



# Baureglement (BauR)

Genehmigung

**Impressum**

Gemeinde: Utzenstorf  
Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.1	14.06.2021	Genehmigungsexemplar

# Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe .....	1
<b>1 Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
Art. 1 Geltungsbereich .....	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen .....	3
<b>2 Nutzungszonen .....</b>	<b>3</b>
2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen .....	3
Art. 3 Art der Nutzung .....	3
Art. 4 Mass der Nutzung .....	4
Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse .....	5
Art. 6 Grenzabstände.....	5
Art. 7 Gebäudeabstand .....	6
Art. 8 Näherbau .....	6
Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen .....	6
Art. 10 Waldabstand .....	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen .....	7
Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....	7
Art. 12 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) .....	8
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet .....	8
Art. 13 Grünzone .....	8
Art. 14 Spielfläche.....	8
Art. 15 Bahnareal.....	9
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....	9
Art. 16 Landwirtschaftszone .....	9
Art. 17 Bauernhofzone.....	9
Art. 18 Aufforstungszone.....	9
<b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen.....</b>	<b>10</b>
Art. 19 Zonen mit Planungspflicht ZPP .....	10
Art. 20 Zone mit Planungspflicht 3 «Feldegg» .....	10
Art. 21 Zone mit Planungspflicht 5 «Bärenmatte» .....	11
Art. 22 Zone mit Planungspflicht 6 «Oberdorf» .....	12
Art. 23 Zone mit Planungspflicht 7 «Landshut» .....	12
Art. 24 Zone mit Planungspflicht 10 «Dorf» .....	14
Art. 25 Zone mit Planungspflicht 12 «Dorfzentrum» .....	14
<b>4 Qualität des Bauens und Nutzens .....</b>	<b>16</b>
Art. 26 Gestaltungsgrundsatz .....	16
Art. 27 Beurteilungskriterien .....	16
Art. 28 Bauweise, Stellung der Bauten .....	16
Art. 29 Dachgestaltung .....	16
Art. 30 Dachaufbauten .....	17
Art. 31 Aussenraumgestaltung .....	17
Art. 32 Reklamen .....	17

Art. 33	Ersatzabgabe für fehlende Abstellplätze für Fahrzeuge.....	17
Art. 34	Gestaltungsspielraum .....	18
Art. 35	Fachberatung .....	18
Art. 36	Erneuerbarer Energieträger .....	18
<b>5</b>	<b>Bau- und Nutzungsbeschränkungen .....</b>	<b>19</b>
Art. 37	Baudenkmäler .....	19
Art. 38	Ortsbildschutzgebiete.....	19
Art. 39	Historische Verkehrswege.....	19
Art. 40	Archäologische Schutzgebiete.....	19
Art. 41	Gewässerraum .....	20
Art. 42	Landschaftsschongebiet .....	20
Art. 43	Landschaftsschutzgebiet .....	21
Art. 44	Schutzzonenplan .....	21
Art. 45	Besonderer Schutz von Naturobjekten .....	21
Art. 46	Kantonale Schutzgebiete .....	22
Art. 47	Vorschriften zu einzelnen Naturobjekten .....	22
Art. 48	Entschädigung und Pflege von Naturobjekten .....	22
Art. 49	Gefahrengebiete .....	23
<b>6</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen .....</b>	<b>23</b>
Art. 50	Widerhandlungen .....	23
Art. 51	Inkrafttreten.....	23
Art. 52	Aufhebung von Vorschriften .....	23
	<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>25</b>
	<b>Anhang.....</b>	<b>27</b>
A1	Skizzen.....	27
A2	Liste der erhaltens- und schützenswerten Einzelbäume nach Art. 47 .....	33
A3	Wichtige Eidgenössische und kantonale Erlasse .....	34

## Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des BauR aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Utzenstorf bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Schutzzonenplan	Analog zum Zonenplan sind im Schutzzonenplan alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume	Im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume sind die Naturgefahren, die Gewässerräume und die dicht überbauten Gebiete entlang der Gewässer bezeichnet, die entsprechenden Bau- und Nutzungsbestimmungen sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.<sup>1</sup></p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.<sup>2</sup></p> <p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.<sup>3</sup></p>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

<sup>2</sup> Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD, Art. 10ff BewD, Art. 47 BewD

<sup>3</sup> Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. <sup>1</sup>
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität<sup>2</sup> und die architektonischen Werte<sup>3</sup> gewährleistet sind.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht <sup>4</sup> und im Organisationsreglement geregelt.

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 3 und 11 BauG

<sup>2</sup> Wichtige Bestandteile einer hohen Lebens- und Siedlungsqualität sind: kurze Wege, Versorgung und Mobilität, Möglichkeit zu Begegnung und Rückzug, Sicherheit, bauliche Ästhetik, Freiräume und Naherholung, gesunde Umwelt.

<sup>3</sup> Als Massstab zur Beurteilung dienen die Kriterien gemäss Art. 27 dieses Baureglements.

<sup>4</sup> Siehe Art. 66 BauG

## 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich sachlich und räumlich **Art. 1 Geltungsbereich**

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

2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Mehrwertabgabe für öffentliche Zwecke, Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland **Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen**

1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG und dem kommunalen Mehrwertabgabereglement<sup>1</sup> eine Mehrwertabgabe.

2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken.<sup>2</sup> Der Gemeinderat prüft regelmässig, mindestens aber alle 5 Jahre, ob ein überwiegendes öffentliches Interesse die Anwendung dieses Instruments bedingt.

## 2 Nutzungszonen

### 2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten	Art. 3 Art der Nutzung		
	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten:		
	Zone	Abk.	Nutzungsart
	Wohnzonen	W2, W3	Wohnen Stille Gewerbe <sup>3</sup>
	Wohn- und Gewerbezo- nen	WG2, WG3	Wohnen Stille bis mässig störende Gewerbe <sup>4</sup> und Dienstleistungsbetriebe Gastgewerbe Verkauf bis 1000m <sup>2</sup> GF <sup>5</sup>
	Arbeitszone	A1, A2, A3, A4,	Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal

<sup>1</sup> Reglement über die Mehrwertabgabe 2018

<sup>2</sup> Die Ermittlung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

<sup>3</sup> Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

<sup>4</sup> Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

<sup>5</sup> Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von über 1000 m<sup>2</sup> bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

Baupolizeiliche  
Masse**Art. 4 Mass der Nutzung**

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse<sup>1</sup> und Lärmempfindlichkeitsstufen<sup>2</sup>:

Zone	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	GH [m]	VG	ES
W2	4	8	35	7.5	12	2	II
W3	5	10	45	10.5	15	3	II
WG2	4	8	35	7.5	12	2	III
WG3	5	10	45	10.5	15	3	III
A1	4	4/10 <sup>3</sup>	–	22.5	28	–	IV
A2	4	6	–	15.5	20	–	III
A3	4	6	45	10.5	16	–	III
A4	4	6	–	12.5 südl. 16.5 nördl.	17 südl. 22 nördl.	–	III

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1)

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV)

GH = Gesamthöhe (Art. 14 BMBV)

VG = Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)

ES = Empfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

2 Mit Lärm vorbelastete Gebiete (Aufstufung Empfindlichkeitsstufe) sind im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

3 Auf den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebieten ist eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo<sup>4</sup> als Mindestdichte einzuhalten. Für die Messweise der GFZo gilt auf allen Flächen Art. 11 Abs. 3 BauV. Es gelten die folgenden Mindestdichten:

Mindestdichte GFZo	Parz. Nrn.
0.7	2666, 2644
0.6	219 (westlicher, schraffierter Teil), 746
0.5	1872, 1968, 2168, 1971, 1025, 1867, 1931, 2533, 1606, 123, 2528, 2529, 835, 46, 2608, 1280.01, 1280.02, 2607, 1648
0.4	2399, 2400

4 In den ZöN C und G und den ZSF 2, 3 und 5 sind Neubauten zur haushälterischen Nutzung des Bodens platzsparend und kompakt und möglichst angrenzend an bestehende Bauten und Anlagen anzuordnen.

<sup>1</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 34 BauR.

<sup>2</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

<sup>3</sup> Grenzt die Arbeitszone an die Wohnzone W2/W3, gilt ein Abstand zur Zonengrenze von 10 m.

<sup>4</sup> Siehe Art. 11 Abs. 3 BauV und Art. 28 BMBV, Skizze und Messweise im Anhang A1

Mass der Nutzung,  
weitere  
baupolizeiliche  
Masse

## Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse

### 1 An- und Kleinbauten<sup>1</sup>

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup>
- Fassadenhöhe Fh t max. 3.5 m

2 Für Gebäude und Gebäudeteile<sup>2</sup> mit einer max. Fassadenhöhe Fh t von 3.5 m und einer max. aGbF von 40 m<sup>2</sup> gilt ein Grenzabstand von 3.0 m.

### 3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten:<sup>3</sup>

- Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
- Grenzabstand 1.0 m

### 4 vorspringende Gebäudeteile:<sup>4</sup>

- zulässige Tiefe max. 2.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

### 5 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile<sup>5</sup>

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

### 6 gestaffelte Gebäude, Staffelung<sup>6</sup>

- in der Höhe: min. 2.5 m;
- oder in der Situation: min. 5.0 m

### 7 Geschosse<sup>7</sup>

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.6 m

### 8 Attikageschoss

- Muss bei mindestens drei ganzen Fassaden gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 1.5 m zurückversetzt sein.
- Geschosshöhe: max. 3.5 m

9 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 5 m nicht überschreitet.<sup>8</sup>

Grosser und kleiner  
Grenzabstand

## Art. 6 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 und Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.

2 Gebäude haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen. Es ist darauf zu achten, dass der gA vor die Fassade mit der grössten Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen zu

<sup>1</sup> Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

<sup>2</sup> Als Gebäude und Gebäudeteile gelten gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, vorspringende Wohnräume etc.

<sup>3</sup> Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

<sup>4</sup> Skizze vorspringende Gebäudeteile im Anhang A1

<sup>5</sup> Skizze unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

<sup>6</sup> Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl und die Höhe gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

<sup>7</sup> Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

<sup>8</sup> Skizze Abgrabungen im Anhang A1

liegen kommt.

Gebäudeabstand	<p><b>Art. 7 Gebäudeabstand<sup>1</sup></b></p> <p>1 Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann der Gebäudeabstand auf maximal 2/3 reduziert werden.</p> <p>2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch aus wohnhygienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.</p>
Näherbau	<p><b>Art. 8 Näherbau</b></p> <p>1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 4 – Art. 7 untereinander mit Dienstbarkeiten regeln.<sup>2</sup></p> <p>2 Sie können dabei den Gebäudeabstand gemäss Art. 7 bis auf maximal 2/3 reduzieren.</p> <p>3 Sie können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge eingehalten wird.</p>
Abstand von Kantons- und Gemeindestrassen	<p><b>Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen</b></p> <p>Vom öffentlichen Verkehrsraum sind die folgenden minimalen Bauabstände<sup>3</sup> einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– gegenüber von Kantonsstrassen: 5.0 m<sup>4</sup>;</li> <li>– gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen: 3.6 m;</li> <li>– gegenüber selbständigen, öffentlichen Fuss- und Radwegen: 2.0 m.</li> </ul>
Waldabstand, Wald-Baulinie	<p><b>Art. 10 Waldabstand</b></p> <p>1 Soweit der Waldabstand nicht durch Wald-Baulinien festgelegt ist, gilt der Waldabstand gemäss Art. 25ff KWaG<sup>5</sup>.</p> <p>2 Erschliessungsstrassen, Abstellplätze, Leitungen, Beleuchtungen, Schacht-, Retentions- und Versickerungsanlagen, Grundwasserbrunnen (Entnahme- und Rückgabeburgen), Anlagen zur Energiegewinnung via Grundwasser und dergleichen können auch im mittels Wald-Baulinien verkürzten Waldabstand erstellt werden. Sie müssen einen Mindestabstand von 5.0 m zum Wald aufweisen.<sup>6</sup></p>

---

<sup>1</sup> Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

<sup>2</sup> Diese Regelung gilt auch gegenüber Zonengrenzen inkl. der Landwirtschaftszone.

<sup>3</sup> Der Strassenabstand geht den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen vor. Skizze Strassenabstand im Anhang A1

<sup>4</sup> Vgl. Art. 80 Strassengesetz

<sup>5</sup> BSG 921.11

<sup>6</sup> Das Konzept zur Pflege und Bewirtschaftung der benachbarten Waldbestände ist integraler Bestandteil und eine Auflage zur Bewilligung der verkürzten Wald-Baulinie.

## 2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

### Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:<sup>1</sup>

Name	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
ZÖN A	Schloss Landshut, Wildstation, Parkplätze	Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet.	II
ZÖN C	Friedhof, Abdankungs- und Aufbahnhalle	Erweiterungen oder Erneuerungen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3.	II
ZÖN D	Katholische Kirche, Zentrum Mösli, Wohnraum und Dienstleistungen für Betagte.	Erweiterungen oder Erneuerungen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3. ES III bis 25 m ab Landshutstrasse, rückwärtig ES II.	II/III
ZÖN E	Gemeindeverwaltung, Schulanlagen, altes Feuerwehrmagazin, Räume für öffentliche und soziale Dienstleistungen sowie öffentliche Spiel-, Begegnungs- und Parkplätze	Erweiterungen oder Erneuerungen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3. Interne Abstände frei.	III
ZÖN F	Reformierte Kirche, Parkplätze	Erweiterungen oder Erneuerungen.	III
ZÖN G	Schule mit Turnhallen, Aussensportanlagen, Mehrzweckgebäude, Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus mit Ofenhaus, militärische Nutzungen, Schulausdehnung.	Erweiterungen oder Erneuerungen Grenzabstände: kA 5 m, gA 10 m Fh t: 13 m GH: 17.5 m Vollgeschosse: 4	III
ZÖN I	Bauten für öffentliche Sicherheit, Werkhof, öffentliche und soziale Dienstleistungen, öffentliche Parkplätze	Für Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Gewerbezone WG3.	III
ZÖN J	Begegnungszentrum Emme	Erweiterungen oder Erneuerungen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Gewerbezone WG3.	III

<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

**Art. 12 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)**

In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:<sup>1</sup>

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
ZSF 1	Schützenhaus, Scheibenstand	Erweiterungen oder Erneuerungen gemäss WG 3	IV
ZSF 2	Anlagen für Hornusser, Platzger und Armbrustschützen	Bauten mit 1. Vollgeschoss mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 150 m <sup>2</sup> .	III
ZSF 3	Reit- und Dressurplatz	Bauten mit 1. Vollgeschoss mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 150 m <sup>2</sup> , Tribüne sowie Parkplätze auf einer Fläche von ca. 300 m <sup>2</sup> .	III
ZSF 4	Sportanlagen mit Garderobe und Clubräumen	Erweiterung und Erneuerung. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.	III
ZSF 5	Schrebergärten	Erweiterungen und Erneuerungen. Kleinbauten <sup>2</sup> mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 10 m <sup>2</sup>	III

**2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet**

Grünzone (GrZ)

**Art. 13 Grünzone**

Grünzonen sind Zonen nach Art. 79 BauG.

Grössere Spielfläche

**Art. 14 Spielfläche**

1 Art und Mass der Nutzung in den im Zonenplan bezeichneten Spielflächen richten sich nach Art. 46 BauV.

2 Die Flächen stehen mindestens den Nutzerinnen und Nutzern von folgenden Parzellen zur Verfügung:

Parz. Nrn. der Spielfläche	Parz. Nrn. der dazugehörigen Überbauung
2495	2240, 2245, 2246, 2256, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2496
2567	1916, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566
2086, 1177	143, 918, 1876, 2063, 2065, 2066, 2067, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2082, 2083, 2084, 2085, 2477, 2478, 2479, 2480

<sup>1</sup> Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

<sup>2</sup> Die Kleinbauten (Gartenhäuser, Unterstände etc.) sind baubewilligungspflichtig.

Bahnareal                    **Art. 15 Bahnareal**  
Für nicht bahnbetriebsnotwendige Bauten auf Bahnareal gelten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG3.

## 2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugesamt

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone (LWZ)                    **Art. 16 Landwirtschaftszone**  
1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.<sup>1</sup>  
2 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Bauernhofzone (BhZ)                    **Art. 17 Bauernhofzone**  
Für die Bauernhofzone gelten Art. 85 BauG und die Vorschriften der LWZ.

Aufforstungszone                    **Art. 18 Aufforstungszone**  
Die Aufforstungszone ist für künftige Ersatzaufforstungen bestimmt. Bis eine Aufforstung erfolgt, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

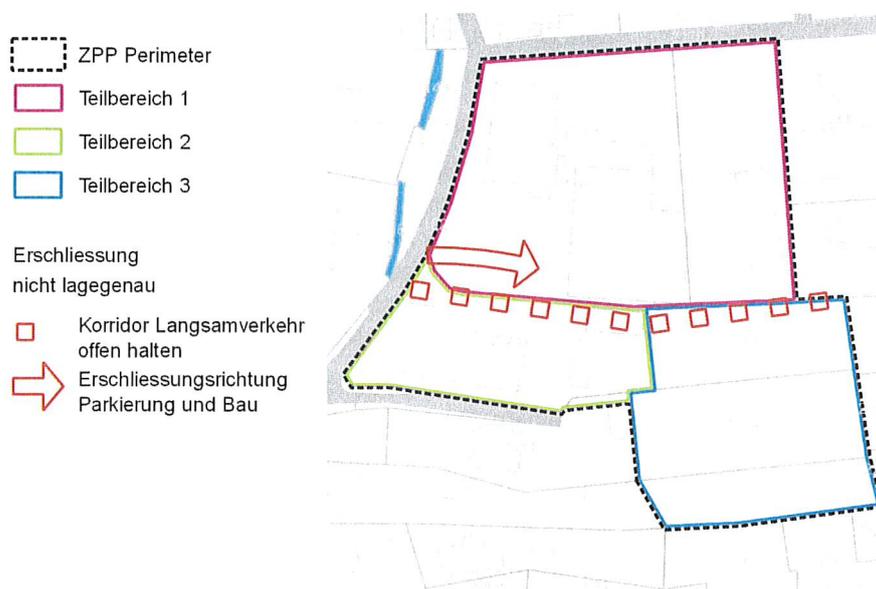
Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht	<p><b>Art. 19 Zonen mit Planungspflicht ZPP</b></p> <p>1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.<sup>1</sup></p> <p>2 Im Rahmen der Planungs- oder Realisierungsarbeiten ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden und der Energie, auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie auf konzentrierte Erschliessungsanlagen zu achten.</p> <p>3 Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen zieht der Gemeinderat die jeweiligen Grundeigentümer bei. Die Festlegung der Grundeigentümerbeiträge an die Erschliessung erfolgt im Verfahren nach Art. 112ff BauG.</p>
ZPP 3	<p><b>Art. 20 Zone mit Planungspflicht 3 «Feldegg»</b></p>
Planungszweck	1 Die ZPP Feldegg bezweckt eine verdichtete Wohnüberbauung mit rationeller Erschliessung und attraktiver Gestaltung der gemeinsamen Aussenräume.
Art der Nutzung	2 Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzonen.
Mass der Nutzung	<p>3 Es ist eine Bauweise mit 2 Vollgeschossen und Attika oder Dachgeschossen zugelassen. Im Teilbereich 1 ist in Abhängigkeit des qualifizierten Verfahrens unter Einbezug der kant. Denkmalpflege auch eine Bauweise mit 3 Vollgeschossen möglich. Die zoneninternen Abstände sind frei. Für die einzelnen Teilbereiche 1– 3 gemäss Skizze sind die folgenden minimalen GFZo zu realisieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Teilbereich 1: GFZo 0.7</li> <li>– Teilbereich 2: GFZo 0.5</li> <li>– Teilbereich 3: GFZo 0.7</li> </ul> <p>Die zulässigen Geschossflächen pro Baubereich sind in der Überbauungsordnung festzulegen.</p>
Gestaltungsgrundsätze	4 Die Überbauung hat sich im gewachsenen Ortsbild einzuordnen. Aussenräume haben eine gute Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Wege und Plätze sind mit Bäumen zu bepflanzen. Für den Ersatz des erhaltenswerten Gebäudes Blumenweg 6 ist als Grundlage für die Überbauungsordnung ein qualifiziertes Verfahren <sup>2</sup> unter Einbezug der Parzellen 1176 und 1168 durchzuführen. Der Abbruch kann erst mit der Baubewilligung für den Neubau bewilligt werden. Das schützenswerte Gebäude Blumenweg 4a ist zu erhalten. Eine Verschiebung ist unter Beizug der kantonalen Fachstelle möglich.
Erschliessung	5 Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ausschliesslich von Westen ab dem Blumenweg. Für den Langsamverkehr ist eine West–Ost Verbindung als langfristige Option offen zu halten.
Parkierung	6 Die Parkierung für Motorfahrzeuge ist in einer Einstellhalle zu realisieren. Die Einstellhalle kann nach der gemeinsamen Einfahrt in einen südlichen und nördlichen Bereich aufgeteilt werden. Oberirdisch sind nur Besucherparkplätze zulässig.

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

<sup>2</sup> Als qualifizierte Verfahren gelten Ideen- oder Projektwettbewerbe, Studienaufträge an mehrere Architekturbüros oder so genannte Workshop- oder Gutachterverfahren.

Spielfläche	7 Allfällig nötige zivilrechtliche Vereinbarungen für die Erstellung der Spielfläche nach Art. 46 BauV müssen vor Beschluss der UeO durch die Grundeigentümer vorgelegt werden. Im Teilbereich, in dem die Spielfläche realisiert wird, kann die minimale GFZo um 0.1 reduziert werden.
Energie	8 Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist mit Grundwasserwärme mit einem gemeinsamen Entnahme- und Rückgabeburgen zu decken. Ausnahmen für ökologisch gleichwertige oder bessere Systeme sind möglich. Mit der UeO ist ein Energiekonzept vorzulegen.
Etappierung	9 Eine Etappierung der Teilbereiche ist zu ermöglichen. Die Erschliessung für die Bauphase der nachfolgenden Etappen ist im UeO-Perimeter sicherzustellen und freizuhalten. Die Überbauungsordnung muss den ganzen Perimeter umfassen, Teil-UeOs sind ausgeschlossen <sup>1</sup> .
Lärmempfindlichkeitsstufe	10 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Skizze mit Teilbereichen



ZPP 5	<b>Art. 21 Zone mit Planungspflicht 5 «Bärenmatte»</b>
Planungszweck	1 Mit der ZPP Bärenmatte werden folgende Planungszwecke verfolgt: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Siedlungsinnenraum soll in einem angemessenen Rahmen erhalten und die bestehenden übergeordneten Fussgänger und Fahrradverbindungen darin integriert werden.</li> <li>– Neubauten haben in verdichteter Bauweise das Ortsbild und die bestehenden Quartierstrukturen zu berücksichtigen.</li> <li>– Die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und Etappierung.</li> </ul>
Art der Nutzung	2 Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzonen mit ruhigen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben.
Mass der Nutzung	3 Als Planungsmass gilt eine maximale GFZo von 0.65. Gestattet sind maximal 2 Vollgeschosse mit Dachgeschossen oder 3 Vollgeschosse mit Flachdach.

<sup>1</sup> Art. 93 BauG ist vorbehalten.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4 Bauten sind in örtüblicher Massivbauweise mit Steil- oder Flachdach ohne Attikageschoss zu erstellen. Strassenräume sind als verkehrsberuhigte Erschliessungsanlagen zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Parkflächen, Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze sowie Spielflächen sind in gemeinsamen Anlagen zu errichten. Die Energieversorgung ist nach einem vom Gemeinderat zu genehmigenden Konzept zu erstellen.

Empfindlichkeitsstufe 5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

#### ZPP 6 **Art. 22 Zone mit Planungspflicht 6 «Oberdorf»**

Planungszweck 1 Mit der ZPP Oberdorf werden folgende Planungszwecke verfolgt:

- Integration neuer Wohn- und Gewerbebauten in das stark ländlich geprägte Baugebiet des Oberdorfes unter Berücksichtigung der geschützten und erhaltenswerten Bauobjekte des Schutzgebietes Kirchenviertel.
- Sicherstellung der Fusswegverbindung Quellgasse – Oberdorfstrasse und einer Verbindung in die Gotthelfstrasse (Kirchgässli)
- Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und Etappierung.

Art der Nutzung 2 Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohn- und Gewerbezon.

Mass der Nutzung 3 Als Planungswert gilt eine GFZo von 0.6 (d.h. +/- 10%). Es sind 2 Vollgeschosse mit Dachgeschossen zulässig. Ist das Bauvorhaben Ergebnis eines Projektwettbewerbs, der nach den Regeln des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins durchgeführt und von der kantonalen Denkmalpflege begleitet worden ist, ist im Rahmen des Erlasses der Überbauungsordnung ein zusätzliches Vollgeschoss möglich.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4 Die zoneninternen Gebäudeabstände sind frei. Die Gesamtanlage der Überbauung hat einem Konzept zu folgen, das sich im dörflichen Ortsbild des Kirchenviertels einordnet.

Aussenräume haben eine gute Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Wege, Plätze und Parkierungsanlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Kinderspielplätze und Spielflächen sind in gemeinsamen Anlagen zu erstellen.

Parkierungsanlagen sind in gemeinsamen Anlagen zu erstellen. Zufahrten dazu sind so kurz wie möglich und verkehrsberuhigt zu gestalten und haben über Stichstrassen zu erfolgen.

Empfindlichkeitsstufe 5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### ZPP 7 **Art. 23 Zone mit Planungspflicht 7 «Landshut»**

Planungszweck und Gestaltungsgrundsätze 1 Die ZPP 7 bezweckt:

- Schaffung der Voraussetzungen für eine dichte Wohn- resp. gemischte Überbauung in den Teilbereichen 1 und 3.
- Rationelle Überbauung unter sorgfältiger Gestaltung der Übergangsbereiche zu den benachbarten Wohngebieten (Art und Orientierung der Bauten, Bepflanzung und Immissionsschutz) in den Teilbereichen 2, 3 und 4.

2 Neue Bauten haben pro Teilbereich einem einheitlichen Konzept zu folgen. Dabei sind die zoneninternen Gebäudeabstände frei.

Art und Mass der Nutzung

3 Art und Mass der Nutzung:

Teilbereich	Art der Nutzung	Mass der Nutzung
Teilbereich 1	gemäss Wohnzonen	Fh t: 7.5 m; GH: 12 m
Teilbereich 2	gemäss A3	Fh t: 10.5 m; GH: 16 m GFZo min. 0.5
Teilbereich 3	gemäss Wohn- und Gewerbezone	Fh t: 10.5 m, GH: 15 m kA: 4 m GFZo min. 0.7 GFZo max. 0.9
Teilbereich 4	gemäss A3	Fh t: 10.5 m; GH: 16 m

Die Gebäudelängen sind in allen Teilbereichen frei.

4 Im Teilbereich 4 sind bauliche Anpassungen für den Erhalt der heutigen Nutzung möglich, bis der Teilbereich seiner Nutzungsbestimmung gemäss Abs. 3 zugeführt wird.

Erschliessung

5 Die Erschliessung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt ab:

- Teilbereiche 1 und 2: Jurastrasse
- Teilbereiche 3 und 4: Schlossstrasse / Landshutstrasse

6 Die folgenden Erschliessungsgrundsätze sind zu berücksichtigen:

- Ab dem Teilbereich 3 ist die Möglichkeit für eine Fusswegverbindung in den Teilbereich 1/2 und für die Querung der Bahnlinie sicherzustellen.
- Der nötige Raum für einen Kreiselpunkt am Knoten Schlossstrasse / Landshutstrasse ist freizuhalten.
- Die Möglichkeit für einen späteren Anschluss an einen Kreiselpunkt ist offen zu halten.
- Die arealinterne Erschliessung ist mit einem minimalen Bedarf an Verkehrs- und Umschlagsflächen umzusetzen. Die Verkehrsräume sind verkehrsberuhigt zu gestalten und die Umgebung mit Bäumen zu bepflanzen.

Energie

7 Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist mit Grundwasserwärme mit einem gemeinsamen Entnahme- und Rückgabebrunnen zu decken. Ausnahmen für ökologisch gleichwertige oder bessere Systeme sind möglich.

Etapierung

8 Pro Teilbereich ist nur eine Teil-UeO zulässig.

Empfindlichkeitsstufe

9 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Skizze mit Teilbereichen

-  ZPP Perimeter
  -  Teilbereich 1
  -  Teilbereich 2
  -  Teilbereich 3
  -  Teilbereich 4
- Erschliessung  
nicht lagegenau
-  Korridor Langsamverkehr  
offen halten



ZPP 10

#### Art. 24 Zone mit Planungspflicht 10 «Dorf»

Planungszweck

1 Die ZPP Dorf bezweckt die Erstellung einer dichten, gemischt genutzten Überbauung mit hoher Qualität. Die Erschliessungs- und Verkehrsflächen sollen möglichst klein gehalten werden.

Art und Mass der Nutzung

2 Es ist eine dichte Wohn- und Gewerbeüberbauung mit hoher Qualität und einer GFZo zwischen 0.8 und 1.1 zu realisieren. Erlaubt sind drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss/Attika.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

3 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die bereits erstellte Erschliessungsstrasse, welche zu den Coop-Parkplätzen führt.

Die Neubauten sind der gegebenen baulichen und gestalterischen Situation einzugliedern.

Weitere Bestimmungen

4 Die Parkplätze für die Bewohner und Besucher der Überbauung sind zusammenzufassen und zentral in einer unterirdischen Einstellhalle anzulegen. Oberirdisch können nur Besucherparkplätze erstellt werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe

5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

ZPP 12

#### Art. 25 Zone mit Planungspflicht 12 «Dorfzentrum»

Planungszweck

1 Die ZPP Dorfzentrum bezweckt eine Aufwertung des Zentrums durch die Erstellung einer dichten Wohn- und Geschäftsüberbauung auf der Grundlage eines qualifizierten Verfahrens, die auf die Poststrasse ausgerichtet ist. Auf die

historisch vorherrschende Einzelbauweise mit 2 Vollgeschossen und Dachausbau an der Hauptstrasse ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

- Art und Mass der Nutzung 2 Entlang der Poststrasse und im Innern ist eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen mit gemischter Nutzung gestattet. Bauten an der Hauptstrasse sind grundsätzlich mit 2 Vollgeschossen vorzusehen. Der Grenzabstand beträgt mind. 3.0 m, gegenüber den Parzellen Nrn. 126 und 2350 mind. 5.0 m.
- Die internen Gebäudeabstände haben sich nach einer zweckmässigen Gestaltung und guten Besonnung von Hauptwohnräumen zu richten. Die maximale Fassadenhöhe traufseitig beträgt bei 3 Vollgeschossen 11.8 m, bei 2 Vollgeschossen 9.0 m. Für reine Wohnbauten gilt eine um 1.0 m reduzierte Fassadenhöhe traufseitig. Die Gebäudelänge ist im 1. Vollgeschoss bis zu einer Fassadenhöhe traufseitig von 5.0 m und für die weiteren Vollgeschosse entlang der Poststrasse frei. Im Übrigen ist die Gebäudelänge auf 40 m beschränkt.
- Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 3 Fassaden zu Gewerberäumen an der Poststrasse sind mehrheitlich transparent zu gestalten. Fassaden über 30 m Länge sind mit vertikalen Zäsuren zu gliedern. Attikageschosse sind mit Flachdach oder leicht geneigtem Pultdach zu versehen. Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen zu Wohnungen oder für technische Anlagen genutzt werden. Autoabstellplätze zu Neubauten sind vorwiegend in einer Einstellhalle mit Erschliessung ab Poststrasse anzuordnen. Von der nördlichen Ecke Parzelle Nr. 2650 zur Haupt- oder Poststrasse ist eine Fuss- und Radwegverbindung von mind. 3.5 m Breite mit einem öffentlich nutzbaren Platz vorzusehen. Das Emmebächli kann verlegt werden und ist soweit möglich zu renaturieren.
- Weitere Bestimmungen 4 Mit einem Neubau auf Parz. Nr. 194 ist ein öffentlicher Platz unter Einbezug der Kantonsstrasse zu gestalten.
- Lärmempfindlichkeitsstufe 5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

### Art. 26 Gestaltungsgrundsatz

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

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

### Art. 27 Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:<sup>2</sup>

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

Offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten

### Art. 28 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 6 bis Art. 9 BauR einzuhalten.

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

3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen. Wo es architektonisch und energetisch begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.

Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung

### Art. 29 Dachgestaltung

1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Auf die traditionellen Ortsteile ist besonders Rücksicht zu nehmen.

2 Unter Vorbehalt von Abs. 1 ist die Dachform in allen Bauzonen frei, es sind auch Pultdächer und Flachdächer mit/ohne Attika zugelassen.

<sup>1</sup> Die haushälterische Nutzung des Bodens, eine ökologische Bauweise unter Verwendung erneuerbarer Energien und gemeinsamer Anlagen der Energieerzeugung sind anzustreben. Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 27 bis Art. 31 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

<sup>2</sup> Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. (Siehe auch Art. 15ff. BewD).

Dachaufbauten	<p><b>Art. 30 Dachaufbauten</b></p> <p>1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind im 1. Dachgeschoss zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50% der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses.</p> <p>2 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 10% der jeweiligen Dachfläche.<sup>1</sup></p> <p>3 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten<sup>2</sup> nicht zulässig.</p>
Grundsätze für die Aussenraumgestaltung	<p><b>Art. 31 Aussenraumgestaltung</b></p> <p>1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.<sup>3</sup></p> <p>2 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.</p> <p>3 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.<sup>4</sup></p>
Reklamen	<p><b>Art. 32 Reklamen</b></p> <p>1 Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.<sup>5</sup></p> <p>2 Plakatanschlagstellen für Fremdwerbung sind im Ortsbildschutzgebiet nicht gestattet.<sup>6</sup></p>
Abstellplätze für Fahrzeuge	<p><b>Art. 33 Ersatzabgabe für fehlende Abstellplätze für Fahrzeuge</b></p> <p>1 Für alle gemäss BauV zu erstellenden Autoabstellplätze, die aus örtlichen, verkehrstechnischen oder ortsbildschützerischen Gründen nicht erstellt werden können, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.</p>

---

<sup>1</sup> Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

<sup>2</sup> K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmalen in Baugruppen

<sup>3</sup> Grundsätzlich sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.

<sup>4</sup> Art. 14 Abs. 1 lit. d BewD

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

<sup>6</sup> Fremdreklamen werben laut Art. 95 Abs. 4 SSV für Firmen, Betreiber, Produkte, Dienstleistungen, Veranstaltungen, Ideen und dergleichen, die mit dem Standort der Reklame «in keinem örtlichen Zusammenhang» stehen.

2 Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Autoabstellplatz Fr. 8'000.–.

Gestaltungsspielraum  
der Baubewilligungs-  
behörde

#### Art. 34 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 28 bis Art. 31 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Fachberatung für das  
Orts- und  
Landschaftsbild,  
spezielle  
Gestaltungsfragen,  
Aussenraum

#### Art. 35 Fachberatung

1 Die Baubewilligungsbehörde zieht ausgewiesene Fachleute bei, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen.

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:<sup>1</sup>

- Beurteilung von Bauvorhaben in Ortsbildschutzgebieten
- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmälern;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Energie und Ökologie

#### Art. 36 Erneuerbarer Energieträger<sup>2</sup>

Auf unüberbauten Grundstücken >2000 m<sup>2</sup> sowie in den ZPP 3, 7 und 10 ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger Grundwasser mit jeweils einem gemeinsamen Entnahme- und Rückgabebrunnen einzusetzen. Ausnahmen für ökologisch gleichwertige oder bessere Systeme<sup>3</sup> sind möglich.

<sup>1</sup> Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 26 BauR entsprechen.

<sup>2</sup> Für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts, vgl. Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien.

<sup>3</sup> Massgebend sind insbesondere die Luftemissionen (CO<sub>2</sub>, Luftschadstoffe) unter Berücksichtigung der massgebenden Stromerzeugung.

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler  
gemäss Bauinventar

### Art. 37 Baudenkmäler

1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.<sup>1</sup>

2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.<sup>2</sup>

3 Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Ortsbildschutzgebiete

### Art. 38 Ortsbildschutzgebiete

1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.<sup>3</sup>

2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. Die Beurteilungskriterien gemäss Art. 27 BauR sind in besonderem Masse zu berücksichtigen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Erhaltung von  
historischen  
Verkehrswege

### Art. 39 Historische Verkehrswege

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.<sup>4</sup>

2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.<sup>5</sup>

Erhaltung von  
archäologischen  
Schutzgebieten

### Art. 40 Archäologische Schutzgebiete

1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.<sup>6</sup>

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

<sup>1</sup> Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Utzenstorf; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmälern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

<sup>2</sup> Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

<sup>3</sup> Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Utzenstorf.

<sup>4</sup> Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV.

<sup>5</sup> Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

<sup>6</sup> Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

**Art. 41 Gewässerraum**

Fließgewässer

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen<sup>1</sup>:

- die natürliche Funktion der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

2 Der Gewässerraum für Fließgewässer wird im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume innerhalb der Bauzonen sowie entlang der Emme als flächige Überlagerung, im übrigen Gemeindegebiet mittels Farbcodierung und Massangabe in der Legende festgelegt.<sup>2</sup> Im zweiten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.<sup>3</sup>

3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen<sup>4</sup>. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.<sup>5</sup>

4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten.<sup>6</sup> Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung<sup>7</sup>. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.<sup>8</sup>

5 Das im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume bezeichnete Gebiet gilt als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.

6 In dem im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume bezeichneten Bereich Schlossweiher wird der Gewässerraum situativ mit der kantonalen Denkmalpflege festgelegt.

Landschaftsschon-  
gebiet**Art. 42 Landschaftsschongebiet**

1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.<sup>9</sup>

3 Temporäre Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Produktion sind während einer Dauer von maximal 6 Monaten pro Jahr in jedem Fall zugelassen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie Art. 39 WBV.

<sup>2</sup> Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird.

<sup>3</sup> Skizze Gewässerraum im Anhang A1

<sup>4</sup> Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

<sup>5</sup> Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob ein Gebiet dicht überbaut ist, ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

<sup>6</sup> Vgl. Art. 47 Abs. 5 Fließgewässer

<sup>7</sup> Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

<sup>8</sup> Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

<sup>9</sup> Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

4 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachberatung beurteilen zu lassen.<sup>1</sup>

Landschaftsschutz-  
gebiet

#### Art. 43 Landschaftsschutzgebiet

1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung der offenen Landschaft.

2 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind unter Vorbehalt von Abs. 3 nicht zugelassen. Ausnahmen für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in begründeten Fällen und unter dem Nachweis einer umfassenden Interessenabwägung möglich.

3 Zugelassen sind temporäre Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Produktion während einer Dauer von maximal 6 Monaten pro Jahr.

4 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachberatung beurteilen zu lassen.

Bedeutung  
Schutzonenplan

#### Art. 44 Schutzonenplan

1 Die im Schutzonenplan bezeichneten Naturobjekte sind im Sinne von Art. 9, 10, 11, 54 und 86 BauG geschützt. Sie dürfen weder nachteilig verändert, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei Beschädigung, Zerstörung oder Abgang ist ein angemessener Ersatz zu leisten.

2 Veränderungen an geschützten Naturobjekten, die eine Einschränkung, Beschädigung oder Entfernung zur Folge haben, benötigen eine Bewilligung. Über die Bewilligung zu Eingriffen in Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung entscheidet der Gemeinderat auf Antrag der für Umweltfragen zuständigen Kommission, in allen anderen Fällen die zuständige kantonale Stelle.

#### Art. 45 Besonderer Schutz von Naturobjekten

Naturobjekte  
allgemein

1 Für die im Schutzonenplan bezeichneten Naturobjekte und Lebensräume gelten neben den Bestimmungen über die Ersatzmassnahmen und den Ausnahmen nach Abs. 2 und 3 die besonderen Schutzziele und Vorschriften nach den Artikeln Art. 45 ff.<sup>2</sup>

Ersatzmassnahmen

2 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.<sup>3</sup>

Ausnahmen

3 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet unter Vorbehalt der besonderen Bestimmungen von Art. 48ff die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Siehe Art. 35 BauR

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

<sup>3</sup> Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

<sup>4</sup> Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungstatthalterin bzw. Regierungstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

**Art. 46 Kantonale Schutzgebiete**

Naturschutzgebiete	1 Für das folgende im Schutzzonenplan als Hinweis bezeichnete Naturschutzgebiet gelten die entsprechenden Schutzreglemente. <sup>1</sup> – «Ämmeschache–Urtenensumpf» <sup>2</sup>
Waldnaturinventare	2 Für die im Schutzzonenplan bezeichneten Waldnaturschutzinventare gelten die Ziele des jeweiligen Objekts, welche jedoch nicht grundeigentümergebunden sind.

**Art. 47 Vorschriften zu einzelnen Naturobjekten**

Einzelbäume	1 Die im Schutzzonenplan eingezeichneten erhaltenswerten und schützenswerten Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. <sup>3</sup>  2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Einzelbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. <sup>4</sup>  3 Schützenswerte Bäume sind an ihrem Standort zu erhalten. Sie sind bei Abgang in einem Radius innerhalb von 10 m vom ursprünglichen Ort durch einen mindestens 3 m hohen Baum der gleichen Art zu ersetzen.  4 Erhaltenswerte Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Abgang ist angemessener Ersatz in der näheren Umgebung zu leisten.
Fliessgewässer	5 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Fliessgewässer sind als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten. <sup>5</sup>  6 In einem Abstand von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.
Trockenstandorte	7 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Trockenstandorte sind als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten. <sup>6</sup>  8 Untersagt sind: – das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger, – das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.

**Art. 48 Entschädigung und Pflege von Naturobjekten**

Fördermassnahmen	1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken,
------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<sup>1</sup> Die kantonalen Naturschutzgebiete sind als Hinweise dargestellt.

<sup>2</sup> Schutzbeschluss RRB 2076 vom 10.12.2008

<sup>3</sup> Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich. Hecken und Feldgehölze sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG. Die Ufervegetation ist nach Art. 21 NHG geschützt.

<sup>4</sup> Vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG

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

<sup>6</sup> Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.

Obstgärten und dergleichen).<sup>1</sup>

2 Der Gemeinderat kann dazu im Rahmen der ordentlichen Finanzkompetenzen auch finanzielle Beiträge gewähren.

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

#### Art. 49 Gefahrengebiete

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.<sup>2</sup>

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.<sup>3</sup>

3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.<sup>4</sup>

## 6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen

#### Art. 50 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.<sup>5</sup>

Inkrafttreten

#### Art. 51 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement, dem Zonenplan, dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von Vorschriften

#### Art. 52 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Utzenstorf vom 11. März 2005 bestehend aus Baureglement und Zonenplan mit allen zwischenzeitlichen Änderungen.
- Der Zonenplan «Schutz und Gestaltung» vom 23. Januar 1996
- Baulinienplan Nr. 2 vom 14. November 1963
- Baulinienplan Nr. 3 «Unterdorfstrasse I und II» vom 25. April 1969
- Baulinienplan Nr. 4 «Jurastrasse» vom 25. April 1969
- Baulinienplan Nr. 5 «Sonnmattstrasse und Unterdorfstrasse» vom 25.

<sup>1</sup> Weitere Fördermassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV.

<sup>2</sup> Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher «rote Gefahrengebiete», mittlerer «blaue Gefahrengebiete», geringer «gelbe Gefahrengebiete» und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume verbindlich eingetragen.

<sup>3</sup> Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

<sup>4</sup> 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).

<sup>5</sup> Siehe Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD

April 1969

- Baulinienplan Nr. 6 «Gotthelf-/Bahnhofstrasse» vom 3. Oktober 1969
- Baulinienplan Nr. 7 vom 3. Oktober 1969
- Überbauungsplan «Eystrasse» vom 3. Dezember 1981
- Überbauungsplan «Schlossstrasse» vom 10. Januar 1979
- Überbauungsplan «Feldeggstrasse» vom 25. Oktober 1978 mit Änderung vom 14. Mai 1992
- Teil-UeO «Feldegg 1» vom 12. März 2003 und der Richtplan zur ZPP Feldegg vom 29. Mai 1998
- UeO «Unterdorf» zur ZPP 1 vom 25. Juli 1995
- UeO «in den Linden» zur ZPP 4 vom 21. Juli 1997
- UeO «Wyss» zur ZPP 11» vom 10. September 2007
- UeO «Areal Bürki» vom 12. September 1985
- Richtplan und –text zur ZPP Nr. 7 vom 05. Februar 2001 bestehend aus Teilplänen «Nutzung» und «Realisierung/Erschliessung»
- Landschaftsrichtplan vom 30. März 1984

## Genehmigungsvermerke

Teil «Natur und Landschaft, Naturgefahren und Gewässerräume»

Öffentliche Mitwirkung vom 16.08.2013 bis 16.09.2013  
Kantonale Vorprüfung vom 14.08.2019

Teil «Baureglement und Zonenplan»

Öffentliche Mitwirkung vom 8.11.2018 bis 21.12.2018  
Kantonale Vorprüfung vom 11.12.2019

Publikation im Amtsblatt vom 17.06.2020, 23.12.2020 und 5.05.2021  
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 18.06.2020, 24.12.2020 und 6.05.2021  
1. Öffentliche Auflage vom 17.06.2020 bis 20.07.2020  
2. Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG vom 23.12.2020 bis 25.01.2021  
3. öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG vom 5.05.2021 bis 07.06.2021  
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV vom 17.06.2021

Einspracheverhandlungen am 2.09.2020 und 14.09.2020  
Erledigte Einsprachen 9  
Unerledigte Einsprachen 4  
Rechtsverwahrungen 4

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12.10.2020 und 14.06.2021

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde  
(Urnenabstimmung): am 20.12.2020

Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeinderatspräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Utzenstorf, den 22.6.2021

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

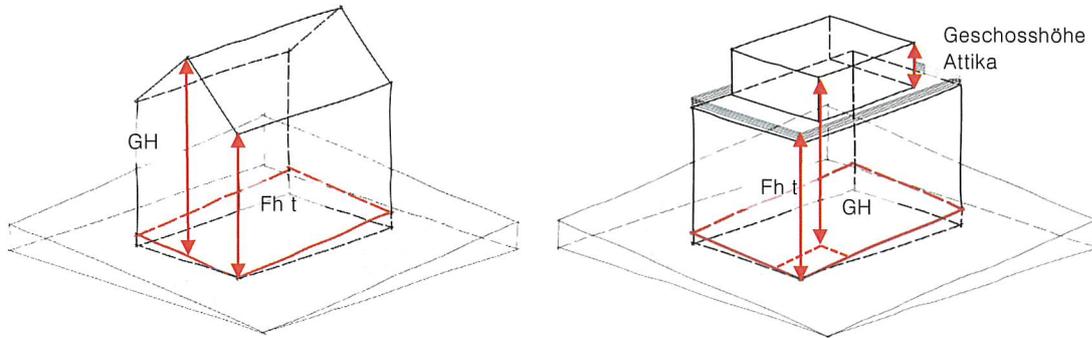
am 27. Juli 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Künzli'.

## Anhang

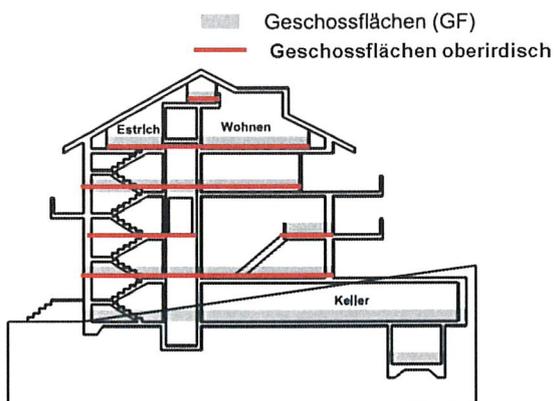
### A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV), Gesamthöhe (Art. 14 BMBV), Geschosshöhe Attika:

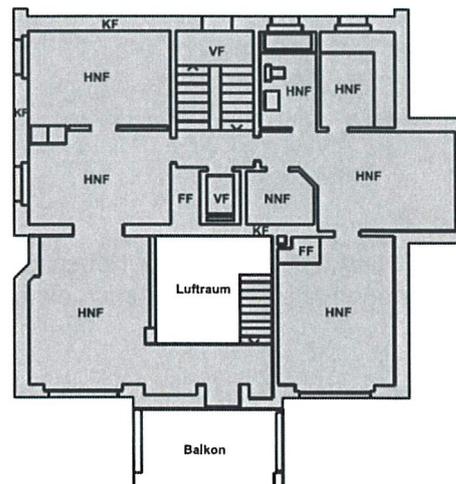


Skizze Geschossfläche oberirdisch:

**Schnitt:**

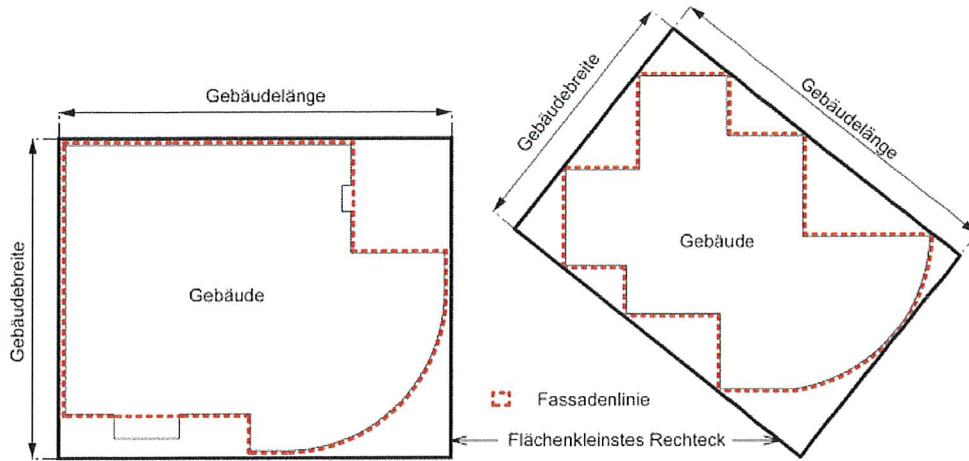


**Grundriss 1. Obergeschoss:**

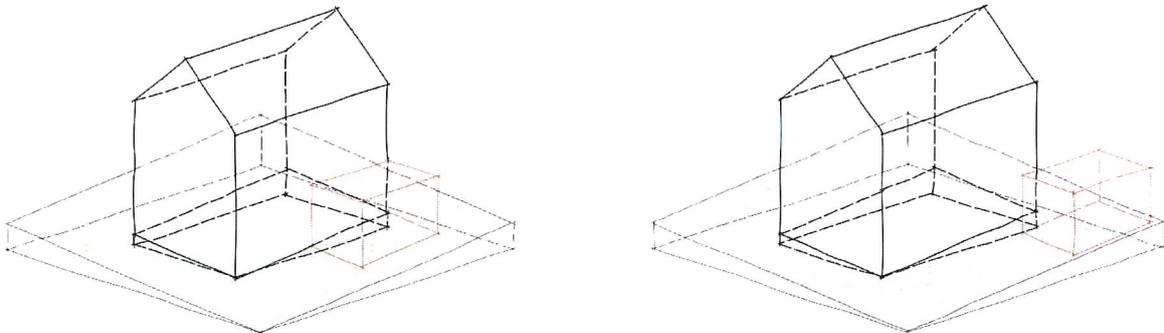


Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV und Art. 11c Abs. 3 BauV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailschliessung.

Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

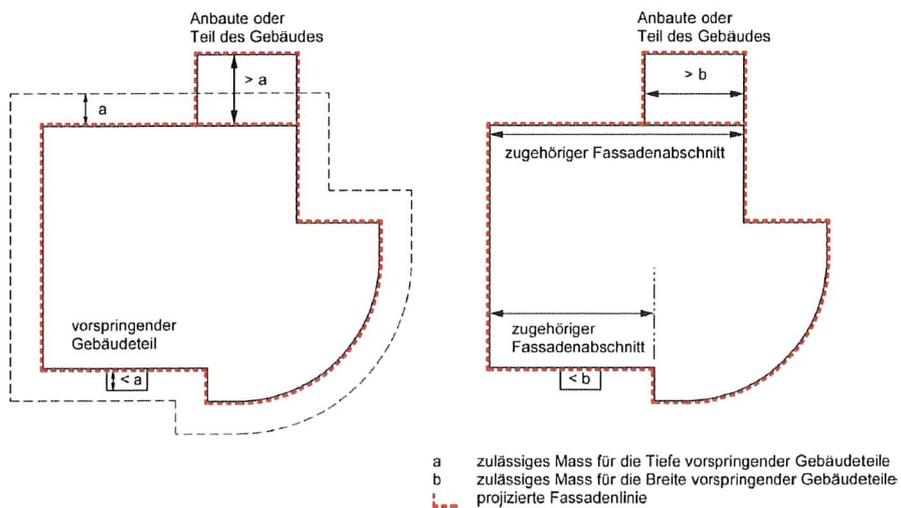


Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)

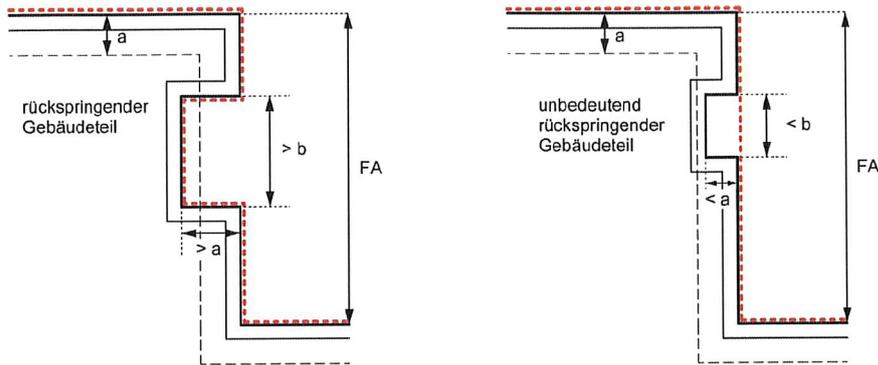


 An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt. Werden die Dimensionen überschritten, gelten die baupolizeilichen Masse für Hauptbauten.

Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und Anbauten (Art. 4 BMBV)

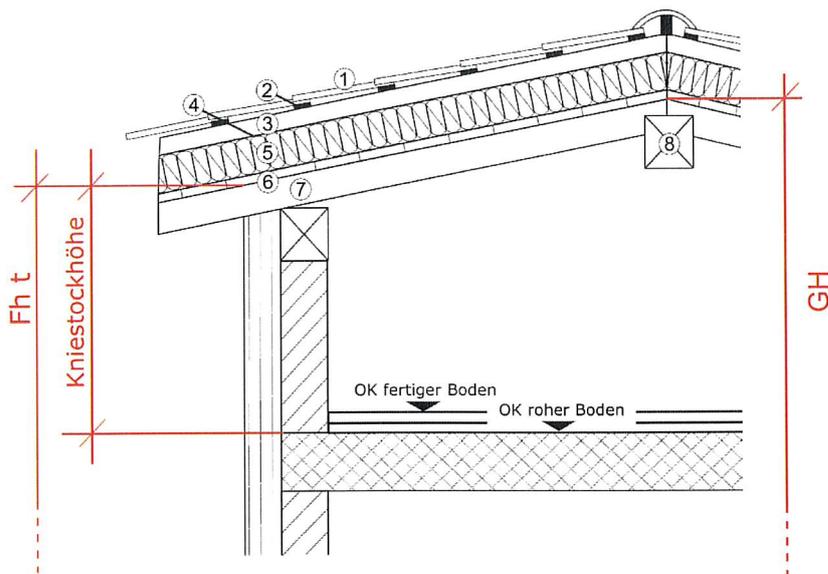


## Skizze rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen  
 b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen  
 FA zugehöriger Fassadenabschnitt  
 Fassadenlinie

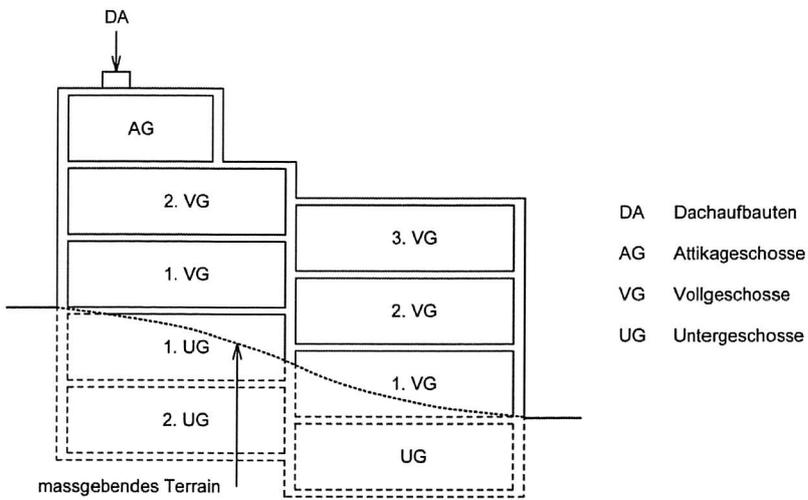
## Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



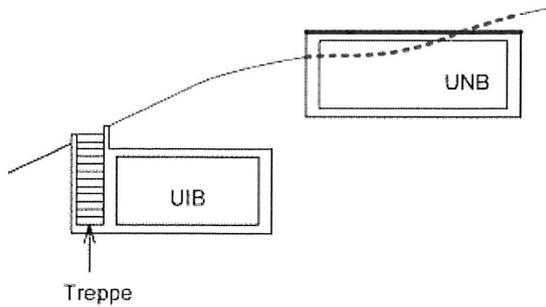
- |                       |                |
|-----------------------|----------------|
| ① Eindeckungsmaterial | ⑤ Wärmedämmung |
| ② Ziegellattung       | ⑥ Dachschalung |
| ③ Konterlattung       | ⑦ Dachsparren  |
| ④ Unterdach           | ⑧ Firstpfette  |

Die Messweise gilt sinngemäss auch für anders aufgebaute Dächer, z.B. mit Zwischen-sparrendämmung.

Skizze Geschosse und Geschosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)

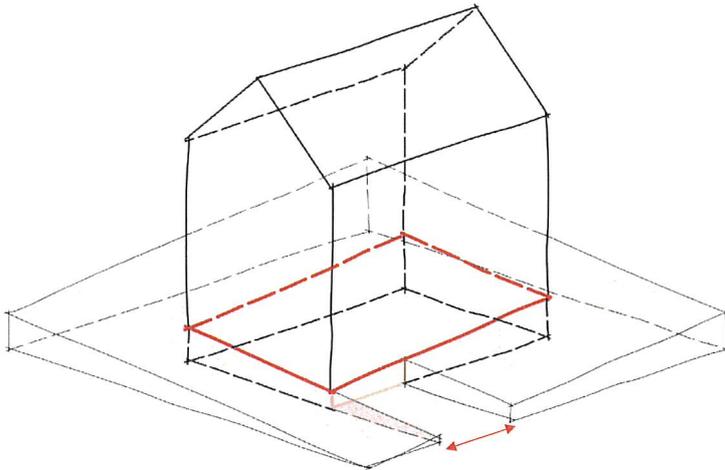


Skizze unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV) und Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV)



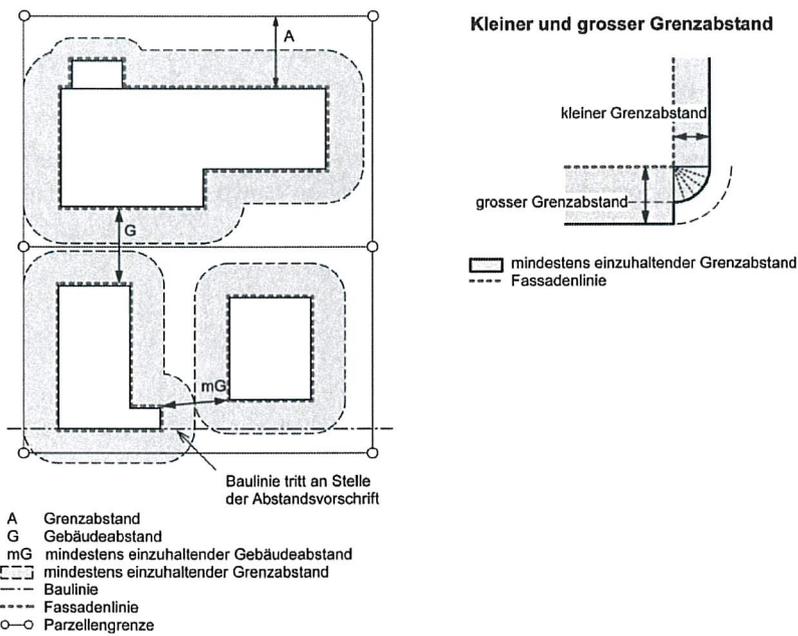
- - - - Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten

Skizze Abgrabungen

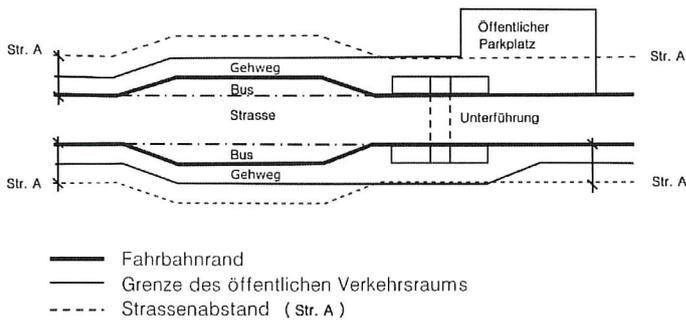


- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <5 m
- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >5 m

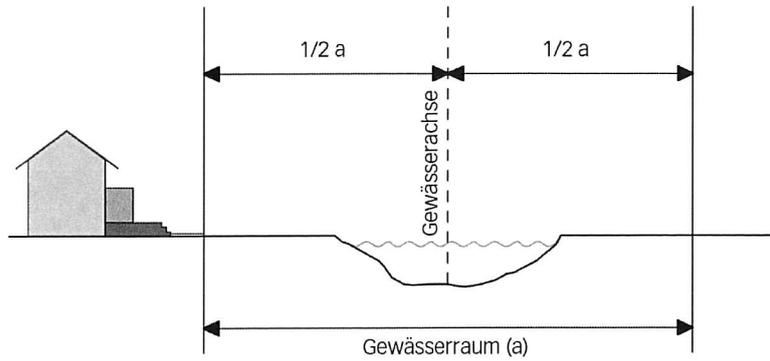
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



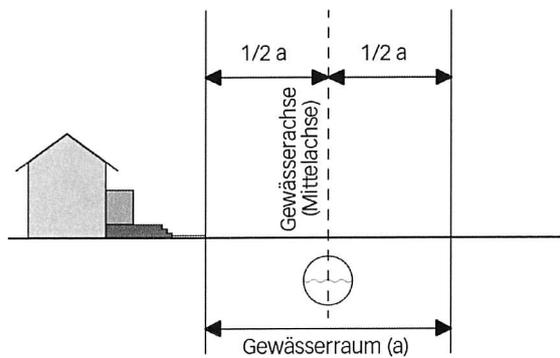
Skizze Strassenabstand



## Skizze Gewässerraum offene Gewässer



## Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



Der Gewässerraum von Fließgewässern (vgl. Art. 41) wird bei regulärer Festlegung anhand der festgelegten Flächen oder mittels Farbcodierung und bei eingedolten Gewässern ab der Gewässerrachse gemessen.

## A2 Liste der erhaltens- und schützenswerten Einzelbäume nach Art. 47

Schützenswerte Einzelbäume			
Parzelle	Baumart	Parzelle	Baumart
20	Linde	810	Rotbuche
70	Linde	882	Linde
89	Linde	886	Linde
117	Spitzahorn + Kanadischer Ahorn	926	Rosskastanie
123	Linde	939	Linde
155	Esche	1003	Nussbaum
200	Magnolie	1010	Linde
211	Rosskastanie	1038	Linde (3)
219	Rosskastanie (5)	1089	Linde
311	Linde	1115	Linde
359	Linde	1137	Linde
409	Linde	1140	Linde
430	Winterlinde	1366	Spitzahorn
430	Sommerlinde	1554	Linde
445	Blutbuche	1556	Nussbaum
476	Linde	1973	Linde
539	Edelkastanie	2099	Kanadische Eiche
562	Ahorn (2)	2099	Baumhasel
619	Tulpenbaum	2099	Linde
619	Blutbuche	2101	Linde
619	Platane	2104	Linde
619	Platane	2124	Linde
621	Linde / Ahorn	2483	Stieleiche
622	Sommerlinde	2573	Linde
630	Baumnuss	2640/2641	Blutbuche
630	Linde	2648/2649	Blutbuche
672	Platane	2649	Thuja
672	Blutbuche	2658	Thuja
705	Linde	2660/2662	Blutbuche
725	Winterlinde	2667	Blutbuche

Erhaltenswerte Einzelbäume			
Parzelle	Baumart	Parzelle	Baumart
4	Linde	469	Rosskastanie
155	Winterlinde	539	Rosskastanie
155	Nussbaum	630	Baumnuss
197	Kirschbaum	630	Baumnuss
223	Linde / Nussbaum	772	Linde
391	Sommerlinde	847	Nussbaum
391	Nussbaum	876	Weide
391	Nussbaum	1103	Nussbaum
423	Linde	1137	Nussbaum
423	Rosskastanie	1260	Tulpenbaum
423	Kirsche	1399	Bohnenbaum
423	Nussbaum	1474	Linde
430	Nussbaum	1554	Nussbaum
430	Linde	2335	Blutbuche
469	Linde	2559	Kastanienbaum

### A3 Wichtige Eidgenössische und kantonale Erlasse

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
EGZGB	Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Juni 1911

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Kantonsrecht: [https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts\\_of\\_law](https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law)

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften zu den folgenden Themen von Bedeutung:

- Erschliessung
- Fahrzeugabstellplätze
- Naturgefahren
- Bauabstände
- Belichtung
- Energie
- Lärmschutz
- Umweltschutz
- Landwirtschaft
- Schutzobjekte- und Schutzgebiete