterstellt. Z.B.: Wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein Bauverbot gilt, ist für eine baubewilligungsfreie Baute eine Ausnahmbewilligung erforderlich.</p> <p>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.</p>	<p>Baubewilligungspflicht Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a und 1b BauG; Art. 4 ff. BewD; Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.</p> <p>Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</p>

Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen oder die Gesamtbewilligung rechtskräftig erteilt sind. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die vorsorglichen Massnahmen, insbesondere der vorzeitige Baubeginn.

Vgl. Art. 1a BauG

Besitzstandsgarantie

¹ 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, 11 und 82 BauG.

² Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Vgl. z.B. die erweiterten Besitzstandsgarantien in Art. 12 Abs. 7 GBR, Art. 39 Abs. 2 GBR sowie A14.12 Abs. 4 GBR.

Ausnahmen

Ausnahmen im Baugebiet richten sich nach dem kant. Baugesetz.

Art. 26 BauG

B Geltungsbereich

	Normativer Inhalt	Hinweise
Geltungsbereich	Art. 1 Das GBR umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.	Umweltrecht umfasst Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.

C Nutzungszonen

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

Wohnzonen	Art. 2 W2 E, W2 H und W3 ¹ Die Wohnzonen W2 E (Ebene) und W2 H (Hang) sowie W3 sind der Wohnnutzung vorbehalten. Stilles Gewerbe ist zugelassen. Störende Nutzungen, wie Gastgewerbe und Sexgewerbe, sind untersagt. ² Aufstufungen in die ES III aufgrund von Lärmbelastung sind im Zonenplan entsprechend bezeichnet. ³ In der W3 sind keine freistehenden Einfamilienhäuser zulässig. ⁴ In Wohnzonen mit der zusätzlichen Bezeichnung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gemäss den Bauzonenplänen ist eine minimale Geschossflächenziffer GFZo von 0.6 einzuhalten.	ES II ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV). Stilles Gewerbe wie Büros, Ateliers wirken weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend Vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV. Baupolizeiliche Masse siehe Art. 7 GBR. Vgl. Art. 43 Abs. 2 LSV
------------------	---	--

Art. 3

Wohn-/Gewerbezone WG2, WG3

ES III

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 ist der Wohnnutzung sowie mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. Störende Nutzungen, wie Discos und Sexgewerbe, sind nicht zugelassen.

Mässig störende Gewerbe wie emissionsarme Werkstätten, Gastgewerbe und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.
Baupolizeiliche Masse siehe Art. 7 GBR.

² Nicht gestattet sind Mast- und Zuchtbetriebe, Werkhöfe und Lagerplätze.

³ In den Wohn- und Gewerbebezonen mit der zusätzlichen Bezeichnung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gemäss den Bauzonenplänen ist eine minimale Geschossflächenziffer GFZo von 0.6 einzuhalten.

Art. 4

Kernzone

K

ES III

¹ Die Kernzone K ist der Wohnnutzung sowie ortskerngerechten Geschäfts- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. Störende Nutzungen, wie Sexgewerbe, sind nicht zugelassen.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 7 GBR.

² Die 1. Vollgeschosse in einer Bautiefe entlang der Dorfstrasse bleiben ausschliesslich der Nutzung durch Läden, durch das Gastgewerbe oder durch publikumsattraktive Dienstleistungen vorbehalten.

Als 1. Vollgeschoss gilt das Geschoss zum Niveau zu der Hauptstrasse.

³ Es sind keine freistehenden Einfamilienhäuser zulässig.

Art. 5

Arbeitszone I

A Ia, A Ib, A Ic

ES IV

¹ In den Arbeitszonen A Ia, A Ib und A Ic sind Industrie- und Gewerbebauten, Lagergebäude, Werkhöfe sowie öffentliche Bauten und Anlagen gestattet. Dienstleistungsbetriebe (Büros, Labors, Kantinen / Restaurants etc.) sind gestattet, wenn sie

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 7 GBR.

- a) den jeweiligen Betrieben zugeordnet werden können;
- b) kumulativ zu Bst. a 20 % der oberirdisch nutzbaren Flächen nicht überschreiten;

² In den Arbeitszonen A Ia, A Ib und A Ic sind Bauten und Anlagen für Bildung, Kultur, Sport und Freizeit nicht gestattet.

³ In den Arbeitszonen A Ia und A Ib sind Verkaufseinheiten nur bis 250 m² GFo gestattet. In der Arbeitszone A Ic sind Einzelhandelsgeschäfte zugelassen.

Begriffe und Beschreibung „Einzelhandelsgeschäfte“ vgl. Wegleitung „Einkaufszentren“; AGR Juni 2013

⁴ Reine Dienstleistungsbetriebe sind in der Arbeitszone A Ib zulässig.

⁵ Eine betriebsnotwendige an den Standort gebundene Wohnung pro Grundstück ist gestattet.

⁶ Mindestens 70 % der anrechenbaren Gebäudeflächen der Neubauten und Wiederaufbauten, exklusiv die An- und Kleinbauten, sind mit Untergeschossen zu versehen; davon ausgenommen sind neue Bauten bis zu einer Grösse von 150.00 m² Gebäudefläche.

⁷ Parkplätze mit mehr als 6 Parkplätzen sind mit Hochstammbäumen zu gliedern.

⁸ Der bestehende Geleiseanschluss ist weiterhin zu gewährleisten.

Vgl. Art. 7 Abs. 4 BauG

⁹ In den Arbeitszonen mit der zusätzlichen Bezeichnung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gemäss den Bauzonenplänen muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Es sind mit Ausnahme von An- und Kleinbauten nur eine Bauweise mit einer minimalen Gesamthöhe h von 8.00 m und eine Überbauungsziffer von 0.3 zugelassen.

Es ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren.

Art. 6

Arbeitszone II

A IIa, A IIb, A IIc

ES III

¹ Die Arbeitszonen A IIa, A IIb und A IIc sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. Sexgewerbe ist nicht zugelassen. In der Zone A IIc sind mit Ausnahme der Einkaufszentren alle Verkaufseinheiten zugelassen. In den Zonen A IIa und A IIb sind Einkaufszentren und Fachmärkte nicht zugelassen.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 7 GBR

Begriffe und Beschreibung vgl. Wegleitung „Einkaufszentren“; AGR Juni 2013

² Ausgeschlossen sind zudem grossflächige, wenig Arbeitsplätze bietende Betriebe, insbesondere reine Lagerbetriebe und Verteilzentren sowie Einkaufszentren.

³ Eine betriebsnotwendige an den Standort gebundene Wohnung pro Grundstück ist gestattet.

⁴ Betriebe, die durch besonders nachteilige Immissionen das Arbeiten in Nachbarbetrieben und den angrenzenden Zonen stören würden, sind unzulässig.

Solchen Betrieben steht die Arbeitszone I zur Verfügung.

Art. 7

Masse der Nutzung ¹ Baupolizeiliche Masse für die einzelnen Zonen

	Abk.	kA (m)	gA (m)	h	GL (m)	VG	
Wohnzone	W2 E	4.00	8.00	11.50	25.00	2	kA kleiner Grenzabstand, vgl. Anhang 1 A14.4,
	W2 H	4.00	8.00	10.50	25.00	2	gA grosser Grenzabstand, vgl. Anhang 1 A14.5,
	W3	5.00	10.00	14.50	30.00	3	h Gesamthöhe, vgl. Anhang 1 A13.2,
Wohn- / Gewerbezone	WG2	4.00	6.00	12.50	25.00	2	GL Gebäudelänge, vgl. Anhang 1 A13.1
	WG3	4.00	6.00	14.50	35.00	3	VG Vollgeschosse, vgl. Anhang 1 A13.3
Kernzonen	K	4.00	8.00	14.50	30.00	3	W2 E Wohnzone 2-gesch. Ebene
Arbeitszonen I	A I						W2 H Wohnzone 2-gesch. Hang
	A Ia	a	6.00 ^{*)}	6.00 ^{*)}	18.00		
	A Ib	b	6.00 ^{*)}	6.00 ^{*)}	18.00		
	A Ic	c	6.00 ^{*)}	6.00 ^{*)}	18.00		
Arbeitszonen II	A II						
	A IIa	a	6.00	6.00	18.00		
	A IIb	b	6.00	6.00	14.00		
	A IIc	c	6.00	6.00	14.00		
Intensivlandwirtschaftszone	ILWZ	6.00		15.00			
Sonderzone Gartenbau	SGZ	4.00		12.00			
Bestandeszone	BZ	4.00	gemäss bestehende Bauten				Vgl. Art. 11 GBR
Weilerzone	WZ	4.00	gemäss bestehende Bauten				Vgl. Art. 12 GBR
Landwirtschaftszone	LWZ	3.00					

^{*)} gegenüber Landwirtschaftszone 10.00 m

² Die Gestaltungsfreiheit ist gewährleistet.

Vgl. Art. 75 BauG.

³ Das maximale Mass der Nutzung ist bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit bezüglich der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) wie folgt bestimmt:

Vgl. Art. 75 BauG.

Vgl. Anhang 1 A16.1

- Wohnzone W2 E: GFZo 0.7
- Wohnzone W2 H: GFZo 0.7
- Wohnzone W3: GFZo 0.8
- Wohn- / Gewerbezone WG2: GFZo 0.7
- Wohn- / Gewerbezone WG3: GFZo 0.9
- Kernzone K: GFZo 1.0

⁴ Weiter gelten folgende Masse für:

		Mass (m/m ²)	A (m)	h (m)	A h	Grenzabstand Gesamthöhe
Gebäudeabstand mit Näherbaurecht	- Gebäudeabstand mindestens	6.00				
	- Für An- und Kleinbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen, auf folgendes Mass herabsetzen:	2.00				

An- und Kleinbauten	GFo max / diverse Masse	40 m ²	2.00	3.50	Vgl. Anhang 1 A12.1
Gebäude und Gebäude- teile mit kleiner anre- chenbarer Gebäudeflä- chen	GFo max / diverse Masse	40 m ²	3.00	3.50	Vgl. Anhang 1 A12.2
Gebäudehöhen	Abgrabungen für Hauseingänge und Ga- rageneinfahrten max.	5.00			Vgl. Anhang 1 A13.2
	Staffelung Vor- und Rücksprung Grund- risse mind.	2.00			
Unterniveaubauten	Durchschnittsmass über massgebendem Terrain	1.20	1.00		Vgl. Anhang 1 A11.1 Vgl. Anhang 1 A12.3
Tiefbauten	Zufahrtswege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbekken und dgl.		1.00		Vgl. Anhang 1 A14.11
Vorspringende offene Gebäudeteile	- max. über die Fassadenflucht hinausra- gend - beim grossen Grenzabstand (gA): - beim kleinen Grenzabstand (kA): - max. Breite des zugehörigen Fassa- denabschnitts im gA: - max. Breite des zugehörigen Fassa- denabschnitts im kA: - Dachvorsprünge über die Fassaden- flucht hinausragend:	2.00 1.50 50 % 50 % 1.50			Vgl. Anhang 1 A14.6
Erker	- max. über die Fassadenflucht hinausra- gend - max. in kA und gA ragend	2.00 1.00			Vgl. Anhang 1 A14.6
Rückspringende Gebäu- deteile	- für die Tiefe max. gegenüber der Fas- sadenflucht zurückversetzt: - max. Mass für die Breite:	2.00 3.00			Vgl. Anhang 1 A14.7
Strassenabstände	- Kantonsstrasse	5.00			Vgl. Anhang 1 A14.12
	- übrige öffentliche Strassen	3.60			Vgl. Anhang 1 A14.12
	- Fuss- und Radwege	3.60			Vgl. Anhang 1 A14.13
Geschosse	OK 1. VG Boden im Mittel aller Fassaden max.:	1.20			Vgl. Anhang 1 A13.3
	Dachgeschoss: Kniestockhöhe	1.50			Vgl. Anhang 1 A13.4
	Max. Höhe technisch bedingter Aufbauten bei Attikas (exkl. Liftaufbauten und Solar- anlagen), die bei Gesamthöhe unberück- sichtigt bleibt:	1.50			
Untergeschosse	Im Mittel über der Fassadenlinie über massgebenden Terrain max.	1.20			Vgl. Anhang 1 A13.3
	Abgrabungen Hauszugänge und Garage- zufahrten max.:	5.00			
Abgrabungen für Haus- eingänge und Garagen- einfahrten	Wenn die Abgrabungen das festgelegte Mass nicht überschreiten, werden sie bei der Bestimmung der Gebäudehöhe und der Anzahl Geschosse nicht berücksich- tigt.	5.00			Vgl. Anhang 1 A13.3

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

Art. 8

Zonen für öffentliche Nutzungen

ZöN

Vgl. Art. 77 BauG

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

² In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

A/A1 Uetendorfberg

ES III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV).

- Stiftung Uetendorfberg - Schweizerische Wohn- und Arbeitsgemeinschaft für Hör-, Sprach-, und Mehrfachbehinderte
- Gesamthöhe h max. 14.50 m
- Gesamthöhe h max. 8 m im Bereich A1
- Abstand von Zonengrenze min. 5.0 m
- Die Erschliessung hat über die bestehenden Zufahrten zu erfolgen.
- Im Bauzonenplan Dorf / Berg ist der Bereich „besonders hohe Nutzungsdichte“ bezeichnet. Darin muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. D.h. die Bauten müssen flächensparend angeordnet sein. Die Erhaltung der Restfläche der landwirtschaftlichen Nutzfläche muss soweit als möglich gewährleistet werden.

B Bergschulhaus

ES II

- Schulanlage, Hauswartwohnung, Kindergarten, Bereitstellungsanlage, Parkplatz, Aussenanlage
- Gesamthöhe h max. 12.50 m
- Abstand von Zonengrenze min. 5.0 m

C Unterkünfte Moosweg

ES II

- Sozial- und Asylunterkünfte
- Gesamthöhe h max. 11.50 m
- Abstand von Zonengrenze min. 5.0 m

D Kirche

ES II

- Dorfkirche, Aufbahrungshalle, Pfarrhaus, Friedhof und weitere kirchliche Nutzungen
- Gesamthöhe h max. 14.0 m
- Abstand von Zonengrenze min. 4.0 m

E Zehntenhaus und Stöckli

ES II

- Gemeindesaal, kulturelle Nutzungen, Parkplatz
- Gesamthöhe h max. 12.50 m
- Abstand von Zonengrenze min. 4.0 m

- F Allmendstrasse ES III**
- Parkplatz zu Mehrzweckhalle Bach und Militärunterkunft; Standplatz Zirkus; Ergänzungen zur Aussensportanlage (ZöN L Bachschulhaus); Freizeitanlagen
 - 1-geschossige Bauten, Gesamthöhe h 4.0 m,
 - Abstand von Zonengrenze min. 4.0 m
 - Im Bauzonenplan Dorf / Berg ist der Bereich „besonders hohe Nutzungsdichte“ bezeichnet. Darin muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden.
- G Turmhuus ES II**
- Alterszentrum, Arztpraxen, Spitex und andere öffentliche Nutzungen, Turm, Parkplatz
 - Die kulturlandschaftlichen Bezüge vom Zehntenhaus (Moosweg 2) zum geschützten Bauernhaus (Unterbälliz 5) und vom Zehntenhaus zum Turm (Turmgässli 9) sind zu erhalten. Zudem ist die Umgebung der beiden Schutzobjekte Bauernhaus und Turm bei der Planung von Neubauten zu berücksichtigen. Die kantonale Denkmalpflege ist frühzeitig beizuziehen.
 - Der bestehende Obstbaumbestand auf Parzelle Nr. 2649 ist möglichst zu erhalten oder ökologisch gleichwertig zu ersetzen. Der landwirtschaftliche Charakter der Umgebung des Bauernhauses soll dabei erhalten bleiben.
 - Gesamthöhe h max. 15.0 m
 - Abstand von Zonengrenze min. 4.0 m
- H Riedern ES III**
- Gemeindewerkhof, Feuerwehrmagazin, Kindergarten, Schulanlage, Turnhalle, Aussenanlagen, Parkplätze
 - Gesamthöhe h max. 12.50 m
 - Abstand von Zonengrenze min. 4.0 m
- I Gemeindehaus ES III**
- Gemeindeverwaltung, dazugehörige Wohnungen
 - Gesamthöhe h max. 14.50 m
 - Abstand von Zonengrenze min. 4.0 m
- J Schiessanlage 300 m**
- Schiess- und Scheibenstand
 - Gesamthöhe h max. 12.0 m
 - Abstand von Zonengrenze min. 4.0 m

- K Kandermatte ES II**
- Kindergarten
 - Gesamthöhe h max. 12.50 m
 - Abstand von Zonengrenze min. 4.0 m
- L Bachschulhaus ES III**
- Schulanlage, Kindergarten, Mehrzweckhalle, Hauswartwohnung, Aussensportanlage und Militärunterkunft
 - Gesamthöhe h max. 14.50 m
 - Abstand von Zonengrenze min. 5.0 m
- M Werkhof Allmend ES III**
- Werkhof Kant. Tiefbauamt
 - Gesamthöhe h max. 12.50 m
 - Abstand von Zonengrenze min. 4.0 m
- N Allmend ES II**
- Kindergarten
 - Gesamthöhe h max. 11.50 m
 - Abstand von Zonengrenze min. 4.0 m
- O Kirchgemeindehaus Allmend ES II**
- Kirchliche und andere öffentliche Nutzungen
 - Gesamthöhe h max. 12.50 m
 - Abstand von Zonengrenze min. 4.0 m
- P ARA ES III**
- Abwasserreinigungsanlage für die Region Thun
 - Abstand von Zonengrenze min. 4 m
 - Im Bauzonenplan Allmend ist der Bereich „besonders hohe Nutzungsdichte“ bezeichnet. Darin muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Es ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren. Bauten und Anlagen sind an die bestehende Bebauung anzuschliessen. Eine Restfläche des Kulturlandes ist möglichst zu erhalten. Die oberirdische Parkierung ist nur innerhalb der minimalen vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände zugelassen.
- Q Pumpwerk Allmend**
- Bauten und Anlagen der Wasserversorgung
 - Gesamthöhe h max. 12.0 m
 - Abstand von Zonengrenze min. 4.0 m
- R Schiessstand 25/50 m**
- Pistolen- und Kleinkaliberschiessanlage
 - Gesamthöhe h max. 6.0 m
 - Abstand von Zonengrenze min. 4.0 m

Zone für Sport- und Freizeitanlagen **Art. 9** **ZSF** **ES III**

In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgende Zweckbestimmungen und baupolizeilichen Bestimmungen: Vgl. Art. 78 BauG.

- a) ZSF Riedern:
- Schwimmbad (Sektor a) und Tennisanlage (Sektor b)
 - Bauten mit Gesamthöhe h max. 6.0 m und Abstand von Zonengrenze min. 4.0 m
 - Bauten und Anlagen für die Jugend (Pfadiheim etc.) (Sektor c): eingeschossige Bauten, Gesamthöhe h max. 6.0 m und Abstand von Zonengrenze min. 4.0 m sowie Abstand von der nördlichen Sektorengrenze mind. 10.0 m
- b) ZSF Aarestrasse:
- Sport- und Spielfelder
 - Im Bauzonenplan Allmend ist der Bereich „besonders hohe Nutzungsdichte“ bezeichnet. Darin muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Es 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.

C/III Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 10

Sonderzone Gartenbau

SZG

ES III

¹ Die Sonderzone Gartenbau dient der Erhaltung und Erweiterung des angestammten Gartenbaubetriebs.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 7

² Zulässig sind alle Formen des Gartenbaus, sowie dem angestammten Gartenbaubetrieb dienende Bauten und Anlagen wie Büro-, Arbeits- und Aufenthaltsräume, Werkstätten, Verkaufs- und Einstellräume, Lagerräume und -plätze, Werkanlagen, Treibhäuser sowie die für den Betrieb notwendigen Wohnräume.

Zum Verkauf sind zur Hauptsache nur Produkte zugelassen, die an diesem Standort produziert wurden. Zugekaufte Produkte sind im beschränkten Mass zur Ergänzung des Verkaufssortiments zugelassen.

Art. 11

Bestandeszone

BZ

ES III

¹ In der Bestandeszone sind Wohnnutzung und stilles Gewerbe wie Büros, Ateliers zugelassen. Sexgewerbe ist nicht zugelassen. Für bestehende, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen gilt die Besitzstandsgarantie.

Stilles Gewerbe: Vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 7

² Wohnraum kann in einer Baute realisiert werden, die bereits einen Wohnraum aufweist.

Bestehende Bauten können vollständig ausgebaut werden.

³ Aus- und Umbauten von bestehen Bauvolumen sind zugelassen. Ersatzbauten sind zulässig, sofern sie sich an den Standort, die Geschoszahl und die Gesamtabmessungen (Länge, Breite, Höhe) des bestehenden Baukörpers halten. Weitere Neubauten sind nur zulässig als An- und Kleinbauten, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

⁴ Sofern innerhalb eines bestehenden Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, darf im Interesse des zeitgemässen Wohnens oder eines Betriebes unter Berücksichtigung des Gebäudecharakters, der Proportionen und des Ortsbildes geringfügig erweitert werden.

Die geringfügige Erweiterung beschränkt sich auf die bestehenden Wohneinheiten, zusätzliche Einheiten sind ausgeschlossen.

C/IV Nutzungszonen im Nichtbaugelände

Art. 12

Weilerzone

Zweck

WZ

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

² Abs. 4 bis 9 vorbehalten, gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

ES III

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

Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig.

Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungsstatthalteramt) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung 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 Ausnahmegesuche durch das AGR).

Nutzung

³ Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen. Störende Nutzungen, wie Sexgewerbe, sind nicht zugelassen.

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

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

⁵ Neue An- und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

⁶ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

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

Einschränkungen

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.

Art. 13

Landwirtschaftszone LWZ

ES III

¹ 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.

² Bei der Wahl des Standortes von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist besonders auf die Bedürfnisse einer rationellen Bewirtschaftung des Bodens, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf die Vernetzung von Biotopen Rücksicht zu nehmen. Bei Neubauten ausserhalb des bestehenden Bereichs der Hauptbetriebsgebäude (bestehende Hofgruppen) bleibt Abs. 3 vorbehalten.

Vgl. Art. 80 Abs. 3 BauG

³ Betrieblich notwendige Neubauten, die ausserhalb der Bereiche der Hauptbetriebsgebäude liegen, sind gestattet, sofern nachgewiesen werden kann, dass der Neubau nur ausserhalb der bestehenden Hofgruppen auf den noch unbebauten Standorten der Zone erstellt werden kann. Der guten Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild und der Funktion der Landschaft als Naherholungsgebiet ist besondere Beachtung zu schenken.

Begründet sind z.B. Neubauten, die die nötigen Flächen bodenabhängig für den Auslauf gemäss Tierschutzgesetz beanspruchen etc.

Alle öffentlichen und privaten Interessen sind abzuwägen.

Art. 14

Intensivlandwirtschaftszone

ILWZ

ES III

¹ Die Intensivlandwirtschaftszone ILWZ ist eine spezielle Landwirtschaftszone gemäss RPG.

Vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG.

² Die Intensivlandwirtschaftszone ILWZ dient der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung im Bereich der pflanzenbaulichen Produktion.

Mobile Gewächshäuser, die für eine Dauer von höchstens 9 Monaten aufgestellt werden, sind bewilligungsfrei (Art. 6 Abs. 1 Bst. k BewD).

³ In der Intensivlandwirtschaftszone ILWZ ist die Erstellung von Bauten und Anlagen gestattet, soweit sie für die zonenkonforme Bewirtschaftung benötigt werden.

⁴ Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Intensivnutzung ist das Terrain zu rekultivieren und der ordentlichen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

	Art. 15	
Bauernhofzone	BHZ	ES III
	Die Bauernhofzone dient der Erhaltung von Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Die Vorschriften dieses Reglements über die Landwirtschaftszone (LWZ) gelten sinngemäss.	Vgl. Art. 85 BauG
	D	Besondere baurechtliche Ordnungen
	D/I	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)
	Art. 16	
Zonen mit Planungspflicht	ZPP	Vgl. Art. 73 Abs.2 und 92 ff BauG
	Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus.	Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.
	Art. 17	
«Landi»	ZPP Nr. 1	ES III
Planungszweck	<ul style="list-style-type: none"> - Realisierung einer Umnutzung des Landiareals und seiner Nachbarliegenschaften zur Dorfstrasse mit einer verdichteten Überbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität als neuer ortsbaulicher Akzent im Dorfkern in den Sektoren A bis C - Erhaltung des schützenswerten Bauernhauses Postgässli 1 zusammen mit dem schützenswerten Ofenhaus Postgässli 1a und einer angemessenen Hofumgebung im Sektor D - Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild - Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung - Sicherstellung einer optimalen und rationellen Verkehrserschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden und einer umweltschonenden Energieversorgung 	
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind Bauten für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und öffentliche Nutzungen zugelassen. Nicht zugelassen sind verkehrsintensive Verkaufsnutzungen sowie störende Nutzungen wie Discos und Sexgewerbe. - Das 1. Vollgeschoss ist in einer Bautiefe entlang der Dorfstrasse, exklusive Sektor D, ausschliesslich der Nutzung durch Läden, durch das Gastgewerbe und durch publikumsattraktive Dienstleistungen vorbehalten. 	Als 1. Vollgeschoss gilt das Geschoss zum Niveau zu der Hauptstrasse.

- a) Sektor A bis C:
- Sektoren A + B 4'800 m², Sektor C 2'200 m², Total Sektoren A bis C 7'000 m² GFo.
 - Bei der Durchführung eines qualifizierten Verfahrens nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) und der damit ausgewiesenen hohen Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung, Ökologie) beträgt die GFo bei den Sektoren A + B 6'170 m², Sektor C 2'830 m², Total Sektoren A bis C 9'000 m² GFo. Eine Nutzungsübertragung zwischen den Sektoren A bis C ist aufgrund des qualifizierten Verfahrens mit vertraglicher Einigung unter den Grundeigentümern möglich.
 - Die minimale GFo Sektoren A bis C beträgt 6'000 m².
- b) Sektor D:
- Ausbau best. Bauerhaus und Ofenhaus innerhalb best. Volumen. Die Nutzung des bestehenden Schopfes ist nur als Nebennutzfläche zulässig. Für den Ausbau des bestehenden Bauernhauses und Ofenhauses ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig mit einzubeziehen.
 - Zusätzliche Neubauten: GFo 400 m² Bei der Durchführung eines qualifizierten Verfahrens nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) und der damit ausgewiesenen hohen Qualität der Neubauten mit guter Anbindung zum Bauernhaus (Architektur, Gesamtwirkung etc.) beträgt die GFo 800 m².
- c) Bonus Energie Sektor A bis C:
- Innerhalb des Perimeters gilt ein Nutzungsbonus von 5 % des zulässigen Nutzungsmasses, für energieeffizientes Bauen wenn:
 - a) die für den winterlichen Wärmeschutz geltenden Anforderungen um 30 % unterschritten und höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden oder
 - b) die Gebäude hinsichtlich Gebäudehülle und Gesamtenergieeffizienz zur Effizienzklasse A des GEAK gehören.

Grundsätze

- Sektor A: Innerhalb des Sektors sind max. 6 Geschosse zugelassen.
- Sektor B und C: Entlang der Dorfstrasse max. 3 Geschosse plus Attika oder 4 Geschosse ohne Attika und punktuell 5 Geschosse ohne Attika für übrige Bauten innerhalb des Sektors.
- Sektor D: Geschosshöhe Neubauten: max. 2 Vollgeschosse ohne Attika. Neubauten sollen das bäuerliche Ensemble mit den schützenswerten Gebäuden ergänzen. Der landwirtschaftliche Charakter der Nahumgebung soll erhalten bleiben. Die kantonale Denkmalpflege ist frühzeitig miteinzubeziehen.
- Die Geschosshöhe beträgt durchschnittlich maximal 4.00 m für das Erdgeschoss und 3.50 m für die Obergeschosse.
- Die schützenswerten Bauten Postgässli 1 und Postgässli 1a sind zusammen mit dem westlichen Garten (exklusive Teilfläche für Zufahrtstrasse) zu erhalten.
- Der bestehende Baumbestand Sektor D ist zu erhalten oder ökologisch gleichwertig zu ersetzen.
- Der vorherrschende ortsbauliche Charakter entlang der Dorfstrasse ist zu erhalten.
- Die Erschliessung erfolgt ab der Dorfstrasse und allenfalls teilweise über das Postgässli.
- Von der Dorfstrasse zum Bahnhof ist ein durchgehender, öffentlicher Fuss- und Radweg zu realisieren.
- Eine CO2-neutrale Energieversorgung ist anzustreben. Zudem sind die Bestimmungen zur Energie zu berücksichtigen.
- Als Vorgabe für die Planungen kann die Gemeinde Richtlinien erlassen.

Der Projektwettbewerb oder Studienauftrag erfolgt über den ganzen Perimeter der ZPP.

Vgl. Art. 28 - 31 GBR

Art. 18

«Höhenweg»

ZPP Nr. 2

ES III

Planungszweck

- Realisierung einer verdichteten Neuüberbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität
- Aufwertung und Stärkung der Identität des Dorfkerns
- Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
- Sicherstellung einer optimalen und rationellen Verkehrserschliessung und einer umweltschonenden Energieversorgung

Art der Nutzung

- Es sind Bauten für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und öffentliche Nutzungen zugelassen. Nicht zugelassen sind verkehrsintensive Verkaufsnutzungen sowie störende Nutzungen wie Discos und Sexgewerbe.
- Das 1. Vollgeschoss ist in einer Bautiefe entlang der Dorfstrasse ausschliesslich der Nutzung durch Läden, durch das Gastgewerbe und durch publikumsattraktive Dienstleistungen vorbehalten.

Als 1. Vollgeschoss gilt das Geschoss zum Niveau zu der Hauptstrasse.

Mass der Nutzung (Planungswert)

- G_{Fo} Total 10'500 m²
- Energiebonus: Innerhalb des Perimeters gilt ein Nutzungsbonus von 5 % des zulässigen Nutzungsmasses, für energieeffizientes Bauen wenn:
 - a) die für den winterlichen Wärmeschutz geltenden Anforderungen um 30 % unterschritten und höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden
 - oder
 - b) die Gebäude hinsichtlich Gebäudehülle und Gesamtenergieeffizienz zur Effizienzklasse A des GEAK gehören.
- Die minimale G_{Fo} beträgt 7'000 m².

G_{Fo} vgl. Anhang 1 A16.1

Grundsätze

- Zur Qualitätssicherung des Planungszwecks ist ein qualifiziertes Verfahren anzustreben.
- Geschosshöhe max. 3 Geschosse plus Dachausbau oder Attika. Der Gemeinderat kann maximal 4 Geschosse ohne Attika oder Dachausbau bewilligen, wenn das Bauvorhaben ortsbaulich begründet ist und hohe Qualitäten aufweist.
- Die Geschosshöhe beträgt durchschnittlich maximal 4.00 m für das Erdgeschoss und 3.50 m für die Obergeschosse.
- Der zentrumsbezogene Charakter von Strassenraum und Überbauung ist zu stärken.
-

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der SIA-Ordnung sowie sogenannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

- Das Gebäude Dorfstrasse Nr. 30 ist als erhaltenswert eingestuft. Ein allfälliger Ersatz richtet sich nach Art. 10b Abs. 3
- Die Erschliessung mit unterirdischen Einstellhallen ist über den ganzen Perimeter gemeinsam zu planen. Die Zufahrt kann von der Dorfstrasse und / oder vom Höhenweg erfolgen. BauG.
- Eine CO2-neutrale Energieversorgung ist anzustreben. Zudem sind die Bestimmungen zur Energie zu berücksichtigen. Vgl. Art. 28 - 31 GBR
- Als Vorgabe für die Planungen kann die Gemeinde Richtlinien erlassen.

D/II Bestehende besondere baurechtliche Ordnung

Art. 19

Bestehende Überbauungsordnungen / Baulinien

UeO

¹ Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

- a) UeO Nr. 6 „Bahnhof“ vom 13.06.1995 mit geringfügigen Änderungen vom 27.06.1996, 26.03.1999, 18.12.2009 und 28.09.2011 Teilaufhebung siehe Art. 59
- b) UeO Nr. 7 „Postgässli“ vom 29.12.1994 mit geringfügigen Änderungen vom 14.04.1998 und 01.11.2016 Teilaufhebung siehe Art. 59
- c) UeO Nr. 8 „Gewerbstrasse“ vom 29.12.1994 mit geringfügigen Änderungen vom 14.04.1998 und 11.09.2003
- d) UeO Nr. 9 „Asterweg“ vom 29.07.1993
- e) UeO Nr. 10 „Hängeli“ vom 25.07.1995
- f) Uferschutzplan nach SFG vom 24.04. 1986 Teilaufhebung siehe Art. 59

² Die folgenden Baulinien sind rechtskräftig:

- a) National: A6 Baulinienpläne vom 20.03.1969
- b) Kantonal: Hohlegasse Baulinienplan vom 13.05.1969 mit Änderung vom 20.07.1987
- c) Kommunal: Untere Allmend Baulinienplan vom 13.05.1964

E Qualität des Bauens und Nutzens

E/I Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 20

Offene Bauweise

¹ Wo es nicht anders 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.

Art. 21

Gestaltung der Gebäude Lichtimissionen

¹ Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so abzubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Planung nach der zukünftigen Umgebung.

² Unnötige Lichtimissionen im Aussenraum sind zu vermeiden. Es gelten die einschlägigen Normen der Fachverbände.

Vgl. Art. 11 Abs. 2 USG und SIA-Norm 491 (SN 586 491)

Art. 22

Dachgestaltung

¹ Dachformen und Bedachungsmaterialien, die das Orts- und Strassenbild stören, sind untersagt.

² Im Ortsbildschutzgebiet sowie in der Landwirtschaftszone (LWZ) sind auf Hauptbauten nur gleichgeneigte Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 30 ° und 40 ° gestattet.

³ In den übrigen Gebieten und bei landwirtschaftlichen Ökonomiebauten in der LWZ sind Flach- und schwach geneigte Sattel-, Pult- und Tonnendächer zulässig, sofern zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Vgl. auch Art. 21 GBR

⁴ Dachflächen sind - sofern nicht grundrissliche, technische, gestalterische oder ortsbildpflegerische Gründe entgegenstehen - so zu orientieren und zu gestalten, dass sie jederzeit zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden können.

⁵ Nicht begehbare Flachdächer und schwach geneigte Dächer bis 5 ° sind, sofern sie nicht für die Solarenergienutzung genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Verbesserte Retention und zusätzliche Flächen für Vegetation.

Dachaufbauten

Art. 23

- ¹ Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.
- ² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen nicht mehr als 40 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.
- ³ Bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern sind Dacheinschnitte nicht gestattet.
- ⁴ Übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 24

Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume - besonders der einsehbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge - hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen (Strassen-, Quartier- oder Ortsbild) zu richten.
- ² Für Neuanlagen und Gartenneugestaltungen sind mehrheitlich einheimische Gehölze zu verwenden. Eine naturnahe Gestaltung ist ebenso wie die Verwendung einheimischer kleinerer Pflanzen anzustreben.
- ³ Siedlungsränder sind abschnittsweise mit Sträuchern und Hochstammbäumen zu bepflanzen.
- ⁴ Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen (Naturbelag, Rasengittersteine usw.) zu realisieren.
- ⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Gestaltungsplan der Umgebung einzureichen. Der Plan hat Aufschluss zu geben über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche, grösseren Spielflächen, Hauszugänge, Abstellplätze für Fahrzeuge, Kehrichtcontainer, Terrainveränderungen, Grünbereiche, Bäume, Büsche, Hecken etc. sowie mit Höhenangaben der Stützmauern, Böschungen, Einfriedungen und dgl.
- ⁶ Die Umgebungsarbeiten sind innert zwölf Monaten nach Bauabnahme (Bezugskontrolle) abzuschliessen.
- ⁷ Pflanzen, die krankheitsübertragend und gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. müssen entfernt werden. Die Bauherrschaft hat zudem das Aufkommen von invasiven Pflanzen zu verhindern.
- ⁸ Bäume und Sträucher müssen gegenüber den öffentlichen Wegen und Strassen periodisch zurückgeschnitten werden und dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.

Für Bepflanzungsabstände ist das EGZGB (Art.79) massgebend.

Vgl. Art. 14 Abs. 1d BewD

Vgl. Art. 29 a USG, Art. 1 FrSV
Vgl. invasive Pflanzen:
http://www.cps-skew.ch/deutsch/infoblaetter_invasive.htm.

Art. 25

Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich gut in die bestehende Umgebung einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Bezüglich Terrainveränderungen vgl. auch Landschaftsschutzgebiete (Art. 40) und besondere Bestimmungen der Gewässerschutzvorschriften.

² Stütz- und Futtermauern über 1.20 m sind um mindestens 0.6 m in der Tiefe zu staffeln. Die Absätze sind zu begrünen. Ausgenommen sind reine Garagezufahrten. Die Baupolizeibehörde kann Stütz- und Futtermauern über 1.20 m bewilligen, wenn dies die Ortsbildung nicht stört.

³ Terrainveränderungen sind innert zwölf Monaten ab Abhumusierung abzuschliessen.

Art. 26

Reklamen

¹ Fremdreklamen sind in den Arbeitszonen und entlang der Bahnhofstrasse zugelassen.

Für bewilligungsfreie Reklamen vgl. Art. 6a BewD

² Fremdreklamen und bewegte Eigenreklamen dürfen zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr nicht beleuchtet werden.

³ Reklamen mit blendenden, blinkenden und wechselnden Lichteffekten oder Beamer sind nicht gestattet.

E/II Qualitätssicherung

Art. 27

Fachberatung

¹ Der Gemeinderat setzt eine mit in Gestaltungsfragen ausgewiesenen, unabhängigen Fachpersonen zusammengesetzte Fachgruppe ein, welche die Bauwilligen und die Behörden in den Fällen gemäss Abs. 2 beraten.

² Die Baubewilligungsbehörde entscheidet über den Bezug der Fachberatung nach Bedarf, wenn ein Bauvorhaben für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung ist oder sich spezielle Fragen bezüglich Architektur oder Aussenraumgestaltung stellen.

Die Kostentragung richtet sich nach Art. 51 BewD.

Dazu gehört z.B. das Bauen unter Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG oder einer Ausnahme von den Gestaltungsvorschriften.

Ausgenommen sind Bauvorhaben, welche gemäss Bauinventar schützenswert sind oder als erhaltenswert eingestuft werden und gleichzeitig einem Ortsbildschutzgebiet/ einer Baugruppe gemäss Bauinventar angehören. In diesen Fällen wird die Beratung obligatorisch durch die Kantonale Denkmalpflege wahrgenommen.

E/III Energie

Art. 28

Grundsätze

¹ Bei allen Bauvorhaben sind erneuerbare Energiequellen wie Sonne, Wind, Holz, Biogas und Umgebungswärme soweit möglich einzusetzen.

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

² Der überkommunale Richtplan Energie ist bei der Energieversorgung zu beachten.

Der Richtplan zeigt mögliche Massnahmen zur Energieversorgung auf (nicht grundeigentümergebunden).

Art. 29

Anteil nicht erneuerbarer Energie

Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Erweiterungen von bestehenden Gebäuden, die als Neubauten im Sinne von Artikel 1 Absatz 2 KEnV gelten, sind von den Anforderungen gemäss Art. 29 GBR befreit, wenn die neu geschaffene Energiebezugsfläche

- weniger als 50 m² oder
- maximal 20 % der Energiebezugsfläche des bestehenden Gebäudeteils und nicht mehr als 1'000 m² beträgt (vgl. Art. 30 KEnV).

Die Gemeinde sorgt bei Neu- und Erweiterungsbauten von eigenen Bauvorhaben dafür, dass der Anteil nicht erneuerbarer Energien für Heizung und Warmwasser weniger als 40 % beträgt.

Art. 30

Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk

¹ Werden mehr als sechs Einheiten (Wohnungen, Dienstleistung und Gewerbe) oder zwei Hauptgebäude gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

Eine gemeinsame Heizanlage ist dann erforderlich, wenn die sechs Einheiten (Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe), resp. die zwei Hauptgebäude in einem funktionellen und räumlichen Zusammenhang zueinander stehen (z.B. gleichzeitiges Baugesuch oder der Erlass einer Überbauungsordnung über ein zusammenhängendes Baugebiet).

² Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an ein Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie.

Unter Berücksichtigung der externen Kosten erscheinen Mehrkosten von bis zu 20 % verhältnismässig.

³ Für Vorhaben mit mehr als sechs Einheiten (Wohnungen, Dienstleistung und Gewerbe) oder zwei Hauptgebäuden muss keine gemeinsame Anlage erstellt werden, wenn

- höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien abgedeckt ist;
- Gebäude bereits an ein Fernwärmenetz angeschlossen sind;
- es technisch nicht sinnvoll ist oder ein unverhältnismässig hoher Aufwand nachgewiesen wird;

- Gebäude mindestens ein MINERGIE-P-Label oder einen GEAK der Effizienzklasse A/A besitzt.

Art. 31

Förderung

Die Gemeinde Uetendorf unterstützt die Bauherrschaft bei der Planung von Bauvorhaben. Sie informiert ebenfalls über Massnahmen, die zu einer umweltschonenden Energieversorgung und -nutzung beitragen sowie über Fördermöglichkeiten.

Vgl. Reglement zur Förderung von Alternativenenergien vom 11. September 1995.

Als zuständige Stelle gilt die Tiefbau- und Umweltkommission in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe Energie (vgl. Art. 55)

E/IV Erschliessung / Parkierung

Art. 32

Hinreichende Erschliessung

¹ Neue Bauten und Anlagen dürfen nur erstellt werden, wenn die Voraussetzungen der Erschliessung der Bauparzelle gemäss Baugesetzgebung sowie die Anforderungen des Strassengesetzes erfüllt sind.

Vgl. Art. 7 + 8 BauG
Vgl. Art. 3 - 11 BauV
Vgl. Art. 85 SG

² Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.

Art. 33

Erstellungspflicht Parkplätze

¹ Die Grundeigentümer haben genügend und zweckmässig angeordnete Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen.

Vgl. Art. 49ff BauV

² Garagen müssen einen Vorplatz von mindestens Garagetiefe aufweisen, auf dem ausserhalb des Lichtraumprofils von Strassen gleich viele Fahrzeuge abgestellt werden können wie Garagenplätze vorhanden sind.

³ Bei Bauvorhaben mit mehr als 15 Abstellplätzen sind mit Ausnahme in den Arbeitszonen, mindestens 80 % der Abstellplätze in einer unterirdischen Parkieranlage zu erstellen.

Art. 34

Sicherstellung von Abstellplätzen

¹ Werden Abstellplätze anderswo als auf dem Baugrundstück erstellt, so ist ihr Bestand und ihre bestimmungsmässige Verwendung vor Baubeginn grundbuchlich sicherzustellen.

² Es ist nachzuweisen, dass der oder dem Erstellungspflichtigen ein dauerndes Recht zur unbeschränkten Nutzung des Abstellplatzes zukommt. Die Löschung bedarf der Einwilligung der Gemeinde; dies ist im Dienstbarkeitsvertrag ausdrücklich zu erwähnen.

Art. 35

Ersatzabgabe

¹ Wird die oder der Erstellungspflichtige von der Pflicht, Abstellplätze zu erstellen ganz oder teilweise befreit, ist eine zweckgebundene Ersatzabgabe zu entrichten.

² Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt kein Anrecht auf die Zuteilung von reservierten Abstellplätzen.

Art. 36

Bemessung der Ersatzabgabe

¹ Die Ersatzabgabe entspricht dem Grundbetrag multipliziert mit der Anzahl Abstellplätze, von deren Erstellung die oder der Bauwillige befreit wurde.

² Der Grundbetrag beträgt CHF 18'000.00; er entspricht den durchschnittlichen Erstellungskosten privater Abstellplätze.

³ Kann nachgewiesen werden, dass die durchschnittlichen Erstellungskosten um mehr als 20 % höher oder niedriger sind, kann die Baupolizeibehörde den Grundbetrag um höchstens 50 % herauf- oder herabsetzen.

⁴ Der Gemeinderat passt den Grundbetrag an, wenn sich der Landesindex für Konsumentenpreise gegenüber dem Indexstand beim Inkrafttreten dieses Reglements oder der letzten Anpassung um 10 % verändert hat.

Art. 37

Verwendung der Ersatzabgabe

1 Die Ersatzabgabe dient insbesondere

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

² Über die Verwendung der Ersatzabgabe im Einzelfall befindet das finanzkompetente Organ der Gemeinde.

F Bau- und Nutzungsbeschränkungen

F/I Pflege des Ortsbildes

Art. 38

Ortsbildschutzgebiete

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

Vgl. kantonales Bauinventar der Gemeinde Uetendorf vom 2014 und Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS.

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

³ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Vgl. kantonales Bauinventar der Gemeinde Uetendorf vom 2014

Art. 39

Baudenkmäler

¹ Die im Schutzzonenplan als schützenswert oder erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.

Vgl. kantonales Bauinventar der Gemeinde Uetendorf vom 2014. Die Einstufung ist grundeigentümerverbindlich; es gelten Art. 10 a-10e BauG.

² Wird ein geschütztes oder ein zu erhaltendes Baudenkmal oder ein Gebäude in einem Ortsbildschutzgebiet ganz oder teilweise zerstört, so darf es im Sinne der erweiterten Besitzstandsgarantie innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf die baupolizeilichen Masse in seinem früheren Ausmass und Charakter wieder aufgebaut werden.

Vgl. Art. 3 BauG

F/II Pflege der Kulturlandschaft

Art. 40

Landschaftsschutzgebiete

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind als ästhetisch und ökologisch wertvolle Landschaftsräume in ihrem Charakter zu erhalten.

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

² Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzt werden. Bauten und Anlagen sowie bewilligungspflichtige Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen, Deponien) sind nicht zugelassen. Vorbehalten ist Abs. 3.

Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist durch die Schutzgebiete nicht eingeschränkt.

Unverträglich mit dem Landschaftsschutzgebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

³ In den Landschaftsschutzgebieten sind folgende landwirtschaftliche Bauten, Anlagen und Nutzungen zugelassen, sofern sich diese gut ins Landschaftsbild einfügen:

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

- a) Terrainveränderungen, welche zur Revitalisierung der Landschaft beitragen sowie Massnahmen von Meliorationen
- b) Offene Weideunterstände zum Witterungsschutz der Nutztiere gemäss Tierschutzgesetzgebung
- c) Weitere landwirtschaftliche Kleinbauten mit einer maximalen Grundfläche von 10.0 m² und einer Gesamthöhe h von maximal 3.0 m (Bienenhäuser u.ä.), die für die Bewirtschaftung notwendig sind.

Neue landwirtschaftliche Bauten, die zur Existenzsicherung (besondere Verhältnisse nach Art. 26 BauG) benötigt werden und nachweislich nur innerhalb der Landschaftsschutzgebiete realisiert werden können, werden mit einem Ausnahmegesuch behandelt. Die nachgewiesene Existenzsicherung wird bei der Interessenabwägung gegenüber dem öffentlichen Interesse höher gewichtet.

⁴ Der Abbruch, Wiederaufbau, die Umnutzung und Erweiterung bestehender Bauten richtet sich nach dem eidgenössischen und kantonalen Recht und wird mit dem Landschaftsschutzgebiet nicht eingeschränkt.

Vgl. Art. 24 ff RPG

⁵ Technisch bedingte, standortgebundene Bauten und Anlagen (z.B. erdverlegte Leitungen etc.) sind zugelassen.

Historische Verkehrswege

Art. 41

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern. Für weitergehende Informationen vgl. auch Via Storia, Kapellenstrasse 5, 3011 Bern

Art. 42

Archäologische Schutzgebiete

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

Vgl. Art. 10 ff BauG.

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

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

Art. 43

Fließgewässer

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a) die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b) Schutz vor Hochwasser;
- c) Gewässernutzung.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie AHOP Raumbedarf Fließgewässer 2015.

Bei der Aare gilt zudem das See- und Flussumgesetz SFG.

² Der Gewässerraum für Fließgewässer innerhalb des Siedlungsgebietes ist im Bauzonenplan festgelegt.

³ Der Gewässerraum und die verbindlichen Gewässerachsen für Fließgewässer ausserhalb des Siedlungsgebietes sind im Schutzzonenplan mittels Farbcodierung festgelegt.

Messweise vgl. Anhang 1 A15

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

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

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 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. 44

Fuss- und Wanderwege

Die im Richtplan Verkehr 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 ist kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechts.

Vgl. SV Art. 33

F/III Schutz der naturnahen Landschaft

Art. 45

Hecken, Feld- und Ufergehölz

¹ Alle Hecken, Feldgehölze und die Ufervegetation sind geschützt.

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 und Art. 21 NHG)

² Beseitigungen und Ersatzpflanzungen können in Ausnahmefällen bewilligt werden.

Zuständig für Bewilligungen ist der Regierungsratthalter (Art. 27 Abs. 2 und 41 Abs. 3 NschG)

³ Hecken sind periodisch auszuholzen oder abschnittsweise zurückzuschneiden. Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke auf den Stock gesetzt werden; der gleiche Abschnitt frühestens wieder nach fünf Jahren.

Die Pflege der Hecken richtet sich nach Bundes- und Kantonsrecht. Gemäss Gesetz: NSchV, Art. 16

⁴ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6.0 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von min. 3.0 m einzuhalten.

Art. 46

Trockenstandorte

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Trockenstandorte sind geschützt, zu erhalten und wo nötig zu verbessern.

² In den Trockenstandorten ist nur jene land- und forstwirtschaftliche Nutzung gestattet, die den Schutzzweck nicht gefährdet.

Art. 47

Objektschutz

Einzelbäume
Baumgruppen
Baumreihen
Baumhecken

¹ Als Einzelobjekte werden wertvolle Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Baumhecken mit ökologischer und/oder ästhetischer Bedeutung bezeichnet.

² Die im Schutzzonenplan bezeichneten aufgeführten Einzelobjekte sind zu erhalten und sachgemäss zu pflegen. Das Fällen von Bäumen bedarf einer Bewilligung der zuständigen Stelle, welche diese mit der Pflicht verbinden kann, Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Bewilligung wird nur erteilt, wenn der Fortbestand der geschützten Bäume eine Gefahr darstellt oder wenn das Fällen als Pflegemassnahme geboten erscheint.

Als zuständige Stelle gilt die Tiefbau- und Umweltkommission in Zusammenarbeit mit der ARG Landschaft. Als Gefahr wird die Gefährdung von Mensch oder Sachwerten festgelegt.

³ Alle Nutzungen, Massnahmen, Eingriffe und Einrichtungen am Einzelobjekt selbst oder in seiner Umgebung, die den Schutzzweck gefährden, sind verboten.

⁴ Bei der Bewertung der Landschaftselemente wird zwischen den Kategorien „schützenswert“ und „erhaltenswert“ unterschieden.

- a) Schützenswerte Landschaftselemente sollen wegen ihrer bedeutenden biologischen und ökologischen Qualität sowie aus landschaftsprägender Sicht an diesem Standort ungeschmälert erhalten werden.
- b) Erhaltenswerte Landschaftselemente sollen wegen ihrer ansprechenden biologischen und ökologischen Qualität sowie aus geomorphologischer (landschaftsprägender) Sicht in diesem Gebiet erhalten werden.

⁵ Für Pflege und Ersatz kann die Gemeinde Beiträge ausrichten. Vgl. Art. 51 GBR

Art. 48

Kantonale Naturschutzgebiete (inkl. geologische Objekte) und Amphibienlaichgebiet

¹ In den kantonalen Naturschutzgebieten gelten die Bestimmungen der jeweiligen Schutzbeschlüsse:

Bezeichnung	Schutzbeschluss
- Kindlistein	RRB 3029 v. 01.06.1950
- Aaregletschermöräne im Frohnholz	RRB 6827 v. 19.12.1950
- Findling Eichberg-Granit	RRB 1877 v. 30.03.1954
- Findlinge Schulhaushölzli	RRB 1878 v. 30.03.1954
- Amletentäli nördl. Eichberg	RRB 5750 v. 24.08.1962
- Aarelandschaft Thun-Bern	RRB v. 30.03.1977 und 11.03.1992

² Die kantonalen Naturschutzgebiete und das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung sind im Schutzzonenplan als Hinweise enthalten.

Art. 49

BLN-Objekt 1314 Aarelandschaft Bern-Thun

Das BLN-Objekt muss in seiner natur- und kulturlandschaftlichen Eigenart und mit seinen prägenden Elementen ungeschmälert erhalten bleiben.

Vgl. BLNV (Entwurf 2014)

Art. 50

Ersatzmassnahme

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

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze Definition für „gleichwertigen Ersatz“. Gleichwertig ist ein Ersatz, der für den Pflichtigen verhältnismässig ist und der Bedeutung des beeinträchtigten Objekts entspricht.

² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die zuständige Stelle.

Vgl. Art. 43 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Zuständigkeiten: Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Zuständige Stelle der Volkswirtschaftsdirektion (Abteilung Naturförderung) für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3 c NSchG), Tiefbau- und Umweltkommission für Objekte nach Art. 47 GBR.

Art. 51

Fördermassnahmen

¹ Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft, Förderung der Artenvielfalt (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten, Waldrändern, artenreichen Wiesen und dergleichen) und des Ortsbildes.

Die Fördermassnahmen richten sich nach dem jeweiligen gültigen Reglement oder der Verordnung der Gemeinde. Weitere Fördermassnahmen vgl. Art. 13 ff NHG, Art. 4 ff. NHV; Art. 22 NSchG; ÖQV.

² Neben der Ausrichtung von Beiträgen für einmalige Massnahmen kann die Gemeinde auch wiederkehrende Beiträge leisten (Pflege- und Unterhaltsbeiträge für Lebensräume und weitere naturnahe Objekte) oder die Pflege- und Unterhaltsmassnahmen in Absprache mit den Eigentümern / Bewirtschaftern selber übernehmen. Dazu kann die Gemeinde Richtlinien erlassen und mit den Eigentümern / Bewirtschaftern Verträge abschliessen.

F/IV Gefahrgebiete

Art. 52

Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrgebieten gilt Art. 6 BauG.

Vgl. Art. 6 BauG.
Die bekannten Gefahrgebiete sind im Schutzzonenplan eingetragen.

² Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde 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 Gefahrgebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrgebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

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

- Gebäude und Anlagen in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen.).

G Besondere Bestimmungen

Art. 53

Planungsmehrwert

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.

Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die Kosten für Planung und Infrastruktur. (Art. 142 BauG).

Beschluss Reglement Mehrwertabgabe Gemeindeversammlung vom 11.06.2018

H Zuständigkeiten

Art. 54

Hochbau- und Planungskommission

¹ Die Hochbau- und Planungskommission bereitet die Planungsgeschäfte der Gemeinde vor und vertritt die Gemeinde in Planungs-, Baubewilligungs- und Baupolizeiangelegenheiten in Beschwerdeverfahren.

² Die Hochbau- und Planungskommission ist Baupolizeibehörde der Gemeinde, ihr obliegen:

- A) In Planungsangelegenheiten:
 - a) die Beratung des Gemeinderates;
 - b) die Ausführung resp. die Begleitung der beschlossenen Planung;
 - c) die Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens;
 - d) die Durchführung des Vorprüfungs-, Auflage- sowie des Einspracheverfahrens;
 - e) die Antragsstellung an den Gemeinderat bezüglich der unerledigten Einsprachen;
 - f) Vertretung der Gemeinde in Beschwerdeverfahren;
- B) Im Baubewilligungsverfahren:
 - a) die Durchführung der Einspracheverhandlungen;
 - b) die Prüfung, die Behandlung von Ausnahmegesuchen und die Antragsstellung an die Baubewilligungsbehörde, sofern die Gemeinde nicht zuständig ist;
 - c) die Prüfung und der Bauentscheid über Baugesuche in der Kompetenz der Gemeinde bei Einsprachen und Beschwerdeverfahren;
- C) Im Baupolizeiverfahren:
 - a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder Bedingungen und Auflagen;
 - b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten ausgehen;
 - c) Erhebung von Strafanzeigen;
 - d) Vertretung der Gemeinde in Beschwerdeverfahren.

Nach Art. 21 der Gemeindeordnung stehen dem Gemeinderat alle Befugnisse zu, die nicht durch andere Vorschriften des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde einem anderen Organ übertragen sind. Nach Art. 66 Abs. 1 BauG ist der Gemeinderat Planungsbehörde der Gemeinde und er nimmt alle Aufgaben wahr, die nicht nach Art. 54 GBR einem anderen Organ zugewiesen sind.

Vgl. auch Art. 8 BewD

Art. 55

Tiefbau- und Umweltkommission

¹ Die Tiefbau- und Umweltkommission ist Strassenbaupolizeibehörde der Gemeinde.

² Die Tiefbau- und Umweltkommission nimmt im Übrigen die ihr gestützt auf die besonderen Reglemente übertragenen Aufgaben der Energie, der Natur und Landschaft und der Ver- und Entsorgung wahr.

Die Kommission wird durch die Arbeitsgruppe Landschaft und die Arbeitsgruppe Energie unterstützt.

Art. 56

Bauabteilung

Der Bauabteilung obliegen

- a) die Beratung der Hochbau- und Planungskommission in deren Angelegenheiten;
- b) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften, der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung;
- c) die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen und Abnahmen;
- d) die Aufsicht über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauten und Anlagen;
- e) das Einholen von Amtsberichten und Verfügungen für besondere Bewilligungen im Kompetenzbereich der Gemeinde;
- f) die Prüfung und der Entscheid über Baubewilligungen ohne Einsprachen;
- g) die Verfügung einer Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbot.

Vgl. Art. 17 ff BewD

Vgl. Art. 25 ff BewD

I Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 57

Widerhandlungen

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

Vgl. Art. 50 BauG.

Art. 58

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus den Zonenplänen Dorf / Berg und Allmend, dem Schutzzonenplan und dem Baureglement, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 59

Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement vom 14.11.2003 mit Änderungen vom 24.02.2009
- Zonenplan vom 14.11.2003 mit Änderungen vom 21.11.2005
- Schutzzonenplan vom 14.11.2003
- Teil UeO Nr. 7 „Postgässli“ vom 29.12.1994 mit Änderung vom 14.04.1998
 - a) Überbauungsplan: der mit der ZPP Nr. 1 „Landi“ überlagerten Teilperimeter
 - b) Überbauungsvorschriften:
 - Art. 7, Kap. 1.1 Sektor A: Baufelder 3 + 4, Baufelder 8 und 8A
 - Art. 10 Abs. 2: Baufeld 4
 - Art. 10 Abs. 3: ganzer Absatz
- Teil UeO Nr. 6 „Bahnhof“ vom 13.06.1995, mit Änderungen vom 27.06.1996, 26.03.1999, 18.12.2009 und 28.09.2011, Überbauungsplan der mit der ZPP Nr. 1 „Landi“ überlagerten Teilperimeter
- Teil Uferschutzplan nach SFG vom 24.04.1986
 - der mit der ZöN P überlagerte Teilperimeter
 - Art. 3 Sonderbauvorschriften
- Überbauungsplan mit SBV „Silo LG Uetendorf“ vom 10.04.1984

K Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	15. Januar bis 13. März 2015
Kantonale Vorprüfung vom	12. April 2016
Publikation im Anzeiger vom	27. Oktober und 3. November 2016 (1. öffentliche Auflage) 16. Februar und 23. Februar 2017 (2. öffentliche Auflage) 16. August und 23. August 2018 (3. öffentliche Auflage)
Publikation im Amtsblatt vom	26. Oktober und 2. November 2016 (1. öffentliche Auflage) 15. Februar und 22. Februar 2017 (2. öffentliche Auflage) 15. August und 22. August 2018 (3. öffentliche Auflage)
1. öffentliche Auflage	27. Oktober bis 28. November 2016
2. öffentliche Auflage	16. Februar bis 20. März 2017
3. öffentliche Auflage	16. August bis 17. September 2018
Einspracheverhandlungen am	13. Januar 2017
Erledigte Einsprachen	4
Unerledigte Einsprachen	6
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	6. April 2017 und 18. Oktober 2018
Beschlossen an der Urnenabstimmung am	21. Mai 2017
Namens der Einwohnergemeinde	
Der Präsident	sig. A. Rösti
Der Gemeindeschreiber	sig. K. Spöri
Die Richtigkeit der Angaben bestätigt Uetendorf, 09. Nov. 2018	
Der Gemeindeschreiber	sig. K. Spöri
Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung am 26.02.2019	
Der Vorsteher	sig. D. Gäumann

A1 Anhang 1

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.

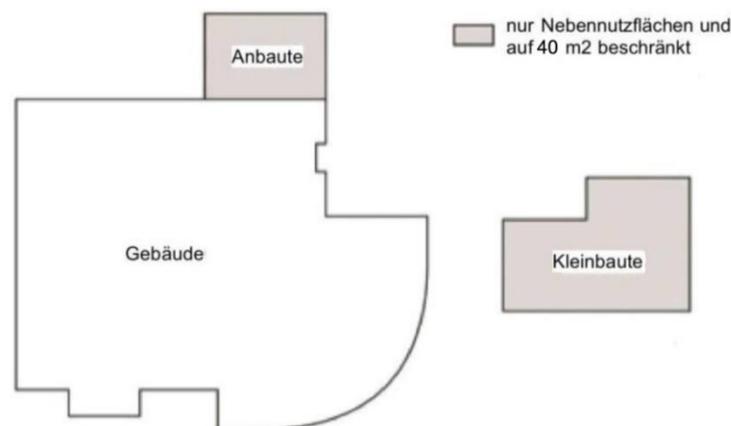
A12 Gebäude und Gebäudeteile

A12.1

An- und Kleinbauten

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nach Art. 7 Abs. 4 GBR nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser



² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nach Art. 7 Abs. 4 GBR nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

A12.2

Gebäude und Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche

Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche dürfen dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen aber die nach GBR geltenden Masse nicht übersteigen. Andernfalls haben sie die Grenzabstände wie sie für übrige Gebäude gelten einzuhalten.

Als kleine Gebäude gelten z.B. gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und Wintergärten (sie sind nicht Bestandteil des Grundrisses des Gebäudes)

A12.3

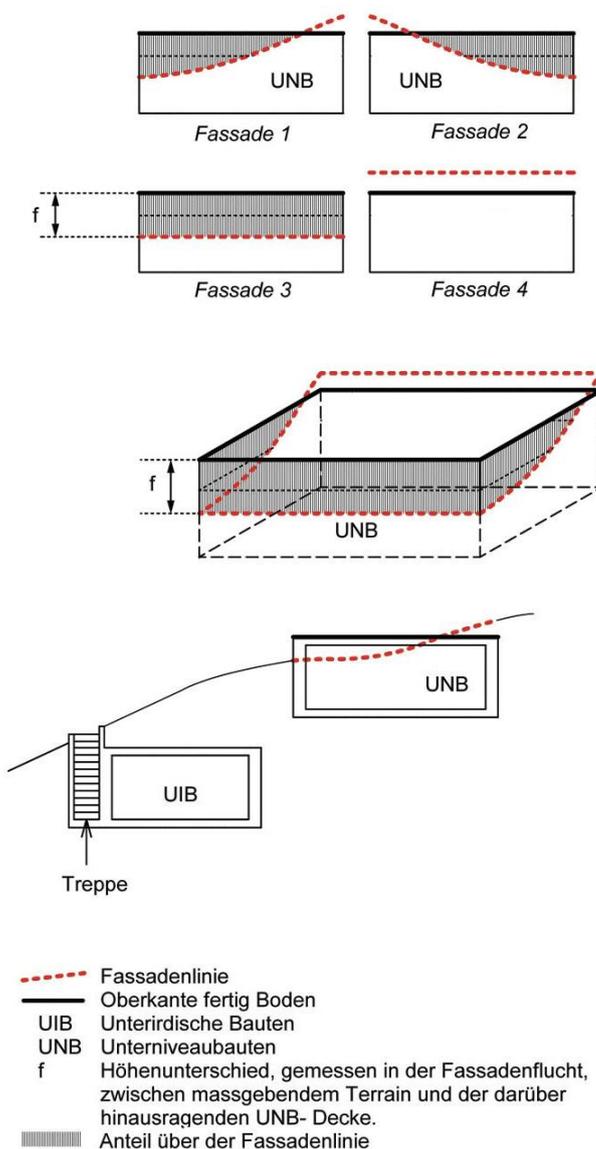
Unterniveaubauten, unterirdische Bauten

¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Vgl. Art. 7 Abs. 4
GBR

² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Vgl. Art. 5 und 6
BMBV

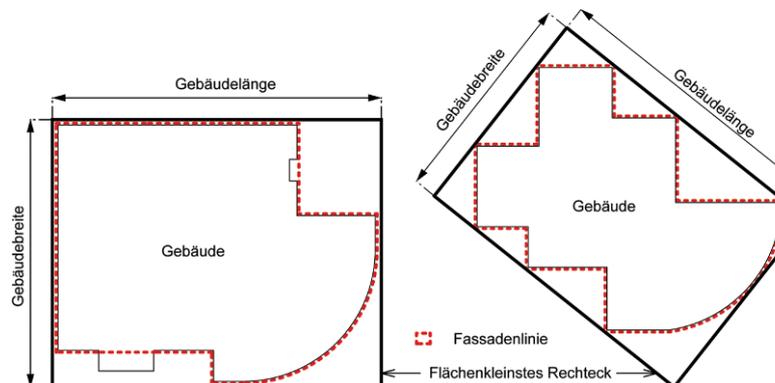


A13 Gebäudemasse

A13.1

Gebäuelänge GL

¹ Die Gebäuelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welche die projizierte Fassadenlinie umfasst. Vgl. Art. 12 BMBV

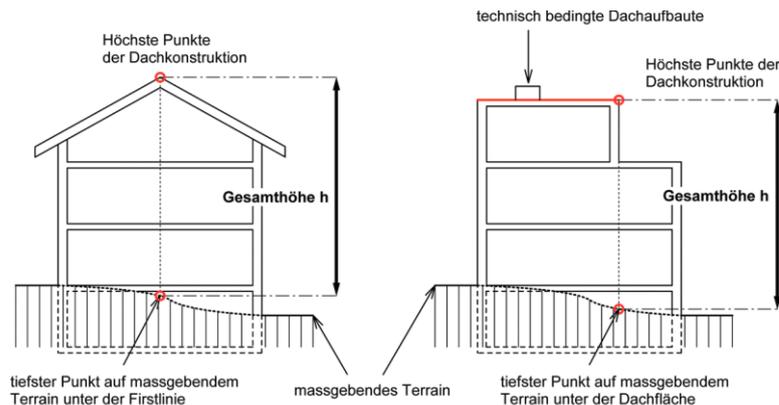


² Der Gebäuelänge nicht angerechnet werden die An- und Kleinbauten und die Untergeschosse.

A13.2

Gesamthöhe h

¹ Die Gesamthöhe h ist der grösste Höhenunterschied zwischen Oberkante der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



² Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite werden nicht angerechnet. Vgl. Art. 7 Abs. 4 GBR; 5.0 m

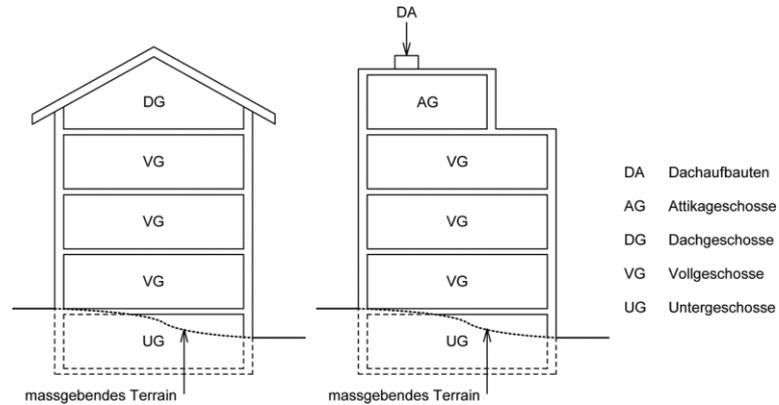
A13.3

Geschosse

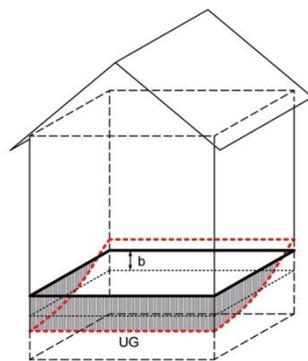
¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Vgl. Art. 18 BMBV
Zulässige Masse gemäss Art. 7 Abs. 4 GBR; 2.0 m



³ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.



Figur Untergeschosse

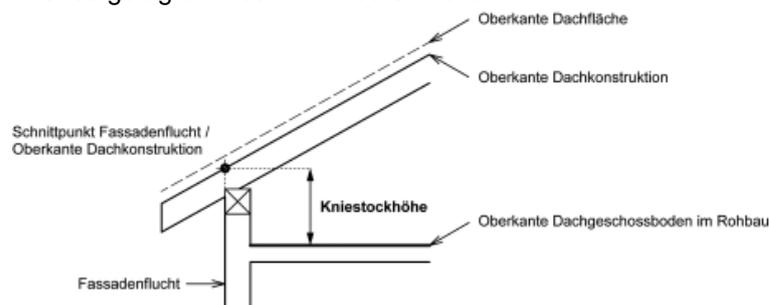
Abgrabungen des massgebenden Terrains für einzelne Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet, sofern deren Gesamtlänge das zulässige Mass pro projizierte Fassadenlinie nicht überschreitet.

A13.4

Dachgeschosse

Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das festgelegte Mass nicht überschreiten.

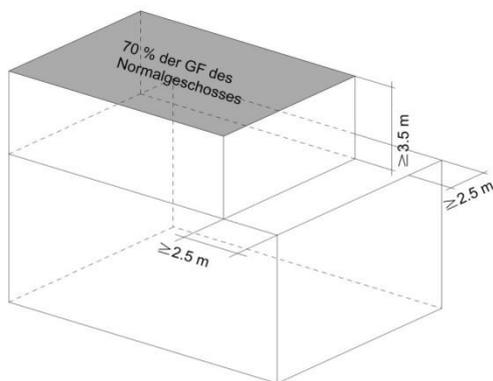
Anwendung wie A13.3
Vgl. Art. 20 BMBV
Zulässige Masse gemäss Art. 7 Abs. 4 GBR; 1.50 m



A13.5

Attikageschosse

- 1 Auf Flachdachbauten kann ohne Anrechnung an die Geschosszahl ein Attikageschoss erstellt werden sofern:
 - a) es maximal 70 % der Geschossfläche GFo des darunter liegenden Vollgeschosses misst,
 - b) die Höhe des Attikageschosses von oberkant Flachdach bis oberkant Attika nicht mehr als 3.50 m beträgt und
 - c) der Dachvorsprung am Attikageschoss höchstens 0.30 m über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringt.
- 2 Das Attikageschoss kann an einer Längs- und einer Breitseite fassadenbündig angeordnet werden.
- 3 An einer Längs- und einer Breitseite ist das Attikageschoss und unter Einhaltung der maximalen Geschossfläche GFo um mindestens 2.50 m von der Fassadenflucht des obersten Geschosses zurückzusetzen.



- 4 Technisch bedingte Aufbauten bis zum zulässigen Mass bleiben unberücksichtigt.
- 5 Textil bewegliche Überdeckungen zum Sonnen- und Witterungsschutz sind zulässig. Solche mit Stützkonstruktion sind bewilligungspflichtig.

A14 Bauabstände

A14.1

Grenzabstand

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

Vgl. Art. 22 BMBV

² Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

A14.2

Zusammenbau

Benachbarte Grundeigentümer können den Bau an der Grenze und - innerhalb der zulässigen Gebäudelänge - den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Unterschreiten gegenüber nachbarlichem Grund

A14.3

¹ Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmegenehmigung nach kantonalem Baugesetz, mit Dienstbarkeit oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Mittels Ausnahmegenehmigung darf in der Regel der privatrechtliche Minimalabstand nicht unterschritten werden.

² Näherbaugenehmigungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.

³ Eine Unterschreitung des privatrechtlichen Mindestabstandes von 3.0 m ist mit einem im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsvertrag zu sichern.

Vgl. Art. 26 BauG
Vgl. Art. 79 ff EGZGB

A14.4

Kleiner Grenzabstand kA

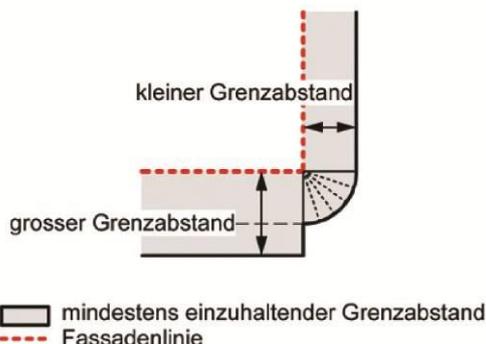
Der kleine Grenzabstand kA gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

A14.5

Grosser Grenzabstand gA

¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze.

Kleiner und grosser Grenzabstand



² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger als die anderen und bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde, auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Vorspringende offene Gebäudeteile und Erker	<p>A14.6</p> <p>¹ Vorspringende offene Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite) nicht überschreiten.</p> <p>² Erker dürfen, sofern ihre Länge nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Fassadenabschnitte beträgt und nicht auf den Boden reichen (ab 1. Vollgeschoss), maximal 1.0 m in den (grossen oder kleinen) Grenzabstand hinein- und nicht mehr als 2.0 m über die Fassadenflucht hinausragen.</p>	<p>Vgl. Art. 10 BMBV, Art. 79 und Art. 79b EG ZGB</p> <p>Offene vorspringende Gebäudeteile sind: Vordächer, Aussentreppen, die nicht der Hauptschliessung des Gebäudes dienen, Laderampen, überdeckte mind. zweiseitig offene Sitzplätze, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen), Lauben udgl.</p> <p>Erker sind auch Bestandteil des Anteils der zulässigen vorspringenden offenen Gebäudeteile der jeweiligen Fassadenabschnitte</p>
Rückspringende Gebäudeteile	<p>A14.7</p> <p>¹ Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.</p> <p>² Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass für die Breite nicht überschreiten.</p>	<p>Vgl. Art. 11 BMBV</p> <p>Rückversetzte Gebäudeteile sind: innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge udgl.</p>

Gebäudeabstand	<p>A14.8</p> <p>¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p> <p>² Der Gebäudeabstand entspricht unter Vorbehalt von Näherbaurechten in Verbindung mit Art. 7 GBR wenigstens der Summe der Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischenläge.</p> <p>³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV überschritten würden.</p> <p>⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.</p>	Vgl. Art. 23 BMBV
Bauabstand gegenüber dem Wald	<p>A14.9</p> <p>Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz.</p>	Vgl. Art. 25 und 26 KWaG
Bauabstand von Zonengrenzen der LWZ	<p>A14.10</p> <p>Von Zonengrenzen der Landwirtschaftszone LWZ sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken.</p>	
Bauabstände für Tiefbauten	<p>A14.11</p> <p>¹ Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und Einfahrten zu unterirdischen Einstellhallen haben einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).</p> <p>² Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen diese Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind nicht zu berücksichtigen.</p>	
Bauabstand von öffentlichen Strassen	<p>A14.12</p> <p>¹ Für Kantonsstrassen sowie für selbstständige Geh- und Radwege im Kantonsbesitz gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes und der Strassenverordnung.</p> <p>² Vorbehältlich Abs. 3 ist gegenüber anderen öffentlichen Strassen ein Abstand von mind. 3.60 m einzuhalten. Der Abstand von öffentlichen Strassen wird von ihrem äussersten Fahrbahnrand gemessen.</p>	Vgl. Art. 80 SG

³ Für offene, gedeckte Autoabstellplätze und Unterstände beträgt der Abstand ab öffentlichem Raum 5.00 m.

⁴ Übernimmt die Gemeinde eine von Privaten erstellte Detailerschliessungsstrasse zu Eigentum und Unterhalt, gilt für bestehende Bauten in Bezug auf den Strassenabstand eine erweiterte Besitzstandsgarantie und der Ersatz bestehender Bauten und Anlagen darf, unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit, im bisherigen Umfang wieder an die Strasse gebaut werden.

A14.13

Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen

¹ Von Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist bei Gemeinde- und Privatstrassen für alle Gebäude ein Abstand von 3.60 m einzuhalten.

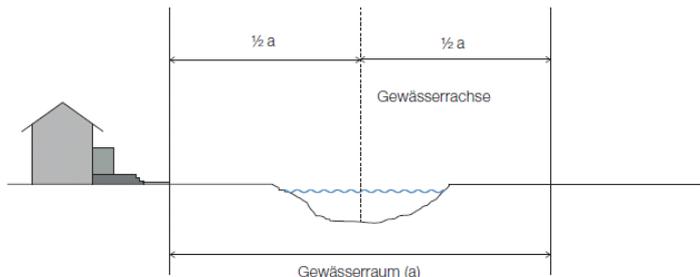
² An unübersichtlichen Stellen kann ein grösserer Abstand verlangt werden.

A15 Gewässerraum

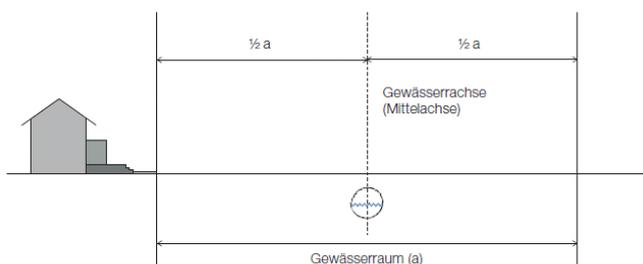
A15.1

Gewässerraum Fließgewässer

Der Gewässerraum wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.



Messweise bei eingedolten Gewässern



A16 Nutzungsziffern

A16.1

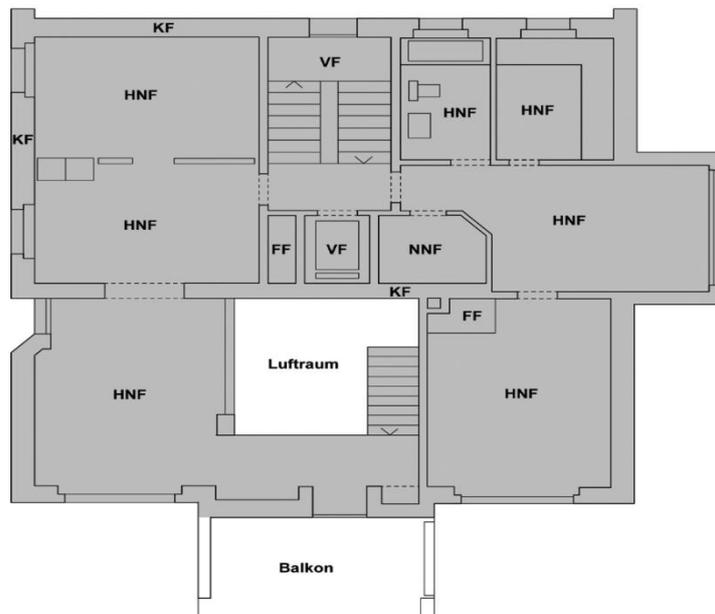
**Geschossfläche oberirdisch (GFo)
Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)**

¹ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist die Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) der anrechenbaren Grundstückfläche.

² Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) oder Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umfassen die Geschossflächen der Vollgeschosse und Dachgeschosse. Unterniveaubauten werden nicht der GFo angerechnet. Die Geschossfläche der Untergeschosse ist nicht begrenzt.

Vgl. Art. 28 BMBV.
Vgl. Anhang I A13.3

Grundriss 1. Obergeschoss:



Legende:

- FF: Funktionsfläche
- HNF: Hauptnutzfläche
- KF: Konstruktionsfläche
- NNF: Nebennutzfläche
- VF: Verkehrsfläche

A16.2

Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)

Die anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

Vgl. Art. 27 BMBV

A2 Anhang 2

A2 Objektschutz Verzeichnis Natur

Lage	Objektnummer	Parzellennummern	Objekttyp
Kehr	1	391	Einzelbaum
Frohnholz	2	540, 2575, 2576	Baumhecke
Mühleholz	3	463, 499, 540, 693	Baumhecke
Mühle	5	456, 1020, 1229	Baumhecke
Schürhaus	6	105	Einzelbaum
Auf der Mauer	7	680	Einzelbaum
Mühleholz	9	58, 302	Baumhecke
Mühleholz	11	1073	Einzelbäume
Mühleholz	12	1073	Baumhecke
Limpach	13	138	Baumreihe, Fällbewilligung für einzelne Bäume, wenn bahn-technisch begründet
Berg	14	51, 52	Einzelbäume
Hurschgasse	15	734	Einzelbäume
Thunstrasse	16	894	Einzelbaum
Wysshubel 298	17	300, 373, 704	Baumhecke
Limpachmoos	19	676	Einzelbaum
Entenried	20	136, 535, 537, 2459	Baumhecke
Amletenbach	24	527, 535	Baumhecke
Neumatte	25	273	Baumgruppe
Amletebach	27	1722	Baumhecke
Beim Bach	29	566	Einzelbaum
Eichberg	30	100, 101, 445, 526, 530, 1125	Baumhecke
Eichberg 275	32	1205, 1798	Baumgruppe
Schulrainstrasse 42	33	951	Einzelbaum
Föhrenweg 10	34	100, 1422, 1453	Baumhecke
Buchshalde	38	457, 918	Baumhecke
Buchshalde 310	39	457, 918	Baumreihe
Hubel	40	558, 948	Baumhecke
Huck	41	2251	Baumhecke
Kehr	42	405	Baumhecke
Hurschgasse	43	950	Baumgruppe
Bühl	44	400, 638	Baumhecke
Gibliz	45	638	Baumreihe
Vogelsang	46	18	Baumhecke
Flöschgässli	47	946	Einzelbaum
Rosinli	50	935, 972	Trockenstandort
Wildenrüti	51	903	Trockenstandort
Riedernstrasse	52	402, 425, 2247	Baumhecke
Riedernstrasse 19	53	425	Baumgruppe
Rosinli	54	441, 909, 1604	Baumhecke
Nussbaummatte	55	118, 440, 782	Baumhecke
Flöschgässli	57	951	Einzelbaum
Schulgässli 37	58	940	Einzelbaum
Zelgstrasse	59	412	Einzelbäume
Uttigenstrasse 69	60	339, 512	Baumreihe
Uttigenstrasse 79	61	889	Baumhecke
Buchshaldenstrasse	62	59	Einzelbaum
Uttigenstrasse	64	152	Baumhecke
Uttigenstrasse	65	889	Baumgruppe
Schulgässli	66	1835	Einzelbäume
Buchshaldenstrasse	67	174	Einzelbaum

Lage	Objektnummer	Parzellennummern	Objekttyp
Amerika-Ecke	68	888, 1137, 1638	Baumhecke
Amerika-Ecke	69	1137	Baumhecke
Buchshaldenstrasse 6	70	1236	Einzelbäume
Moosweg	71	1013	Einzelbaum
Moosweg	72	1236	Einzelbäume
Schulrainstrasse	73	1032, 1254	Baumhecke
Moosweg	76	523	Einzelbaum
Moosweg	77	535	Einzelbaum
Bühl	78	603	Einzelbaum
Schulrainstrasse 45	79	1088	Einzelbäume
Moosweg 2	80	133	Einzelbäume
Oberbälliz	81	387	Einzelbaum
Gibilz	82	434	Einzelbaum
Huck	83	565, 1062	Einzelbäume
Berg	84	2251	Einzelbäume
Hohlengasse 19	85	668	Einzelbaum
Moosweg	86	444	Einzelbaum
Aegertenstrasse	87	511	Einzelbaum
Hölzli	88	604	Baumreihe
Huck	89	565	Einzelbaum
Limpachmoos	90	768	Einzelbaum
Buchshalde	91	1020	Einzelbaum
Beim Bach	92	41	Einzelbäume
Berg	93	1084	Einzelbaum
Oberbälliz	94	1071	Einzelbaum
Schulrainstrasse	95	1084	Einzelbaum
Allmendstrasse 22	96	1094	Baumgruppe
Moosweg	97	527	Einzelbaum
Thunstrasse	98	49	Einzelbäume
Allmendstrasse 51	99	673	Einzelbaum
Allmendstrasse	100	203	Einzelbaum
Rosinli	101	972	Einzelbaum
Nussbaummatte	102	833	Einzelbaum
Hohlengasse	103	1379	Einzelbaum
Hohlengasse	104	1569	Einzelbäume
Amerika-Ecke	105	1137	Einzelbaum
Hohlengasse	106	738	Einzelbaum
Silbermoos	108	619	Einzelbäume
Hohlengasse	109	488	Einzelbaum
Wenigschmitte	114	369	Einzelbaum
Widi	115	183	Einzelbäume
Widi	116	183	Einzelbaum
Allmendstrasse	117	231	Einzelbaum
Zelgstrasse	118	776	Einzelbäume
Allmendstrasse	119	2263	Einzelbaum
Allmendstrasse	121	1270	Einzelbaum
Thunstrasse	125	1954	Einzelbaum
Thunstrasse	127	945	Einzelbaum
Schlossmatte	128	538	Einzelbaum
Thunstrasse	129	151	Einzelbaum
Brüggstrasse	131	1029	Einzelbaum
Jungfraustrasse	136	1367	Einzelbaum
Aarestrasse	137	36	Einzelbaum
Allmendstrasse	138	1666	Einzelbaum
Uttigenstrasse	139	2255	Einzelbaum
Aarestrasse	140	1133	Einzelbaum
Aarestrasse	141	1145	Baumreihe
Uetendorfberg 335b	162	885, 1045	Baumreihe

Lage	Objektnummer	Parzellennummern	Objekttyp
Auf der Mauer	168	407	Einzelbäume
Wildenrüti	179	2570	Einzelbäume
Nussbaummatte	181	880	Baumgruppe
Eichberg 275	183	1205	Baumreihe
Limpachmoos	186	640	Einzelbaum
Uetendorfberg	191	885	Einzelbaum
Auf der Mauer	200	679	Baumhecke
Uetendorfberg	201	357	Einzelbaum
Huck 338	202	565	Baumhecke
Mühleholz	204	302	Einzelbaum
Flöschgässli	205	377, 719, 766, 952	Baumreihe
Eichberg	207	1798	Einzelbaum
Hohlengasse 14	208	771	Einzelbaum
Schulrainstrasse	209	1084	Einzelbaum
Oberbälliz 17	210	1012	Einzelbaum
Oberbälliz 17	211	1012	Einzelbaum
Oberbälliz 5	212	834	Einzelbaum
Unterbälliz	213	2649	Einzelbaum
Turm gässli 15	214	283	Einzelbaum
Turm gässli	215	362	Baumreihe
Riedernstrasse	216	341	Einzelbaum
Höhenweg	217	341	Einzelbaum
Dorfstrasse 5	218	860	Einzelbaum
Dorfstrasse	219	851	Einzelbaum
Höhenweg	221	1498	Einzelbaum
Riedernstrasse 36	222	772, 2553, 2554	Baumreihe
Postgässli 1	223	580	Einzelbaum
Dorfstrasse 62	224	368	Einzelbaum
Dorfstrasse 75	225	439	Einzelbaum
Allmendstrasse 1	227	231	Einzelbaum
Aegertenstrasse	228	183, 664	Einzelbäume
Uttigenstrasse	229	770	Einzelbaum
Glütschbachstrasse 61	230	2298, 2326, 2486, 2642	Baumgruppe
Gibliz	231	995	Baumhecke
Rosinli 411	232	972	Baumreihe
Rosinli	233	972	Einzelbaum
Thunstrasse	234	538	Einzelbaum
Allmendstrasse	236	1339	Einzelbaum
Zelgstrasse	237	697	Einzelbäume
Aarestrasse	238	169	Einzelbaum
Glütschbachstrasse	239	2482, 2488, 2653, 2657	Baumhecke

A3 Anhang 3

A3 Verzeichnis Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege

ADRESSE	HAUS- NR.	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	K-OBJEKT	SCHUTZ GDE	SCHUTZ RRB	SCHUTZ/ VERTRAG	SCHUTZ BUND	GRUNDSTÜCK- NR.	PLANAUSSCHNITT BAUINVENTAR
Aegertenstrasse	1	BH		Schützenswert	K	•	•			757	1, 3
Aegertenstrasse	35	BH		Erhaltenswert		•				234	1
Allmendstrasse	2	WH/G		Schützenswert	K	•				970	2
Allmendstrasse	22	SH		Schützenswert	K	•				1094	2
Allmendstrasse	36	WH/G		Erhaltenswert		•				473	2
Bahnhofstrasse	1	WH/G	C	Schützenswert	K	•	•		•	597	3
Berg	360	BH		Erhaltenswert		•				51	3
Buchshalde	262	BH		Erhaltenswert		•				106	1
Buchshalde	326	WH		Erhaltenswert		•				482	3
Buchshaldenstrasse	6	Ki		Schützenswert	K	•				1236	3
Dorfstrasse	5	GG	C	Schützenswert	K	•	•		•	860	3
Dorfstrasse	8	WH/G	C	Erhaltenswert	K	•				76	3
Dorfstrasse	12	WH/G	C	Erhaltenswert	K	•				95	3
Dorfstrasse	15	GG	C	Erhaltenswert	K	•		•		796	3
Dorfstrasse	30	WH		Erhaltenswert		•				850	3
Dorfstrasse	32	GG	C	Erhaltenswert	K	•				851	3
Dorfstrasse	62	BH		Erhaltenswert		•				368	2, 3
Dorfstrasse	75	BH		Erhaltenswert		•				439	2, 3
Eichberg	N.N.1	ÖA	A	Schützenswert	K	•	•			1205	1
Eichberg	N.N.2	Br		Schützenswert	K	•	•		•	534	1
Eichberg	275	WSt	A	Schützenswert	K	•	•		•	1205	1
Eichberg	276	WSt	A	Erhaltenswert	K	•				1798	1
Eichberg	277	St	A	Erhaltenswert	K	•				1798	1
Eichberg	279	OH	A	Schützenswert	K	•	•		•	2031	1
Eichberg	280a	WSt	A	Schützenswert	K	•	•		•	1205	1
Eichberg	281	WSt	A	Erhaltenswert	K	•	•		•	1205	1
Eichberg	282	Sch	A	Erhaltenswert	K	•				1798	1
Entenried	N.N.	Br		Schützenswert	K	•				2131	1
Entenried	285	Sch	B	Erhaltenswert	K	•				535	1
Entenried	288	WSt	B	Schützenswert	K	•				535	1
Gut	321	BH		Erhaltenswert		•				2555	1, 3
Gut	324	St		Erhaltenswert		•				884	3
Hohlengasse	5	WH/G		Erhaltenswert		•				187	3
Hohlengasse	9	WH/G		Erhaltenswert		•				382	3
Hohlengasse	16	WH/G		Erhaltenswert		•				1467	3

ADRESSE	HAUS-NR.	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	K-OBJEKT	SCHUTZ GDE	SCHUTZ RRB	SCHUTZVERTRAG	SCHUTZ BUND	GRUNDSTÜCK-NR.	PLANAUSSCHNITT BAUINVENTAR
Hohlegasse	73	BH		Erhaltenswert		•				488	3
Lindenweg	3	BH		Erhaltenswert		•				1032	3
Lindenweg	11	WH		Schützenswert	K	•				617	3
Lindenweg	11b	Sp		Schützenswert	K	•				617	3
Mattenstrasse	45	WH		Erhaltenswert		•				630	2
Moosweg	2	BH		Schützenswert	K	•	•			133	3
Moosweg	4	St		Schützenswert	K	•				133	3
Neumatte				Archäolog. Objekt			•			619	1
Oberbälliz	2	WH/G	C	Schützenswert	K	•				878	3
Oberbälliz	19	WH		Erhaltenswert		•				387	3
Postgässli	1	BH		Schützenswert	K	•				580	2
Postgässli	1a	OH/Sp		Schützenswert	K	•				580	2
Postgässli	2	WH		Schützenswert	K	•				62	2
Riedernstrasse	1	BH		Erhaltenswert		•				341	3
Riedernstrasse	1a	St		Erhaltenswert		•				341	3
Riedernstrasse	15	SH		Erhaltenswert		•				425	3
Riedernstrasse	17	SH		Schützenswert	K	•				425	3
Rosinli	410	BH		Erhaltenswert		•				972	3
Schulrainstrasse	6	BH		Erhaltenswert		•				1007	3
Schulrainstrasse	25	WH/G		Erhaltenswert	K	•	•			514	3
Schulrainstrasse	42	BH		Erhaltenswert		•				951	3
Turmgässli	4	WH/G	C	Erhaltenswert	K	•				293	3
Turmgässli	9	ÖB	C	Schützenswert	K	•	•		•	1079	3
Unterbälliz	5	BH	C	Schützenswert	K	•		•		314	3
Uttigenstrasse	79	BH/OH		Erhaltenswert		•				889	2
Uttigenstrasse	79a	Sch		Erhaltenswert		•				889	2
Widi	N.N.	ÖB		Erhaltenswert						664	1
Wildenrüti	417	BH		Erhaltenswert	K	•	•			651	3
Wildenrüti	418	St		Erhaltenswert		•				902	3
Wildenrüti	419	BH		Erhaltenswert		•				902	3
Zelgstrasse	19	WH		Erhaltenswert		•				125	1, 2

Anhangobjekte (Hinweis)

Allmendstrasse	20	SH		Anhang						1094	2
Dorfstrasse	14	WH/G		Anhang						2382	3