



**Einwohnergemeinde  
3270 Aarberg**

# **Baureglement**

## **Genehmigung**

28.5.2008 (Genehmigung OP-Revision Teil 1)

6.12.2011 (Genehmigung OP-Revision Teil 2)

0711\_390\_BR\_GN111206.doc



## Inhaltsverzeichnis

### A Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Geltungsbereich, Bedeutung
- Art. 2 Vorbehalt anderer Vorschriften
- Art. 3 Besitzstandsgarantie
- Art. 4 Baubewilligungserfordernis
- Art. 5 Voraussetzung der Baubewilligungserteilung

### B Baupolizeiliche Vorschriften

#### I Bauweise

- Art. 6 Offene Bauweise, Gestaltungsfreiheit
- Art. 7 Einordnung in Ortsbild und Landschaft
- Art. 8 Reklame

#### II Bauabstände

- Art. 9 Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen
- Art. 10 Baulinien
- Art. 11 Bauabstand von Gewässern
- Art. 12 Bauabstand vom Wald
- Art. 13 Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund
- Art. 14 An- und Nebenbauten
- Art. 15 Anlagen und Bauten im Grenzabstand
- Art. 16 Näherbau
- Art. 17 Gebäudeabstand

#### III Geschosse, Gebäudehöhe

- Art. 18 Geschosse
- Art. 19 Gebäudehöhe

#### IV Dachausbau, Dachgestaltung

- Art. 20 Gebäude mit Dachraum
- Art. 21 Dachgestaltung
- Art. 22 Flachdachbauten

#### V Mass der Nutzung

- Art. 23 Ausnützungsziffer

#### VI Umgebungsgestaltung

- Art. 24 Aussenräume von Bauten und Anlagen

#### VII Energie

- Art. 25 Energie

## **C Zonenvorschriften**

### **I Allgemeines**

- Art. 26 Bedeutung
- Art. 27 Detailplanungspflicht für Erschliessungsanlagen

### **II Bauzonen**

- Art. 28 Wohnzonen
- Art. 29 Wohn-/Gewerbebezonen
- Art. 30 Gewerbebezonen, Industriezonen
- Art. 31 Kernzone
- Art. 32 Überbauungsordnungen
- Art. 33 Zonen mit Planungspflicht
- Art. 34 Weilerzone
- Art. 35 Zonen für öffentliche Nutzungen
- Art. 36 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen
- Art. 37 Grünzonen
- Art. 38 Bauten auf Bahnareal
- Art. 39 Baupolizeiliche Masse

### **III Landwirtschaftszone**

- Art. 40 Landwirtschaftszone allgemein
- Art. 41 Bauernhofzone
- Art. 42 Gartenbauzone

### **IV Schutzgebiete**

- Art. 43 Uferschutzpläne
- Art. 44 Kantonales Naturschutzgebiet
- Art. 45 Kommunale Naturschutzgebiete
- Art. 46 Landschaftsschutzgebiete
- Art. 47 Baumschutz
- Art. 48 Landschaftspflegefonds
- Art. 49 Schutzgebiet Altstadt
- Art. 50 Ortsbildschutzgebiet ausserhalb der Altstadt
- Art. 51 Baudenkmäler
- Art. 52 Historische Verkehrswege
- Art. 53 Archäologische Schutzgebiete
- Art. 53a Gefahrenggebiete

### **V Immissionsschutz**

- Art. 54 Lärmschutz

## **D Verfahrensvorschriften**

### **I Verfahren**

- Art. 55 Baubewilligungsverfahren
- Art. 56 Ausnahmeverfahren
- Art. 57 Verfahren zum Erlass von Gemeindebauvorschriften
- Art. 58 Planungsausgleich

### **II Grundeigentümerbeiträge und Gebühren**

- Art. 59 Grundeigentümerbeiträge allgemein
- Art. 60 Grundeigentümerbeiträge für öffentliche Parkplätze und Grünanlagen
- Art. 61 Gebühren

### **III Zuständigkeiten und Befugnisse**

- Art. 62 Gemeinderat
- Art. 63 Bau- und Planungskommission
- Art. 64 Bauverwalter

## **E Straf- und Schlussbestimmungen**

- Art. 65 Widerhandlungen
- Art. 66 Inkrafttreten
- Art. 67 Aufhebung bestehender Vorschriften

## **Anhang**

- 1 Skizzen
- 3 Zusammenstellung der wichtigsten Erlasse im Bau- und Planungswesen
- 4 Nachbarrecht; Auszug aus dem kant. Einführungsgesetz zum ZGB
- 5 Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung
- 6 Genehmigungsvermerke

# Baureglement

---

## A Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich, Bedeutung	<p><b>Art. 1</b></p> <p><sup>1</sup> Das Baureglement, einschliesslich Anhang 1 und 2, bildet zusammen mit dem Nutzungszonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p> <p><sup>2</sup> Soweit die Gemeinde mittels Überbauungsordnungen eine besondere baurechtliche Ordnung erlässt, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.</p> <p><sup>3</sup> Beim Erlass von Überbauungsordnungen im Sinne von Art. 88 BauG sind die in der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde, im zugehörigen Erläuterungsbericht sowie in den Richtlinien und Richtplänen enthaltene Grundsätze der Ortsplanung einzuhalten. Dies gilt insbesondere für Zonen mit Planungspflicht (Art. 92ff BauG) und für «besondere Bauten und Anlagen» (Art. 19f BauG, Art. 19ff BauV).</p>
Vorbehalt anderer Vorschriften - öffentl. Recht  - Privatrecht	<p><b>Art. 2</b></p> <p><sup>1</sup> Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen bleiben die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechtes vorbehalten.</p> <p><sup>2</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum ZGB zu beachten, insbesondere Art. 667-712 ZGB und Art. 79ff EG zum ZGB (vgl. Anhang 4).</p>
Besitzstands- garantie	<p><b>Art. 3</b></p> <p>Für aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG. Vorbehalten bleiben Art. 28/4, 29/3, 35/1 und 41/2 BR.</p>
Baubewilligungs- erfordernis	<p><b>Art. 4</b></p> <p><sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes und die erforderlichen besonderen Bewilligungen (Art. 2 und 42 BewD) vorliegen.</p> <p><sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 5f BewD).</p>

Voraussetzung  
der Baubewilligungserteilung

### Art. 5

<sup>1</sup> Bauvorhaben dürfen den massgebenden Vorschriften (siehe Art. 1 und 2 hievov; Art. 2 und 36ff BauG) nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden.

<sup>2</sup> Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche:

- a) die baupolizeilichen Bestimmungen (B) und die Zonenvorschriften (C) dieses Reglements und die Bestimmungen allfälliger Überbauungsordnungen einhalten;
- b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7f BauG, Art. 3ff BauV), die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16ff BauG, Art. 49ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über genügende Aufenthaltsbereiche und Spielplätze (Art. 15 BauG, Art. 42ff BauV) verfügen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9f BauG, Art. 12ff BauV) gerecht werden, auch bezüglich der Umgebungsgestaltung (Art. 14 BauG);
- d) den Bestimmungen betreffend Umweltschutz / Immissionsschutz (Art. 24 BauG, Art. 89ff BauV sowie insbesondere Lärmschutzverordnung und Luftreinhalteverordnung) entsprechen;
- e) energiesparende Massnahmen gemäss Energiegesetzgebung (insbesondere Art. 13 EnG und KEnV) ausschöpfen;
- f) die Vorschriften über Sicherheit und Gesundheit (Art. 57ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über behindertengerechte Bauweise (Art. 22f BauG, Art. 85ff BauV) einhalten.

<sup>3</sup> Für die Voraussetzungen zur Erteilung von Ausnahmbewilligungen ist das kantonale und das Bundesrecht massgebend (vgl. Art. 56 BR).

## B Baupolizeiliche Vorschriften

### I Bauweise

Offene Bauweise,  
Gestaltungsfreiheit  
- Grundsatz  
- Gebäudelänge

### Art. 6

<sup>1</sup> Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Die Bauten haben, vorbehältlich Abs. 5 und 6 und allfälliger Baulinien, gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 13-17 BR), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 9 BR) einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen ohne Anbauten ist, vorbehältlich Abs. 4, auf die in Art. 39 BR genannten Masse beschränkt. Anbauten dürfen diese Masse insgesamt um höchstens 10 m überschreiten (vgl. Skizze im Anhang 1).

<sup>3</sup> Bei Gebäuden / Gebäudegruppen mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschreibenden Rechteck zu messen (vgl. Skizze Anhang 1).

<sup>4</sup> Wo der Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung überschreitet, kann die Baupolizeibehörde zwecks Bildung eines Lärmriegels grössere Gebäudelängen gestatten oder auch — im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens — vorschreiben. Die Gebäudeteile, die dadurch die in Art. 39 BR genannten Masse übertreffen, dürfen maximal 4 m Gebäudehöhe aufweisen.

- Gebäudegruppe <sup>5</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden zu Gebäudegruppen ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.
- Gestaltungsfreiheit <sup>6</sup> Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals können unter den in Art. 75 BauG genannten Voraussetzungen arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände und Gebäudelängen frei bestimmt werden. Diese Gestaltungsfreiheit ist ausgeschlossen für Zonen mit Planungspflicht und für «besondere Bauten und Anlagen» gemäss Art. 19f BauG.

### **Art. 7**

- Einordnung in Ortsbild und Landschaft  
- Grundsatz <sup>1</sup> Bezüglich der Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen sind Art. 9 und 10 BauG anwendbar. Besondere Rücksichtnahme — zusätzlich zu den Schutzgebieten — ist in der Altstadt-Umgebung und bei stark exponierten Bauten (am Hang, entlang Hauptstrassen und in Strassenfluchten, am Siedlungsrand, in der Landwirtschaftszone usw.) erforderlich.  
<sup>2</sup> Bauten und Anlagen inkl. Verkehrsflächen und Aussenraumbereiche sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung und ihrer Einzelheiten so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden Bauten eine gute, einheitliche Gesamtwirkung entsteht. Gleichförmigkeit in der Gebäudeabfolge und Baugestaltung sowie grelle Farben und Materialien sind namentlich in Wohngebieten zu vermeiden. Bei Gebäuden von über 20 m Länge sind Versätze oder andere wirksame Gliederungselemente erforderlich. An- und Nebenbauten haben sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterzuordnen.
- Gebäudestellung, Firstrichtung <sup>3</sup> Neubauten sind grundsätzlich parallel oder rechtwinklig zur Strasse sowie zur Falllinie in Hanglagen zu stellen. Innerhalb überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Hauptfirstrichtung den bestehenden Bauten anzupassen.  
<sup>4</sup> Wo es zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes beiträgt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung und Firstrichtung gestatten. Bezüglich der Dachgestaltung gelten zudem Art. 21 und 22 BR.

### **Art. 8**

- Reklame <sup>1</sup> Reklamen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.  
<sup>2</sup> Fremdreklamen im Sinne der eidg. Signalisationsverordnung sind auf wichtige Verkehrsachsen und publikumsattraktive Bereiche zu beschränken.  
<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann weitergehende Vorschriften und Richtlinien zum Standort und zur Gestaltung von Fremdreklamen erlassen.



## II Bauabstände

### Art. 9

- Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen
- Allgemein
  - Gebäude mit Vorplatz
  - bestehende Bauten
  - vorspringende Gebäudeteile
- <sup>1</sup> Gebäude und ähnliche bauliche Anlagen haben, vorbehältlich Absätze 2-4 und Baulinien gemäss Art. 90f BauG, folgende Mindestabstände von öffentlichen Strassen und Wegen einzuhalten:
- a) von Staatsstrassen mindestens 5 m;
  - b) von allen übrigen Strassen mindestens 3,6 m;
  - c) von Fusswegen und selbständigen Radwegen mindestens 2 m.
- Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.
- <sup>2</sup> Für gewerbliche Bauten und Anlagen, Einstellgaragen oder andere Gebäude, deren Benutzung einen Vorplatz bedingt, gelten die Bestimmungen von Art. 69 SBG.
- <sup>3</sup> Bei bestehenden Gebäuden im Strassenabstand gelten Art. 63/4 und Art. 67 SBG.
- <sup>4</sup> Vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen sowie seitlich mehrheitlich transparente Balkone (auch abgestützte) und Wintergärten (im Sinne von Art. 93/2g BauV) dürfen maximal 1,5 m in den Strassenabstand hineinragen, sofern ihre Länge nicht mehr als 3/5 der Gebäudelänge beträgt (Vordächer ganze Länge gestattet). Die Verkehrssicherheit bei Strasseneinmündungen und Innenkurven muss gewahrt bleiben.
- <sup>5</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes, insbesondere Art. 63ff.

### Art. 10

- Baulinien
- <sup>1</sup> Die im Nutzungszonenplan bezeichneten Baulinien dienen der Freihaltung von Strassen- und Wegverbindungen.
- <sup>2</sup> Die Baulinien bezeichnen den einzuhaltenden Bauabstand von der geplanten Strassen- oder Wegverbindung. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.
- <sup>3</sup> Für vorspringende Gebäudeteile gelten die Bestimmungen von Art. 9/4 BR.

### Art. 11

- Bauabstand von Gewässern
- <sup>1</sup> Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie - Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:
- Aare und Alte Aare: gemäss jeweiligem Uferschutzplan;
  - Bäche (offen und eingedolt): 5 m, gemessen ab Mittelwasserlinie am Fuss der Böschung.
  - Bleikimattbach (Abschnitt Siedlungsrand bis Zeughausweg):  
5m ab Strassenachse Burgweg
  - Bleikimattbach (Abschnitt Zeughausweg bis Birkenweg):  
nördlicher Strassenrand bis südlicher Gehwegrand.
- <sup>2</sup> Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.
- <sup>3</sup> Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.
- <sup>4</sup> Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

	<b>Art. 12</b>
Bauabstand vom Wald	Der Waldabstand richtet sich nach Art. 25 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) und beträgt 30 m, vorbehältlich rechtsgültiger Waldbaulinien.
	<b>Art. 13</b>
Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund - Allgemein	<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 39 BR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge und abzüglich allfälliger Minderhöhen-Reduktionen einzuhalten. Vorbehalten bleiben Art. 6/6, 9 und 14 bis 16 BR sowie Baulinien gemäss Art. 90f BauG. Die Messweise der Grenzabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden/Gebäudegruppen richtet sich nach den grafischen Darstellungen im Anhang 1.
- kleiner Grenzabstand	<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Art. 63 BauV gilt er für alle Gebäudeseiten. Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze (vgl. Skizze im Anhang 1).
- grosser Grenzabstand	<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der besonnten Längsseite bzw. der mittleren Abstandslinie von der Grundstücksgrenze (vgl. Skizze im Anhang 1).
	<sup>4</sup> Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.
- bei Zusammenbau von Gebäuden	<sup>5</sup> Bei zusammengebauten Häusern fällt für die Anordnung der Grenzabstände sowie für die Berechnung der Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge die gesamte Häuserreihe in Betracht.160
	<b>Art. 14</b>
An- und Nebenbauten - bewohnt	<sup>1</sup> Für bewohnte An- und Nebenbauten (wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen usw.), deren grenzseitige Gebäudehöhe 2,5 m und deren Grundfläche 20 m <sup>2</sup> nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3 m, sofern die Bauten gegenüber dem Nachbargrundstück gut eingegrünt werden.
- unbewohnt	<sup>2</sup> Für unbewohnte An- und Nebenbauten genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die grenzseitige Gebäudehöhe 3,5 m, die Grundfläche 60 m <sup>2</sup> und die grenzseitige Gebäudelänge 10 m nicht übersteigt und sofern die Bauten gegenüber dem Nachbargrundstück gut eingegrünt werden. Beträgt die grenzseitige Gebäudehöhe weniger als 2,5 m, erhöht sich die zulässige Grundfläche auf 90 m <sup>2</sup> und die grenzseitige Gebäudelänge auf 15 m und der zulässige Grenzabstand beträgt 3 m.
- Grenzanbau	<sup>3</sup> Der Grenzanbau ist gestattet im Umfang eines bereits an der Grenze stehenden Nachbargebäudes oder bei Zustimmung des Nachbarn. Vorbehalten bleibt Art. 6/2 BR.

- Art. 15**
- Anlagen und Bauten im Grenzabstand
- vorspringende Bauteile
- Unterirdische Bauten
- Tiefbauten
- Einfriedungen, Böschungen, Düngergruben u.ä.
- Art. 16**
- Näherbau
- Art. 17**
- Gebäudeabstand
- Hauptbauten
- An- und Nebenbauten
- <sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen sowie seitlich mehrheitlich transparente Balkone (auch abgestützte) und Wintergärten (im Sinne von Art. 93/2g BauV) dürfen maximal 1,5 m in den kleinen Grenzabstand und maximal 3 m in den grossen Grenzabstand hineinragen, sofern ihre Länge nicht mehr als 3/5 der entsprechenden Fassadenlänge beträgt (Vordächer ganze Länge gestattet). Eine Kumulation mit dem reduzierten Grenzabstand bei Minderhöhe (gemäss Art. 39 BR) ist unzulässig.
- <sup>2</sup> Unterirdische Bauten/Bauteile sind vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden um maximal 1.2 m überragen. Unterirdische Bauten/Bauteile haben einen Grenzabstand von mind. 1 m einzuhalten, vorbehältlich der nachbarlichen Zustimmung zum Grenzanbau.
- <sup>3</sup> Abgrabungen für Einstellhallenrampen und dergleichen haben einen Grenzabstand von mind. 1 m einzuhalten und sind gegenüber dem Nachbargrundstück gut einzugrünen. Vorbehalten bleibt die nachbarliche Zustimmung zum Grenzanbau.
- <sup>4</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (insbesondere Art. 79 EG ZGB) auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.
- Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 6/5 BR. Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung gilt Art. 26ff BauG.
- <sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss grundsätzlich mindestens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Im einzelnen gilt:
- a) In den Wohnzonen und den Wohn-/Gewerbebezonen wird bei Gebäuden auf demselben Grundstück der Gebäudeabstand so berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge (vgl. Skizze im Anhang 1).
- b) In den Zonen G1, G2, ZSF, LWZ, BHZ und GBZ haben zwei Gebäude auf demselben Grundstück bloss einen Gebäudeabstand im Ausmass eines kleinen Grenzabstandes bzw. innerhalb der zulässigen Gebäudelänge (Art. 39 BR) einen Gebäudeabstand von mindestens 2 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen bezüglich Silobauten, Art. 40 BR
- c) In den Zonen I2, I3 und K gelten zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück keine Gebäudeabstände und in der ZöN differenzierte Abstände gemäss Art. 35 BR.
- <sup>2</sup> Für An- und Nebenbauten im Sinn von Art. 14 BR gilt gegenüber Bauten ein Gebäudeabstand von mindestens 3 m. Die Baupolizeibehörde kann den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn öffentliche Interessen dies erfordern.

- Näherbau
- <sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund 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 den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22/3 BauV überschritten würden.
- <sup>4</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau oder Näherbau gemäss Art. 6/5, 6/6, und 14/3 BR.

### III Geschosse, Gebäudehöhe

#### Art. 18

- Geschosse
- Allgemein
- <sup>1</sup> In den Zonen W und WG sind für Hauptbauten Geschosshöhen gemäss Art. 39 BR zu erstellen. Im ganzen Gemeindegebiet, ausgenommen in der Industriezone I2, dürfen nicht über vier Vollgeschosse gebaut werden. Innerhalb des im Nutzungszonenplan festgelegten Perimeters «Höhenbeschränkung Altstadt-Umgebung» darf nicht über drei Vollgeschosse gebaut werden.
- Begriffe
- <sup>2</sup> Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse ohne Dachgeschoss, solange die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von Oberkante Dachgeschossfussboden bis Oberkante Dachsparren gemessen, 1,5 m nicht überragt. Das Kellergeschoss bzw. Tiefparterre zählt als Vollgeschoss, wenn:
- a) es im Mittel aller Fassaden, bis Oberkante Erdgeschossfussboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1,2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, die höchstens 1/6 des Gebäudeumfanges und höchstens 10 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet (vgl. Skizze im Anhang 1);
  - b) die Bruttogeschossfläche der hier untergebrachten Wohn- und Arbeitsräume (Definition gemäss Art. 63 BauV) mehr als 30% oder in Hanglagen (siehe Art. 19 BR) mehr als 60% der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht.
- <sup>3</sup> Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bzw. Tiefparterre bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 64ff BauV) vorbehalten.

#### Art. 19

- Gebäudehöhe
- Allgemein
- <sup>1</sup> Die Gebäudehöhe ist auf die in Art. 39 BR genannten Masse beschränkt. Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar, vorbehaltlich Abs. 2, vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV; vgl. Skizze im Anhang 1):
- a) bei geneigten Dächern bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens (Giebfelder werden nicht angerechnet);
  - b) bei Flachdächern bis Oberkante offene oder geschlossene Brüstung oder, wenn keine solche vorhanden ist, bis Oberkante fertiges Dach, am Dachrand gemessen. Attikageschosse gem. Art. 22/3-5 BR werden nicht mit gemessen.

- gestaffelte Gebäude
- <sup>2</sup> Wird das Terrain abgegraben, so wird vom tiefer liegenden, fertigen Terrain aus gemessen, ausgenommen bei Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, die höchstens 1/6 des Gebäudeumfanges und höchstens 10 m pro Fassadenseite betragen. Nachträgliche Abgrabungen sind unzulässig.
- <sup>3</sup> Bei Bauten am Hang ist auf der talseitigen Gebäudeseite eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mindestens 10% beträgt. Bei Hangneigungen über 15% beträgt die Mehrhöhe talseitig 1,5 m.
- <sup>4</sup> Bei Gebäuden, die in der Höhe oder im Grundriss gestaffelt sind, wird die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert gemessen (vgl. Skizze Anhang 1).
- <sup>5</sup> Als Staffelung im Grundriss gilt ein Vor- oder Rücksprung von mind. 2.0 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggien, Balkone, Sitzplätze und dergleichen gelten nicht als Staffelung.

#### IV Dachausbau, Dachgestaltung

##### Art. 20

- Gebäude mit Dachraum
- Dachausbau
- Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist unter Beachtung von Art. 21 BR und der gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 64ff BauV) zulässig. Über dem Kehlgebälk dürfen mit Ausnahme offener Galerien keine Wohn- und Arbeitsräume eingerichtet werden.

##### Art. 21

- Dachgestaltung
- Allgemein
- <sup>1</sup> Dachformen und -neigungen, Dachaufbauten und dergleichen sowie Bedachungsmaterialien und Farben haben sich harmonisch ins Landschafts- und Ortsbild einzugliedern.
- Dachneigung, Firsthöhe
- <sup>2</sup> Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 45° (bzw. 60° bei Gehrschildern, Schildseiten von Walmdächern und dergleichen), wobei der höchste Punkt des Daches die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 5 m resp. in den Zonen G und I um höchstens 3 m überragen darf. Die Dachneigung hat mit dem Gebäudetyp übereinzustimmen.
- Dachaufbauten u.ä.
- <sup>3</sup> Die Gesamtbreite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf maximal die Hälfte der Fassadenlänge des darunter liegenden Geschosses betragen (vgl. Skizze im Anhang 1). Dachaufbauten und dergleichen dürfen nicht näher als 60 cm an eine Firstlinie/Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen.
- <sup>4</sup> Aus ästhetischen Gründen kann die Baupolizeibehörde Auflagen bezüglich Typen, Grösse, Proportionen, Anzahl, Materialien und Farbe der Dachaufbauten, -einschnitte und -fenster erlassen.
- Sonnenkollektoren
- <sup>5</sup> Der Einbau von Sonnenflachkollektoren in Dachflächen kann durch die Baupolizeibehörde mit besonderen Auflagen verknüpft und in empfindlichen Lagen (vgl. Art. 7/1 BR und Art. 10 BauG) allenfalls auch untersagt werden.
- Schneefänge, Dachwasserab-  
leitung
- <sup>6</sup> Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder fremden privaten Grund weniger als 3 m beträgt, sind hinreichende Schneefänge sowie Dachrinnen und bis zum Boden reichende Abfallrohre anzubringen.

- Art. 22**
- Flachdachbauten  
- Allgemein
- 1<sup>1</sup> Flachdächer und Attikageschosse sind gestattet, wenn sie sich gut ins Landschafts- und Ortsbild einfügen. Die Baupolizeibehörde kann die Bewilligung mit Auflagen zur Begrünung der Flachdächer verknüpfen, wo diese aus der Umgebung einsehbar sind.
- Dachnutzung
- 2<sup>2</sup> Flachdächer sind, insbesondere in Wohngebieten, nach Möglichkeit als (Dach-) / Terrassen nutzbar zu machen und entsprechend attraktiv zu gestalten.
- Attikageschoss
- 3<sup>3</sup> Das Attikageschoss ist, Treppenhaus und Liftschacht ausgenommen und Absatz 4 vorbehalten, allseitig um wenigstens 2,5 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. In diesen Bereich dürfen keine Bauteile wie Dachvorsprünge, massiv gebaute Windfänge und Pergolen usw. hineinragen, es sei denn die maximal zulässige Gebäudehöhe wird um mind. 2 m unterschritten.
- 4<sup>4</sup> Wird die maximal zulässige Gebäudehöhe um mindestens 2 m unterschritten, darf das Attikageschoss auf jeweils der Hälfte der Gebäudelänge und -breite auf die Fassade des darunter liegenden Geschosses gestellt werden.
- 5<sup>5</sup> Die Fassade der Attika darf, von Oberkant Flachdach bis Oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3 m sein. Der höchste Punkt des Daches darf Oberkant Attikageschoss um maximal 1 m überragen.
- Dachaufbauten
- 6<sup>6</sup> Auf der Attika und auf Flachdächern sind nur folgende Dachaufbauten gestattet: Rauch- und Lüftungskamine; Oberlichter, Liftaufbauten und Sonnenkollektoren bis höchstens 2,5 m über Oberkant Attikageschoss resp. Flachdach. Art. 21/5 BR gilt sinngemäss.

## V Mass der Nutzung

- Art. 23**
- Ausnutzungsziffer
- 1<sup>1</sup> Für Begriff und Berechnung der Ausnutzungsziffer (AZ) gilt Art. 93 BauV.
- 2<sup>2</sup> Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach Art. 39 BR. Vorbehalten bleiben Nutzungsübertragungen gemäss Art. 94 BauV.
- 3<sup>3</sup> Grundstücksteile welche der Grünzone zugewiesen sind, können im Sinne des Art. 93/4 BauV für die Bemessung der AZ angerechnet werden.

## VI Umgebungsgestaltung

- Art. 24**
- Aussenräume von  
Bauten und Anlagen
- 1<sup>1</sup> Die Umgebung (Aussenräume) von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in Landschaft, Siedlung und Strassenraum ergibt und dass sie den Bedürfnissen der Benutzer entspricht (Art. 14/1 BauG).
- Grundsatz
- 2<sup>2</sup> Ausserhalb der Baufelder ist die versiegelte Fläche auf das Notwendigste zu beschränken. Parkplätze sind nach Möglichkeit durchlässig zu gestalten. Rasengittersteine und Schotterrasen gelten zu 50 % als Grünfläche.
- Versickerungs-/  
Grünflächen

- Gehölzpflanzungen<sup>3</sup> Die Aussenräume sind insbesondere bei Arealüberbauungen und anderen grösseren Bauten angemessen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und artgerecht zu pflegen. Der Siedlungsrand ist bauzonenseitig verstärkt mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Baupolizeibehörde kann begründete Ausnahmen gestatten.
- Umgebungsgestaltungsplan<sup>4</sup> Zu jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der die zum Baugesuch zugehörige Parzelle umfasst und zumindest folgende Inhalte aufführt:
- Anordnung der gemäss Art. 49ff BauV erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie der Zufahrten;
  - (nur bei Mehrfamilienhäusern und in Wohnsiedlungen) Anordnung der gemäss Art. 42ff BauV erforderlichen Aufenthaltsbereiche und Spielplätze mit Angabe der wesentlichen Gestaltungselemente;
  - Anordnung der gemäss Absatz 3 hievor sowie gemäss Art. 29/4, 30/4 und 35 BR erforderlichen Grünflächen und Gehölzpflanzungen;
  - allfällige Terrainveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen.
- Umsetzung Umgebungsgestaltungsplan<sup>5</sup> Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bezug der zugehörigen Bauten und Anlagen gemäss dem Umgebungsgestaltungsplan abzuschliessen.

## VII Energie

### Art. 25

- Energie<sup>1</sup> Die Gemeinde kann Vorschriften (Reglemente) sowie Energiekonzepte, Weisungen und Richtlinien für den sorgsamen Umgang mit den Energieressourcen erlassen.
- <sup>2</sup> Anzustreben sind:
- die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonnenenergie und Umgebungswärme;
  - die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen;
  - Massnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs.
- <sup>3</sup> Bei grösseren Bauvorhaben kann die Gemeinde die Ausarbeitung eines Energieversorgungskonzeptes unter Beizug einer Energiefachstelle verlangen.
- <sup>4</sup> Wo es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, können in Gesamtüberbauungen und Neubaugebieten zentrale Wärmeversorgungsanlagen und die Verwendung oder der Anschluss bestimmter Energiearten vorgeschrieben werden.

## C Zonenvorschriften

### I Allgemeines

#### Art. 26

Bedeutung Die Zonenvorschriften beinhalten zonenspezifische Bestimmungen über Nutzungsart, Nutzungsmass, Schutz und Gestaltung.

#### Art. 27

Detailplanungspflicht für Erschliessungsanlagen <sup>1</sup> Die Bauzonen der Gemeinde gelten, vorbehältlich Abs. 2 und 3, als Gebiete mit Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung (ÜO) für Detailerschliessungsanlagen gemäss Art. 88ff BauG. Die Gemeinde ist ermächtigt, Erschliessungsverträge ausserhalb des Art. 88ff BauG abzuschliessen.

<sup>2</sup> Der Erlass einer Überbauungsordnung ist nicht erforderlich, wenn:

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht zweckmässig geordnet und rechtlich gesichert ist (Art. 3ff BauV);
- b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen.

<sup>3</sup> Die Baupolizeibehörde kann in weiteren Fällen auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 3ff BauV) entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

### II Bauzonen

#### Art. 28

Wohnzonen - Nutzung <sup>1</sup> Die Wohnzonen W2 und W3 dienen vorwiegend der Wohnnutzung mitsamt erforderlichen öffentlichen Einrichtungen. Gewerbliche Nutzungen dürfen höchstens 30% der Gesamtnutzung/Bruttogeschossfläche beanspruchen und haben sich den Bedürfnissen des Wohnens unterzuordnen. Baupolizeiliche Masse: s. Art. 39 BR.

<sup>2</sup> Bezüglich Immissionsschutz gelten Art. 90 BauV sowie, vorbehältlich der vorbelasteten Gebiete gemäss Nutzungszonenplan, die Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5).

- Grössenlimiten für Gewerbe <sup>3</sup> Baulich zusammenhängende Gewerbe dürfen maximal 300 m<sup>2</sup> Gebäudefläche einnehmen. Die gewerbliche Nutzung ist auf Keller- und Erdgeschoss beschränkt und darf maximal 300 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (gemäss Art. 24/2 BauV) aufweisen.

<sup>4</sup> Für bestehende Betriebe, welche die obgenannten Werte überschreiten, gilt die Besitzstandgarantie auch im Falle eines allfällig erforderlichen Wiederaufbaus. Vorbehalten bleibt die Umweltschutzgesetzgebung.



- Wohnqualität
- <sup>5</sup> Wohnungen und ihr Umfeld sind nach den Bedürfnissen aller Altersstufen und Benutzergruppen auszugestalten. Bei Neu- und Umbauten, welche mehrere Wohnungen umfassen, haben eine angemessene Anzahl der Wohnungen sowie die Umgebungsgestaltung den Anforderungen des "altersgerechten Wohnens" zu entsprechen.
- <sup>6</sup> Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern müssen einen angemessenen besonnten Balkon resp. eine Terrasse von mind. 1,8 m Tiefe und 6 m<sup>2</sup> Fläche oder einen entsprechenden Gartensitzplatz aufweisen. Wohnungen im Erdgeschoss sind grundsätzlich mit einem direkten Zugang zum Aussenraum auszustatten.
- <sup>7</sup> Bei Arealüberbauungen und anderen grösseren Bauvorhaben kann die Baupolizeibehörde eine unterirdische Anordnung der Autoabstellplätze verlangen, wenn dadurch eine höhere Wohn- und Siedlungsqualität erreicht wird.

### Art. 29

- Wohn-/Gewerbe  
zonen  
- Nutzung
- <sup>1</sup> Die Wohn-/Gewerbebezonen WG2, WG3 und WG3+ stellen Mischzonen für Wohn- und gewerbliche Nutzung dar. Die gewerbliche Nutzung darf höchstens 75% der Gesamtnutzung/Bruttogeschossfläche beanspruchen, ist möglichst entlang der Verkehrsträger anzuordnen (Lärmbarriere), muss sich optisch gut einordnen und darf weder durch den Betrieb noch durch den verursachten Verkehr Immissionen verursachen, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen. Baupolizeiliche Masse: s. Art. 39 BR.
- <sup>2</sup> Wo im Nutzungszonenplan nicht anders vermerkt, gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5).
- Grössenlimiten  
für Gewerbe
- <sup>3</sup> Baulich zusammenhängende Gewerbe dürfen maximal 800 m<sup>2</sup> Gebäudefläche einnehmen. Die gewerbliche Nutzung darf maximal 1'600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (gemäss Art. 24/2 BauV) aufweisen. Bezüglich Besitzstandsgarantie gilt Art. 28/4 BR.
- Wohnqualität
- <sup>4</sup> Der Grünflächenanteil beträgt mind. 30%. Bezüglich Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern, Erdgeschosswohnungen und Anordnung der Autoabstellplätze gilt Art. 28/6 und 28/7 BR.

### Art. 30

- Gewerbebezonen,  
Industriezonen  
a) Zonen G1, G2  
und I2:  
- Nutzung
- <sup>1</sup> Die Gewerbebezonen G1, G2 und die Industriezone I2 unterscheiden sich in erster Linie durch den Grad der vorhandenen bzw. zulässigen Emissionen und durch die Grösse der dort angesiedelten Betriebe. Es dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen für Industrie und Gewerbe erstellt werden. Bürobauten sind in den Gewerbebezonen zugelassen, in der Zone I2 nur soweit sie an einen entsprechenden Industriebetrieb gebunden sind. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal und für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist. Baupolizeiliche Masse: s. Art. 39 BR.
- <sup>2</sup> Wo im Nutzungszonenplan nicht anders vermerkt, gilt die Empfindlichkeitsstufe 4 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5).

- Emissionen <sup>3</sup> Bezüglich Emissionen gilt nebst der Umweltschutzgesetzgebung Art. 24 BauG. Im Grenzbereich gegenüber anderen Bauzonen sowie gegenüber Erholungs- und Schutzgebieten dürfen nur Betriebe angesiedelt oder erweitert werden, die in diesen Nachbargebieten nicht zu stärkeren Einwirkungen führen, als in einer gemischten Wohn-/ Gewerbezone geduldet werden müssen.
- Begrünung <sup>4</sup> Der Grünflächenanteil beträgt 20%, wobei pro 100 m<sup>2</sup> Grünfläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen ist. Gegenüber anderen Bauzonen und am Siedlungsrand ist innerhalb des gewerbe-/industrieseitigen Grenzabstandes eine standortheimische Baumhecke zu pflanzen und artgerecht zu pflegen.
- b) Zone I3 <sup>5</sup> Die Industriezone I3 umfasst das Kraftwerkareal der BKW sowie das Areal zur Stapelung und Klärung der Zuckerfabrik-Abwässer (siehe Uferschutzplan Nr. 5). Das Mass der Nutzung hat sich an der speziellen Funktion der Einrichtungen sowie an der bebauten und natürlichen Umgebung zu orientieren.
- Art. 31**
- Kernzone <sup>1</sup> Die Kernzone K ist als Mischzone in erster Linie für die Konzentration publikumsorientierter, öffentlicher und privater Dienstleistungen bestimmt. Daneben ist sie für das Wohnen und für Geschäftsräumlichkeiten bestimmt; reine Wohnbauten und reine Bürobauten sind jedoch unzulässig. Die gewerbliche Nutzung darf höchstens 75% betragen und muss mit dem Wohnen vereinbar sein.
- <sup>2</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5).
- <sup>3</sup> Betrieblich zusammenhängende Gewerbe, ausgenommen Ladengeschäfte, dürfen maximal 500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche einnehmen. Die Erdgeschosse sind für öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe bestimmt, soweit sie einem breiten Publikum dienen. Vorbehalten bleibt der Wiederaufbau, die Erweiterung und Erneuerung bestehender Betriebe.
- Art. 32**
- Überbauungsordnungen <sup>1</sup> Als rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) gelten:
- Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Sonnmatt», 1961;
  - Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Scheueracker», 1973;
  - Überbauungsplan Nr. 77/1 mit Sonderbauvorschriften «Bernfeld», 1980;
  - Überbauungsplan Nr. 1/79 mit Sonderbauvorschriften «Leimerenacher», 1980;
  - Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Mühlefeld», 1981;
  - Überbauungsplan Nr. 76/1 mit Sonderbauvorschriften «Altstadt», 1982;
  - Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Verzinkerei AG Aarberg», 1984;
  - Überbauungsordnung «Postrain», 1987;
  - Überbauungsordnung «Mühlau-Nord», 1989;

- Überbauungsordnung «Mühlau-Mitte», 1989;
- Überbauungsordnung «Stadtplatz», 1990;
- Teilüberbauungsordnung «Holzbrücke», 1991;
- Überbauungsordnung «Mühlau-Süd», 1991;
- Uferschutzpläne Nr. 1-5, 1991;
- Überbauungsordnung «Walperswilmatte», 1992;
- Überbauungsordnung «Leimernacker West», 1993;
- Überbauungsordnung «Chefiturm», 1997;
- Überbauungsordnung «Speisfeld», 1998;
- Überbauungsordnung «Storzmatte», 1998;
- Teilüberbauungsordnung «Rösslimatte», 2003;
- Teilüberbauungsordnung Sektoren 1/2/3 «Brückfeld», 2003;
- Überbauungsordnung «Aarolina», 2004.

### Art. 33

Zonen mit Planungspflicht  
- allgemein

<sup>1</sup> Die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) sind Zonen im Sinne von Art. 92ff des Baugesetzes, womit für das Verfahren Art. 94 BauG massgebend ist. Unter Berücksichtigung der nachgenannten Grundsätze bez. Planungszweck, Nutzungsart, Nutzungsmass sowie Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen beschliesst der Gemeinderat über die jeweiligen Überbauungsordnungen.

- ZPP 2  
«Aarolina»

<sup>2</sup> Mit der ZPP Nr. 2 «Aarolina» wird die Erhaltung und Aufwertung der parkähnlichen Anlage insbesondere durch Schutz des Baumbestandes, dem Lagerplatz zum Werkhof sowie die Regelung der Parkierung und anderer temporärer Nutzungen bezweckt. Hochbauten sind auszuschliessen.

- ZPP 4  
«Speisfeld»

<sup>3</sup> Die ZPP Nr. 4 «Speisfeld» bezweckt die Sicherstellung einer konzeptionell einheitlichen, im Einzelnen jedoch vielfältigen Überbauung mit einem breiten Häuser- und Wohnungsspektrum (Reihen-/Doppeleinfamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser, Gross- bis Kleinwohnungen). Gewerbliche Nutzungen im Sinn von Art. 28 BR sind vornehmlich am westlichen Arealrand anzusiedeln.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 2 resp. im südöstlichsten Spickel die Stufe 3 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5).

Es ist eine massvoll verdichtete Bauweise vorgesehen (AZ 0.55, Mindest-AZ 0.4). Die Gebäudehöhe beträgt max. 8 m.

Verkehrerschliessung und Parkierung sind flächensparend und zudem so zu regeln, dass das Innere des Areals und der nördliche Arealrand (Siedlungsrand) autofrei bleiben. Die Überbauung ist auf direktest möglichem Weg mit der Postautohaltestelle Bernstrasse zu verknüpfen.

Die Aussenräume sind funktional klar zu gliedern (halbprivate-halböffentliche Bereiche). Jeder Wohnung ist ein Garten oder ein grosszügiger Balkon/Terrasse zuzuordnen. Die Überbauung ist durchlässig (Fusswege) und die erforderlichen Gemeinschaftsbereiche sind vielfältig zu gestalten.

- ZPP 5  
«Chräjeninsel»
- <sup>4</sup> In der ZPP Nr. 5 «Chräjeninsel» sind im Sektor A gewerbliche Betriebe einschliesslich Verkaufslokale, im Sektor B Bauten für berufliche Ausbildung, Sport und Freizeit zugelassen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone G2. Im Sektor A gilt die Empfindlichkeitsstufe ES IV, im Sektor B die Empfindlichkeitsstufe ES III.
- Im Sektor B sind die Bauten und der öffentliche Parkplatz untereinander und mit dem bestehenden Netz der Fuss- und Wanderwege im Gebiet der Chräjeninsel zu verbinden.
- Das anfallende Meteorwasser ist wo immer möglich auf dem jeweiligen Betriebsareal zur Versickerung zu bringen. Unter Vorbehalt der Gewässerschutzvorschriften sind die Parkplätze mit durchlässigem Belag zu versehen.
- Entlang der Haupterschliessung sind in regelmässigen Abständen Bäume, an den äusseren Sektorenrändern nach ökologischen und gestalterischen Kriterien Grünflächen und Hecken anzulegen und mit der Umgebung (Wald, Schutzgebiet Alte Aare) zu verbinden.
- ZPP 7  
«Rösslimatte»
- <sup>5</sup> Mit der ZPP Nr. 7 «Rösslimatte» wird längs Murten- und Bielstrasse (Immissionsbereich) eine qualitativ ansprechende Mischüberbauung mit starker gewerblicher Komponente angestrebt. Rückwärtig der Hauptstrassen ist eine Wohnüberbauung mit ausgewogenem Verhältnis zwischen grösseren und kleineren Wohnungen und eventuell vereinzelt stillen, kleingewerblichen Nutzungen vorgesehen.
- Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 resp. im rückwärtigen Bereich die Stufe 2 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5).
- Die Nutzungsart entspricht den Eintragungen im Nutzungszonenplan. Es ist eine massvoll verdichtete Bauweise sicherzustellen (AZ 0,7 plus G-Bonus; Mindest-AZ 05). Die Gebäudehöhe beträgt max. 10,5 m.
- Die Überbauung ist so zu konzipieren, dass die vorgesehene Wohnnutzung optimal vor den starken Lärmimmissionen geschützt wird. Längs Murtenstrasse ist das Strassenbild deutlich aufzuwerten. Längs des Hagneckdamms ist die Ufersituation speziell zu berücksichtigen.
- Verkehrerschliessung und Parkierung sind flächensparend und zudem so zu regeln, dass das Innere des Areals und der nordwestliche Arealrand autofrei bleiben.
- ZPP 8a/b  
«Vorstadtbereich  
-West/-Ost»
- <sup>6</sup> In den ZPP Nr. 8a «Vorstadtbereich-West» und 8b «Vorstadtbereich-Ost» wird die Erhaltung und Aufwertung der Vorstadtbereiche als Teil eines lebendigen Regionalzentrums bezweckt. Es gelten die Nutzungsgrundsätze der Kernzone gem. Art. 31 BR.
- Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5).
- Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig an die historische Bausubstanz anzufügen. Es sind maximal 3 Geschosse und eine Gebäudehöhe von 10,5 m zulässig, wobei das Erdgeschoss in der Regel à niveau der dem Publikum dienenden Strasse liegen soll. Die Hauptzugänge und die Mehrheit der Schaufenster sind in möglichst guter Beziehung zum Stadtkern anzuordnen. Es ist grundsätzlich eine intensive Terrinausnutzung anzustreben: AZ min. 0,8; AZ max. 1,0 plus G-Bonus analog Zone WG3+; Gebäudelänge und Grenzabstände analog Zone WG3+.
- Verkehrerschliessung und Parkierung sind flächensparend zu regeln, für die Parkplätze sind zum Teil Mehrfachnutzungen anzustreben. Die Fusswegverbindungen zum Stadtplatz hin sind attraktiv zu gestalten.

- ZPP 9  
«Storzmatte»
- <sup>7</sup> Die ZPP Nr. 9 «Storzmatte» bezweckt die optimale Eingliederung der nachgenannten Nutzungsänderungen in die sensible Umgebung von Altstadt und Alte Aare.
- Vorgesehen sind die Erweiterung und Neugestaltung der Parkierungsanlage, die Vergrößerung und benützergerechte Umgestaltung des Schulhaus-Umschwungs, geringfügige Strassenanpassungen sowie die Erstellung einer öffentlichen, behindertengerechten WC-Anlage (Kleinbaute von max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche und 2.5 m Gebäudehöhe).
- Es sind maximal 90 Auto-Abstellplätze zulässig. Die Zu- und Wegfahrt am Primarschulhaus vorbei ist nur mit wirksamen Verkehrsberuhigungsmassnahmen zulässig.
- Die Eingriffe durch die erweiterte Parkierungsanlage sind auf ein mögliches Minimum zu beschränken und durch standortgerechte Baumpflanzungen abzudecken. Die Parkplätze sind durchlässig zu gestalten. Sämtliche Grünflächen sind naturnah zu gestalten.
- ZPP 10  
«Alte Ziegelei»
- <sup>8</sup> Die ZPP Nr. 10 «Alte Ziegelei» bezweckt die Neuordnung, Nutzungsverdichtung und städtebauliche Aufwertung des bahnhof- und zentrumsnahen Vorstadtbereichs als Teil eines lebendigen Regionalzentrums.
- Art und Mass der Nutzungen werden wie folgt festgelegt:
- Die Wohnnutzung muss mindestens 20% der insgesamt realisierten Bruttogeschossfläche ausmachen. Wohnnutzungen sind in verdichteter Bauweise zu errichten.
  - Nutzungen für Gewerbe, Dienstleistungen, Verkauf und Kultur sind zulässig. Sie müssen sich gut ins Gesamtkonzept der Überbauung einordnen. Die Verkaufsfläche ist auf insgesamt 5'300 m<sup>2</sup> begrenzt.
  - Bei Neubauten sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.
  - Der nördliche, langgezogene Teil der Parzelle GBB Nr. 1471 zwischen den Bahngleisen und der Bahnhofstrasse dient der Parkierung für Bahnkunden und/oder dem öffentlichen Verkehr.
- Im Bereich der Parzellen GBB Nr. 570, 716 und 902 ist eine Gesamtüberbauung zu realisieren. Diese muss optimale Fusswegverbindungen zum Stedtli und zum Bahnhof aufweisen.
- Gesamtüberbauung und Aussenraum sind als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten, welche die historische Bausubstanz und die räumlichen Qualitäten im Umfeld berücksichtigt und markante städtebauliche Akzente am Bahnhofplatz setzt.
- Im Übergangsbereich der Parzellen GBB Nr. 1471 und Nr. 570 ist eine Platzgestaltung vorzusehen.

Die Gemeinde unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln. Sie kann organisatorische und personelle Hilfe anbieten oder finanzielle Beiträge leisten.

Das Areal ist den neuen Nutzungen entsprechend zu begrünen.

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Arolakreuzung bzw. der Dr. Carl Moser Strasse.

Gewerbe-, Dienstleistungs-, Verkaufs- und kulturelle Nutzungen dürfen höchstens 2'300 Fahrten durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) generieren. Die Einhaltung dieser Fahrtenzahl ist zu überwachen und nötigenfalls mit baupolizeilichen Massnahmen durchzusetzen. Details sind in der Überbauungsordnung zu regeln.

Die interne Erschliessung für den Langsamverkehr ist so anzulegen, dass Bewohner und Besucher möglichst direkt und sicher in Richtung Bahnhof und Altstadt sowie langfristig auch ins Gebiet Müliggass geleitet werden. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten insbesondere für eine qualitative Aufwertung der Fussgängerverbindungen Ziegeleiareal-Stedtli ein.

Im Hinblick auf eine mögliche künftige Siedlungsentwicklung im Gebiet Müliggass ist der Raumbedarf für eine dem Langsamverkehr dienende Bahnquerung sicherzustellen.

Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich in einer Einstellhalle anzuordnen. Für Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetriebe und kleinere Verkaufsgeschäfte können Kurzzeitparkplätze oberirdisch angeordnet werden.

Für das ganze Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Entlang der Bahnlinie ist der massgebende Anlagegrenzwert für nichtionisierende Strahlung einzuhalten. Die Einhaltung der Anlagegrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

ZPP 11  
«Alte Lyss-  
Strasse»

<sup>9</sup> Die ZPP Nr. 11 "Alte Lyss-Strasse" bezweckt die Erschliessung sowie Begrünung und Gestaltung der Industriezone am Ortseingang.

Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Industriezone I2. Für die Parzellen Nr. 805, 1590 und 1650 entlang der Lyss-Strasse (Kantonsstrasse) beträgt die maximale Gebäudehöhe 12 m.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 4 gemäss Art. 43 LSV.

Ein Teil des Grünflächenanteils von 20% ist entlang der Lyss-Strasse auszuscheiden. Innerhalb dieses Grünstreifens ist eine durchgehende Reihe hochstämmiger Bäume anzulegen.

Die Verkehrserschliessung hat von der Alten Lyss-Strasse zu erfolgen.

ZPP 12  
«Brückfeld»

<sup>10</sup> In der ZPP Nr. 12 «Brückfeld» soll die bestehende Nutzung (Landwirtschaft, Grünbereich, Landreserve Friedhof) etappenweise durch eine gemischte Nutzung Wohnen/Gewerbe abgelöst werden. Die Überbauung muss so konzipiert werden, dass das schützenswerte Bauernhaus Murtenstrasse 6 bestehen bleiben kann.

Die Überbauungsordnung soll eine verdichtete Bebauung an der Murten- und Bielstrasse sowie eine massvolle Wohnbebauung im inneren Teil des Areals sicherstellen.

Die Bebauung wird hauptsächlich von der Kappelenstrasse her erschlossen. Die inneren Bereiche sind weitgehend verkehrsfrei zu halten.

Die Überbauungsordnung stellt die zum Ausbau der Kappelenstrasse (Fahrbahn, Trottoir) notwendigen Landanteile sicher.

Die Nutzungsart richtet sich nach den im Nutzungszonenplan bezeichneten Sektoren.

Sektor A:           WG3   (Art. 29 BR)

Sektor B1:         W2     (Art. 28 BR)

Sektor B2:         W2     (Art. 28 BR)

Im Bauernhaus Nr. 6 sind Wohnen, Gewerbe sowie auch öffentliche oder Quartier-Nutzungen (Schulung, Freizeit, Kultur und dgl.) zugelassen.

Für die Sektoren A und B1 beträgt die maximal zulässige Bruttogeschossfläche insgesamt 11'000 m<sup>2</sup>. Die Geschossflächen des bestehenden Bauernhauses Nr. 6 werden nicht angerechnet. Im Sektor B2 gilt das Nutzungsmass der Wohnzone W2.

Sektor A:           Lärmempfindlichkeitsstufe 3

Sektoren B1/B2:   Lärmempfindlichkeitsstufe 2

Durch die räumliche Einbindung des Bauernhauses Nr. 6 und eine entsprechende Anordnung und Gestaltung der Neubauten soll ein erlebnisdichtes Quartier mit attraktiven, bewohner- und benutzerfreundlichen Aussenräumen und Wegverbindungen geschaffen werden.

ZPP 13  
«Allmändrieder  
Süd»

<sup>11</sup> Die ZPP Nr. 13 «Allmändrieder Süd» bezweckt die Sicherstellung einer Wohnüberbauung mit vielfältigem Wohnspektrum und qualitativ guter Umgebungsgestaltung, die sich städtebaulich in die bestehenden Nachbarsiedlungen entlang von Biel-, Nidau- und Kappelenstrasse einfügt.

Der westliche Teil des Areals (ca. 60% der Fläche) ist für eine verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern reserviert. Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W3.

Der östliche Teil des Areals (ca. 40% der Fläche) ist für den Bau von Ein- und/oder Reiheneinfamilienhäusern bestimmt. Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.

Auf dem ganzen Areal gilt die Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss Art. 43 LSV.

Mindestens 20% der in der Mehrfamilienhaus-Überbauung erstellten Wohnungen müssen aufgrund ihrer Grösse und Ausgestaltung, ihrer Gruppierung, der Zugangssituation und der Beziehung zur Umgebung den Anforderungen für altersgerechtes Wohnen genügen.

Im Bereich der Mehrfamilienhaus-Überbauung sind differenziert ausgestaltete Aufenthalts- und Begegnungsbereiche mit angemessenen Spiel- und Grünflächen zu schaffen.

Entlang der Nidaustrasse soll ein gut gestalteter Übergang zwischen Strassen- und Siedlungsraum entstehen.

Im Bereich der Mehrfamilienhaus-Überbauung ist die Verkehrserschliessung so anzulegen, dass auch das Innere des Areals autofrei bleibt. Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch.

Die Einfamilienhäuser der Wohnzone W2 sind individuell zu erschliessen.

Die gesamte Überbauung ist für Fussgänger durchlässig und mit möglichst direkten Verbindungen zur Bushaltestelle zu gestalten. Dabei muss auch die im Siedlungsrichtplan verankerte Weiterentwicklung des Quartiers gegen Norden mit berücksichtigt werden.

Der Flurweg Parz. 994 ist an den nördlichen Arealrand umzulegen.

ZPP 14  
«Areal Müller»

<sup>12</sup> Die ZPP Nr. 14 «Areal Müller» bezweckt ausgehend vom Entwicklungskonzept der Arealplanung Bahnhof West eine massvolle Verdichtung und Nutzungserweiterung sowie einen städtebaulich aufgewerteten und attraktiv gestalteten Raum zwischen Altstadt, Alter Aare und ZPP-Perimeter.

Für die bebaubaren Bereiche gilt folgendes:

- Entlang der Bahnhofstrasse gilt in einer Bautiefe von 25.0 m die Nutzung der Zone WG3+ nach Art. 29 BR. Neubauten sind als Lärmschutzriegel auszubilden.
- Die Villa Müller (Parzelle GBB Nr. 698) ist zu erhalten. Bauliche Veränderungen an erhaltenswerten Bauten (Parzellen GBB Nr. 698 und Nr. 1577) richten sich nach Art. 51 BR.
- Für die übrigen bebaubaren Bereiche gilt die Mischnutzung (Wohnen/Gewerbe). Es sind max. 4.00m hohe Bauten und Anlagen mit einer maximalen Firsthöhe von 6.00m zulässig.

Folgende Flächen machen den historischen Verlauf des Aare-Seitenarms sichtbar und sind deshalb von Hochbauten freizuhalten:

- Parzellen GBB Nr. 331 und Nr. 1635
  - Gedenkstätte Hans-Müller (Teile der Parzelle GBB Nr. 698)
  - Grünstreifen von 6.00 m entlang Hans-Müller Weg und 9.00 m entlang Ringweg
- Zufahrten und gut eingegrünte Parkplätze in diesen Bereichen sind möglich.

Die Gestaltung von Neubauten und Aussenraum hat den ortsspezifischen Qualitäten und den Identität stiftenden Elementen (Stadtmauer, Altstadt, Gewässerraum, Holzbrücke) Rechnung zu tragen. Gegenüber dem Gewässerraum ist ein gestalterisch und ökologisch überzeugender Übergang sicherzustellen. Für Einfriedungen und Stützmauern gelten die Bestimmungen von Art. 4/2 Bst. c der UeV zur Uferschutzplanung Nr. 4 Alte Aare-Stedtli.

Der ZPP-Perimeter wird von der wichtigen Fussgängerachse Ziegeleiareal – Stedtli durchquert. Die durchgängige Verbindung ist zu gewährleisten. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten insbesondere für eine qualitative Aufwertung ein.

Die Gemeinde unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln. Sie kann organisatorische und personelle Hilfe anbieten oder finanzielle Beiträge leisten.

Die Erschliessung des ZPP-Perimeters für den motorisierten Verkehr erfolgt grundsätzlich über Parzelle GBB Nr. 331. Gegebenenfalls kann auch der Hans-Müller Weg eine untergeordnete Erschliessungsfunktion übernehmen. Die Funktion für den Langsamverkehr (insbesondere Schulwegsicherheit) darf nicht beeinträchtigt werden. Im Falle einer Neuüberbauung ist die Parkierung räumlich zu konzentrieren.

Für das ganze Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV. Entlang der Bahnhofstrasse sind Massnahmen für den Lärmschutz vorzusehen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.



ZPP 15  
«Arola»

<sup>13</sup> Die ZPP Nr. 15 „Arola“ bezweckt ausgehend vom Entwicklungskonzept der Arealplanung Bahnhof West die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Überbauung zwischen Arola-Brücke und Holzbrücke.

Die Bebauung soll sich harmonisch in die historisch gewachsenen Strukturen einfügen und architektonisch an den spezifischen Qualitäten von Alter Aare, Stadtmauer und Vorstadtbebauung orientieren.

Es gelten folgende Nutzungsarten und -masse:

- Die Bebauung entlang der Bahnhofstrasse richtet sich nach der Mischzone (Wohnen/Gewerbe) WG3+ nach Art. 29 BR.
- Für die Bebauung der Parzelle GBB Nr. 365 gilt: Das Erdgeschoss soll ebenerdig zu der dem Publikum dienenden Strasse liegen. Die Hauptzugänge und die Mehrheit der Schaufenster sind in möglichst guter Beziehung zum Stadtkern anzuordnen. Es ist grundsätzlich eine intensive Terrainaussnutzung anzustreben: AZ min. 0,8; AZ max. 1,0 plus G-Bonus analog Zone WG3+.
- Die Bebauung entlang der Alten Aare richtet sich nach der Wohnzone W3 (Art. 28 BR)

Verkehrerschliessung und Parkierung sind flächensparend zu regeln, für die Parkplätze sind Mehrfachnutzungen anzustreben. Die Anbindung der Parzelle GBB Nr. 966 an die Bahnhofstrasse erfolgt nach Möglichkeit über die bestehenden Erschliessungsanlagen auf Parzelle GBB Nr. 365 oder ab der Südostecke der Parzelle. Auf Parzelle GBB Nr. 966 können entlang der Bahnhofstrasse im Bereich der Nutzung WG3+ oberirdische Besucherparkplätze für Motorfahrzeuge angeordnet werden. Die übrigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Parzelle GBB Nr. 966 sind unterirdisch anzuordnen. Im Anschlussbereich an die Bahnhofstrasse ist die Verkehrssicherheit insbesondere für den Langsamverkehr sicherzustellen (Schulwegsicherheit). Die Fusswegverbindungen zum Stadtplatz hin sind attraktiv zu gestalten.

Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig an die historische Bausubstanz anzufügen. Es besteht ein hoher Gestaltungsanspruch an die Übergangsbereiche zwischen zukünftiger Bebauung und den angrenzenden öffentlich genutzten Flächen, insbesondere zum Gewässerraum mit dem Uferweg.

Es gelten folgende Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV:

- Empfindlichkeitsstufe 2 entlang der Alten Aare.
- Empfindlichkeitsstufe 3 entlang der Bahnhofstrasse.

Entlang der Bahnhofstrasse sind Massnahmen für den Lärmschutz vorzusehen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Weilerzone	<p><b>Art. 34</b></p> <p><sup>1</sup> Die Weilerzone (WeZ) bezweckt die massvolle Nutzung bestehender, nicht landwirtschaftlich genutzter Bauvolumen. Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsbildprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.</p> <p><sup>2</sup> Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 40 BR).</p> <p><sup>3</sup> Im Weiteren zugelassen sind Wohnnutzungen sowie nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen.</p> <p><sup>4</sup> Hauptgebäude können innerhalb des bestehenden Volumens ausgebaut, umgebaut und wiederaufgebaut werden, soweit dadurch nicht denkmalpflegerische Interessen verletzt werden (siehe Bauinventar). Der Dachausbau ist an den Giebelseiten auf einer Nutzungsebene zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise über die Giebelseiten belichten lassen.</p> <p>An- und Nebenbauten für Nebennutzungen sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.</p> <p><sup>5</sup> Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.</p> <p><sup>6</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV. Die üblichen Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.</p>
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	<p><b>Art. 35</b></p> <p><sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.</p> <p><sup>2</sup> Wo im Nutzungszonenplan nicht anders vermerkt, gilt die Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5).</p>
- ZöN nach Grundordnung	<p><sup>3</sup> Die nachstehenden Bereiche der ZöN sind für folgende Zwecke bestimmt und nach folgenden Grundzügen zu überbauen und zu gestalten:</p> <p>A Spital, Pflegerinnenschule, max. 30 Angestelltenwohnungen: Nach Möglichkeit Erhaltung des Spitalaltbaus, Neubauten / Erweiterungen zulässig mit GH 12 m, GA gegenüber angrenzenden Grundstücken: 4 m für Bauten bis zu 7 m Höhe resp. 5 m für Bauten von 7 bis 10 m Höhe und 6 m für höhere Bauten plus Mehrlängenzuschlag, arealintern Gebäudeabstand frei, Sonnenenergieanlagen zulässig, Grünflächenziffer 20%, reichliche Baumpflanzungen, Parkieranlagen mit Flächenbegrünung.</p> <p>B Sekundarschule, Turnhallen, Aussensportanlagen; beim östlichen Arealrand Ableger Spitalbetrieb oder max. 12 Sozial- resp. Alterswohnungen: Neubauten/Erweiterungen zulässig, GH 10 m, FH 13 m, gegenüber angrenzenden Grundstücken: 4 m für Bauten bis zu 7 m Höhe resp. 5 m für höhere Bauten plus Mehrlängenzuschlag, arealintern Gebäudeabstand frei, Sonnenenergieanlagen auf Flachdächern zu prüfen, Grünflächenziffer 30%, vielfältige naturnahe Aussenraumgestaltung, Parkieranlagen mit Flächenbegrünung.</p>

- C Aussensportanlagen «Aarolina» (Tennis, Fussball usw.), Clubhäuser, am westlichen Arealrand Werkhof:  
Neubauten/Erweiterungen zulässig mit GH 4 m, Satteldach, GL 30 m, Bautiefe max. 8 m, GA 4 m, Grünflächenziffer 70%, max. 30 Parkplätze mit Schotterrasen, gute Eingrünung der Bauten und Anlagen.
- D Sport- und Freizeitanlagen «Chräjeninsel» (Mehrzweckhalle, Aussensportanlagen, Festhütte, Familiengärten, Parkierung):  
Im nordöstlichen Arealteil: Neubau einer Mehrzweckhalle für Sportanlässe und Veranstaltungen zulässig mit GL 65 m und GH 12 m. Stellung, Proportionen sowie Bau- und Umgebungsgestaltung sind unter Berücksichtigung einer optimalen Einordnung in die Umgebung zu ermitteln.  
Im südwestlichen Arealteil: Die bestehenden Anlagen können erhalten und erweitert werden.
- E Kindergarten Pappelweg:  
Erweiterung zulässig, GH 5 m, GA gegenüber angrenzenden Grundstücken 4 m, arealintern Gebäudeabstand frei, Grünflächenziffer 40%, vielfältige naturnahe Aussenraumgestaltung.
- F Friedhof, Abdankungshalle:  
Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen zulässig, GH 4 m, reichliche Arealbegrünung.
- G Pumpstation «Walperswilmatte»:  
Massvolle Erweiterungen zulässig, naturnahe Begrünung Arealrand.
- H Parkplatz «Viehmarkt»:  
Beibehaltung Status Quo mit reichem Baumbestand.
- I 300 m-, 50 m- und 25 m- Schiessanlagen «Mühlau»:  
Kleinere Erweiterungen zulässig, erhöhte Rücksichtnahme auf Landschaftsbild / Naturschutzgebiet.
- ZöN nach Spezialordnungen
- <sup>4</sup> Die nachstehenden Bereiche der ZöN sind Teil von Spezialordnungen (Zonen mit Planungspflicht ZPP, Überbauungsordnungen ÜO, Uferschutzpläne USP). Sie sind für folgende Zwecke bestimmt und nach folgenden Grundzügen zu überbauen und zu gestalten:
- J reformierte Kirchgemeinde:  
s. ÜP/SBV Altstadt, massvolle Erweiterung Kirchgemeindehaus zulässig.
- K Amtshaus:  
s. ÜP/SBV Altstadt, massvolle Erweiterungen grabenseitig zulässig.
- M Altersheim, Bibliothek: s. ÜO «Postrain».
- N Spielplatz «Bernfeld»:  
s. ÜO «Bernfeld»; Kleinbaute (Geräteraum, Pergola) von max. 20 m<sup>2</sup>/2,5 m GH zulässig, keine Bodenversiegelung, vielfältige Aussenraumgestaltung, naturnahe Begrünung. Arealrand/Eingrünung Zaun.
- O Grünanlage/ Lagerplatz Werkhof / Parkplatz «Aarolina»:  
s. ZPP Nr.2, Art. 33/2 BR bzw. ÜO «Aarolina».
- P Familiengärten «Aarezelg»:  
s. Uferschutzplan Nr. 4.

- Q Parkplatz «Hans-Müller-Weg»:  
s. Uferschutzplan Nr. 4.
- R Schwimmbad:  
s. Uferschutzplan Nr. 4.
- S Kindergarten «Sunmatte»:  
Erweiterung zulässig, GH 5 m, GA gegenüber angrenzenden Grundstücken 4 m, arealintern Gebäudeabstand frei, Grünflächenziffer 40%, vielfältige naturnahe Aussenraumgestaltung.
- ZöN nach Grundordnung und Spezialordnungen
- <sup>5</sup> Die nachstehenden Bereiche der ZöN sind sowohl Teil der Grundordnung als auch Teil einer Spezialordnung (Zonen mit Planungspflicht ZPP, Überbauungsordnungen ÜO, Uferschutzpläne USP). Sie sind für folgende Zwecke bestimmt und nach folgenden Grundzügen zu überbauen und zu gestalten:
- T Primarschule, Reserven Sekundarschule, Turnhallen, Aussensportanlagen:  
Westlicher Teil im Perimeter Uferschutzplan Nr. 4 (s. ÜO). Östlich Hans-Müllerweg:  
Nach Möglichkeit Erhaltung der Altbauten, Neubauten/Erweiterungen zulässig mit GH 10 m, FH 13 m, GA gegenüber angrenzenden Grundstücken: 4 m für Bauten bis zu 7 m Höhe resp. 5 m für höhere Bauten plus Mehrlängenzuschlag, arealintern Gebäudeabstand frei, erhöhte Rücksichtnahme auf Ortsbild, Grünflächenziffer 30%, vielfältige naturnahe Aussenraumgestaltung, Parkierungsanlagen mit Flächenbegrünung.
- U Zivilschutzanlage, Werkhof, Parkplatz / Festplatz/ Viehmarktplatz und Rasenfläche „Rossmärit“, Spielplatz:  
Neubauten und Erweiterungen im Bereich der Gebäude Kappelenstrasse 14 bis 18 sind zulässig mit GH 7,5 m, GL 30 m, GA 5 m, Grünflächenziffer 50%.  
Für den Bereich Nidaustrasse 13 gelten grundsätzlich die gleichen Masse. Ausnahme:  
Zur Realisierung der Option „öffentliches Verwaltungsgebäude“ als Neubau im Bereich Nidaustrasse 13 sind folgende Masse zulässig: GH 10.00m, GL 50 m, GA 5 m, Grünflächenziffer 50%.  
Reichliche Baumpflanzungen / Ersatz der kranken Ulmen beim „Rossmärit“, Parkierungsanlagen mit Naturbelag.
- Art. 36**
- Zonen für Sport- und Freizeitanlagen
- <sup>1</sup> Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) umfasst im Sinne von Art. 78 BauG die Sportanlagen und Familiengärten im «Verzinkerei»-Areal.
- <sup>2</sup> Nebenbauten gemäss Art. 78/2 BauG sind unauffällig in die Landschaft einzugliedern. Sie dürfen maximal 3 m Gebäudehöhe, 12 m Länge und 60 m<sup>2</sup> Grundrissfläche bzw. maximal 16 m<sup>2</sup> in Familiengartenanlagen aufweisen.
- <sup>3</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5).

**Art. 37**

Grünzonen

<sup>1</sup> Die Grünzonen (GrZ) dienen der baulichen Freihaltung wichtiger Grünräume im Siedlungsbereich. Es dürfen nur die vom Art. 79/2 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie.

<sup>2</sup> Wo im Nutzungszonenplan nicht anders vermerkt, gilt die Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5).

**Art. 38**

Bauten auf Bahnareal

Für das Bahnareal zwischen Bernstrasse, Bahnhofstrasse und Ziegelei gelten für bahnbetriebsfremde Bauten und Anlagen die Bestimmungen der Gewerbezone G1.

**Art. 39**

Baupolizeiliche Masse

Für die Bauzonen gelten folgende kleine Grenzabstände (kGA), grosse Grenzabstände (gGA), maximale Gebäudehöhen (GH), Geschoszzahlen (GZ), maximale Gebäudelängen (GL), und maximale Ausnutzungsziffern (AZ max.):

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL	AZ max.
W2	4 m*	10 m*	7.5 m*	1-2	30 m	0.45
W3	5 m*	12 m*	10.5 m*	2-3	40 m	0.70
WG2	4 m*	10 m*	7.5 m*	1-2	30 m	0.45**
WG3	5 m*	12 m*	10.5 m*	2-3	40 m	0.65**
WG3+	5 m*	12 m*	10.5 m*	2-3	40 m	0.65 <sup>°°</sup>
G1	1/2 GH, mind. aber		7.5 m*	—	40 m	—
G2	4 m resp. gegenüber		12 m*	—	60 m	—
I2	nicht gewerblichen Zonen: 6 m		18 m*	—	—	—

\* Die erforderlichen Grenzabstände kGA/gGA reduzieren sich:

- a) bei Gebäuden/Gebäudeteilen bis 4 m Höhe:
  - auf 3.5 m/9 m in den 2-geschossigen Zonen,
  - auf 4 m/10 m in den 3-geschossigen Zonen;
- b) bei Gebäuden/Gebäudeteilen bis zu 7 m Höhe:
  - auf 4.5 m/11 m in den 3-geschossigen Zonen;

Demgegenüber erhöhen sich die erforderlichen Grenzabstände für Gebäude, die über 15 m lang oder über 12 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den entsprechenden Schmalseiten um 1/4 der Mehrbreite (vgl. Skizze im Anhang 1).

\*\* In den Wohn-/Gewerbezone WG2 und WG3 erhöht sich die AZ um jeweils 0.02 pro 10% Gewerbenutzungsanteil am BGF-Total (vgl. Skizze im Anhang 1). Bei maximaler Gewerbenutzung (75% gemäss Art. 29 BR) erhöht sich damit die AZ um 0.15 auf 0.6 resp. 0.8.

<sup>°°</sup> In der Zone WG3+ erhöht sich die AZ um jeweils 0.04 pro 10% Gewerbenutzungsanteil am BGF-Total. Bei maximaler Gewerbenutzung erhöht sich damit die AZ um 0.30 auf 0.95.

### III Landwirtschaftszonen

#### Art. 40

Landwirtschaftszone allgemein

<sup>1</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone (LWZ) richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24 RPG), des Baugesetzes (Art. 80ff BauG) sowie dieses Reglementes.

<sup>2</sup> Die Neuanlage und Erweiterung von Mast- und Zuchtbetrieben und dergleichen sind nur dort erlaubt, wo das gesunde und angenehme Wohnen und Arbeiten nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup> Neubauten sind, vorbehältlich der Aussiedlung ganzer Betriebe, nach Möglichkeit bestehenden Gebäudegruppen anzugliedern und harmonisch ins Hofbild einzuordnen. Die Umgebungsgestaltung soll dem herkömmlichen Landschaftsbild entsprechen. Terrainüberragende Umfassungsmauern von Jauchegruben sind einzugrünen.

<sup>4</sup> Bauten dürfen 40 m Gebäudelänge und 7 m Gebäudehöhe nicht überschreiten. Bei Silobauten und ähnlichen Zweckbauten mit einer Grundfläche von max. 40 m<sup>2</sup> beträgt die zulässige Gebäudehöhe 13 m. Der Grenzabstand beträgt 5 m bzw. gegenüber nichtlandwirtschaftlichen Zonen bei geruchs- und lärmemittierenden Bauten und Anlagen 10 m. Für Silobauten ist gegenüber Ökonomiegebäuden kein Gebäudeabstand erforderlich.

<sup>5</sup> Wo im Nutzungszonenplan nicht anders vermerkt, gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5).

#### Art. 41

Bauernhofzone

<sup>1</sup> Die Bauernhofzone (BHZ) ist Bestandteil der Landwirtschaftszone und umfasst im Sinne von Art. 85 BauG innerhalb oder randlich des Baugebiets gelegene landwirtschaftliche Betriebs- und Wohngebäude mit dem betriebsnotwendigen Umschwung.

<sup>2</sup> Es dürfen die nach Art. 85 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen mit den baupolizeilichen Massen gemäss Art. 40/4 BR erstellt werden. Bezüglich Eingliederung von Bauten und Anlagen gilt Art. 40/3 BR. Für bestehende Bauten gilt die Bestandesgarantie nur, sofern sie die Wohnnutzung nicht erheblich beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Wo im Nutzungszonenplan nicht anders vermerkt, gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5).

#### Art. 42

Gartenbauzone

<sup>1</sup> Die Gartenbauzone (GBZ) ist Bestandteil der Landwirtschaftszone und dient der gartenbaulichen Nutzung sowie dem Direktverkauf gartenbaulicher Produkte, wobei die Verkaufsfläche höchstens zur Hälfte Fremdprodukte (nicht aus Eigenproduktion stammend) umfassen darf. Zudem ist, ins Betriebsgebäude integriert, betriebsnotwendiger Wohnraum von max. 150 m<sup>2</sup> BGF gestattet.

<sup>2</sup> Betriebsbauten wie insbesondere Lagerhallen und Gewächshäuser dürfen 4.5 m Gebäudehöhe und 6.5 m Firsthöhe nicht überschreiten. Im Bereich der Wohnnutzung ist 1 m Mehrhöhe gestattet. Die Überbauungsziffer beträgt max. 50%. Die Farbgebung der Hochbauten soll möglichst unauffällig sein. Aussenreklame ist auf das notwendigste Minimum zu beschränken (keine Leuchtreklamen u.ä.).

<sup>3</sup> Mind. 10% der Arealfläche sind als naturnahe Grünfläche zu gestalten und sachgerecht zu pflegen (Hecke, Magerwiese, Feuchtbiotop usw). Grössere Bauvolumen sind gegen die Landwirtschaftszone und Uferschutzzone hin durch standortheimische Laubbäume teilweise abzuschirmen. Der Zonenrand ist auf mindestens der halben Länge mit einer Baumreihe oder Naturhecke zu bepflanzen. Neue Einzäunungen sind nur arealseitig der Baumreihe resp. Hecke zulässig.

<sup>4</sup> Das gesamte Meteorwasser ist arealintern zu verwenden oder bei Überschuss in die bestehende Sauberwasserleitung abzuleiten. Mindestens die Hälfte der Parkplätze ist unverriegelt zu gestalten.

<sup>5</sup> Wo im Nutzungszonenplan nicht anders vermerkt, gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5). Im übrigen gelten die Vorschriften von Art. 40 BR.

#### IV Schutzgebiete

##### Art. 43

Uferschutzpläne

Innerhalb des im Nutzungszonenplan bezeichneten Perimeters sind die Uferschutzpläne (USP) gemäss See- und Flussufergesetz massgebend.

##### Art. 44

Kantonale Naturschutzgebiete

Für die kantonalen Naturschutzgebiete «Mühlau-Radelfingenau» und «Alte Aare» gelten die Bestimmungen des jeweiligen RRB.

##### Art. 45

Kommunale Naturschutzgebiete (Biotopschutz)

<sup>1</sup> Die kommunalen Naturschutzgebiete gemäss Art. 10, 54 und 86 BauG umfassen lokal und regional bedeutende Lebensräume seltener und gefährdeter Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Die Unterschutzstellung bezweckt die Erhaltung resp. wo nötig Aufwertung der genannten Lebensräume und dient dem ökologischen Ausgleich. Es gilt ein absolutes Bauverbot.

-Trockenstandorte

<sup>3</sup> Die im Schutzzonenplan verzeichneten Trockenstandorte sind von Spritz- und Düngemitteln freizuhalten (auch keine Einschwemmung). Jährlich sind maximal zwei Grabschnitte ab Juli zulässig. Terrainveränderungen und Ablagerungen jeglicher Art sind untersagt.

- Feuchtstandorte

<sup>4</sup> Die im Schutzzonenplan verzeichneten Feuchtstandorte sind vor Verlandung und Verschmutzung zu bewahren. Im offenen Land ist ein 5 m breiter Pufferstreifen ab äusserer Ufervegetation von Spritz- und Düngemitteln freizuhalten. Einzäunungen, Terrainveränderungen und Ablagerungen jeglicher Art sind untersagt, vorbehältlich sachgemässe Vorkehrungen gegen Verlandung.

Landschafts- schutzgebiete	<p><b>Art. 46</b></p> <p><sup>1</sup> Die Landschaftsschutzgebiete umfassen Landwirtschaftsgebiete in zusammenhängenden Landschaftsräumen von hohem ökologischen und Erholungswert.</p> <p><sup>2</sup> Charakter und Erlebniswert der Landschaft sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu stärken. Terrainveränderungen und Ablagerungen jeglicher Art sind bewilligungspflichtig und dürfen Landschaftsbild und Ökologie nicht beeinträchtigen. Bauten und Anlagen sind in jedem Fall möglichst unauffällig ins Landschaftsbild zu integrieren. Neue Hochbauten sind an bestehende Gebäude(gruppen) anzugliedern und von einheimischen Bäumen zu begleiten. Kleinere Hochbauten wie Weideunterstände, Geräteschöpfe sind auch abseits bestehender Gebäude(gruppen) zulässig. Bezüglich neuen Gewächshausanlagen ist verstärkte Zurückhaltung geboten, ebenso bezüglich Strassenbau, neuen Freileitungen und übrigen Anlagen.</p>
Baumschutz	<p><b>Art. 47</b></p> <p><sup>1</sup> Hochstämmige Obstbaumbestände sowie die im Schutzzonenplan verzeichneten markanten Einzelbäume, Baumreihen und Parkbaumgruppen tragen wesentlich zum ökologischen und ästhetischen Wert von Landschaft und Siedlung bei und sind daher in erhöhtem Mass erhaltenswürdig.</p> <p><sup>2</sup> Für gefällte Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen am selben Standort resp. in dessen Nähe vorzunehmen. Beeinträchtigungen wie Salzeintrag, Bodenverdichtung und -versiegelung, Parkschäden usw. sind durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern.</p>
Landschaftspflege- fonds	<p><b>Art. 48</b></p> <p>Die Gemeinde unterstützt mit einem Landschaftspflegefonds Bestrebungen zur Erhaltung und Schaffung landschaftlicher Werte resp. ökologischer Ausgleichsflächen.</p>
Schutzgebiet Alt- stadt	<p><b>Art. 49</b></p> <p>Die Altstadt mitsamt ihrer Nahumgebung (Stadtgraben) stellt ein Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung dar. Die zu ihrer Sicherung notwendigen Schutz- und Gestaltungsbestimmungen sind im Überbauungsplan Nr. 76/1 mit zugehörigen Sonderbauvorschriften festgehalten.</p>
Ortsbildschutzge- biete ausserhalb der Altstadt	<p><b>Art. 50</b></p> <p><sup>1</sup> Die Ortsbildschutzgebiete ausserhalb der Altstadt umfassen folgende Siedlungsteile von überdurchschnittlicher architekturhistorischer und/oder räumlicher Qualität:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- «Vorstadt» Nordost (Lyssstrasse)</li><li>- «Vorstadt» Südwest (Murtenstrasse)</li><li>- Hofgruppe Liechti/Dardel (zw. Kappelen-/Bielstrasse)</li><li>- Weiler Spins</li><li>- Baugruppe Müllital</li></ul> <p><sup>2</sup> Neu-, Aus- und Umbauten sowie bauliche Veränderungen im Gebäudeumschwung und im Strassenraum haben sich in erhöhtem Mass in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen. Die historisch gewachsenen räumlichen und baugestalterischen Ordnungsprinzipien sind zu berücksichtigen, was auch im Sinne einer Einpassung in zeitgenössischer Architektursprache zulässig ist.</p> <p><sup>3</sup> Bei Bauvorhaben mit Auswirkungen nach aussen ist frühzeitig eine Fachstelle beizuziehen.</p>



- Art. 51**
- Baudenkmäler
- <sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.
- <sup>2</sup> Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung regelt das kantonale Recht.
- <sup>3</sup> Betreffend Planungen und Bewilligungsverfahren:
- schützenswerte Baudenkmäler oder
  - erhaltenswerte Baudenkmäler die innerhalb eines Ortsbildschutzgebietes liegen oder zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören
- ziehen die Behörden die zuständigen Fachstellen bei.
- Art. 52**
- Historische Verkehrswege
- <sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihrer Substanz wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- <sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.
- Art. 53**
- Archäologische Schutzgebiete
- <sup>1</sup> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- <sup>2</sup> Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der Archäologische Dienst des Kantons beizuziehen.
- <sup>3</sup> Treten bei Bauarbeiten oder bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst zu benachrichtigen.
- Art. 53a**
- Gefahrengebiete
- <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- <sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- <sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- <sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.
- <sup>5</sup> In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

## V Immissionsschutz

### Art. 54

Lärmschutz

<sup>1</sup> Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist, nach Zonen differenziert, in den Artikeln 28 bis 42 BR geregelt, vorbehältlich abweichender Festlegungen im Nutzungszonenplan.

<sup>2</sup> Für die zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte allenfalls erforderlichen Schallschutzmassnahmen an bestehenden Gebäuden sind Art. 10f und 15ff LSV massgebend.

<sup>3</sup> Bei neuen Bauten in lärmbelasteten Gebieten ist Art. 31ff LSV massgebend.

## D Verfahrensvorschriften

### I Verfahren

#### Art. 55

Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Baubewilligungsdekretes.

#### Art. 56

Ausnahmeverfahren

Für die Erteilung von Ausnahmen von Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26ff, 81ff BauG), der Bauverordnung (Art. 55 BauV), des See- und Flussufergesetzes (Art. 6 SFG), des Strassenbaugesetzes (Art. 66 SBG) und - auf Bundesebene - des Raumplanungsgesetzes (Art. 23f RPG) massgebend.

#### Art. 57

Verfahren zum Erlass von Gemeindebauvorschriften

Für das Verfahren zum Erlass von Gemeindebauvorschriften gelten die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 58ff, 66), der Bauverordnung (Art. 109f) und ergänzend diejenigen des Gemeindegesetzes und der Gemeindeverordnung sowie der Gemeindeordnung (GO).

#### Art. 58

Planungsausgleich

Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein wesentlicher Vorteil (wie bei Neueinzonungen, Nutzungsänderungen oder Erhöhung des Nutzungsanspruchs), so kann der Grundeigentümer mittels Vereinbarungen dazu verpflichtet werden, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen (Art. 142 BauG).

### II Grundeigentümerbeiträge und Gebühren

#### Art. 59

Grundeigentümerbeiträge allgemein

Für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen an die Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen ist das kantonale Grundeigentümerbeitragsdekret (GBD) massgebend.

Grundeigentümer- beiträge für öf- fentliche Park- plätze und Grün- anlagen	<p><b>Art. 60</b></p> <p><sup>1</sup> Grundeigentümer, deren Grundstücke durch neu erstellte, öffentliche Parkplätze oder öffentliche Grünanlagen einen besonderen Vorteil erfahren, haben einen Grundeigentümerbeitrag zu leisten.</p> <p><sup>2</sup> Den Grundeigentümern können die Kosten für die Anlage gemäss Absatz 1 bis zu 50% überwältzt werden.</p> <p><sup>3</sup> Die Beiträge sind nach den gesamten Kosten der Anlage, einschliesslich Landerwerb, Entschädigungen, Planungs- und Projektierungskosten, Bauleitung und Bauzinsen zu bemessen. Subventionen und Beiträge Dritter sind abzuziehen.</p> <p><sup>4</sup> Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Beitragsverfügung Eigentümer oder Baurechtsinhaber ist.</p> <p><sup>5</sup> Für die Berechnung der anrechenbaren Nutzfläche gelten die Art. 14 bis 17 GBD. Auf die Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wird verzichtet.</p> <p><sup>6</sup> Der Beitrag darf den besonderen Vorteil, der dem Grundstück durch das Werk erwächst, nicht übersteigen.</p>
--	--

Gebühren	<p><b>Art. 61</b></p> <p>Die Gebühren richten sich nach dem Gebührentarif der Gemeinde.</p>
----------	---

### III Zuständigkeiten und Befugnisse

Gemeinderat	<p><b>Art. 62</b></p> <p><sup>1</sup> Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach der Gemeindeordnung und den nachfolgenden Bestimmungen des BR. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften der Baugesetzgebung (Art. 66 BauG, Art. 47 BewD).</p> <p><sup>2</sup> Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Er nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.</p> <p><sup>3</sup> Der Gemeinderat delegiert die in Art. 63 und Art. 64 BR umschriebenen Arbeiten an die Bau- und Planungskommission bzw. den Bauverwalter.</p>
-------------	--

Bau und Pla- nungskommission	<p><b>Art. 63</b></p> <p><sup>1</sup> Die Bau- und Planungskommission übt die gemäss Baugesetzgebung und gemäss Gemeindeordnung notwendigen Kontroll- und Aufsichtsfunktionen aus.</p> <p><sup>2</sup> Sie beobachtet die Ortsentwicklung, vergleicht diese mit den ortsplanerischen Zielsetzungen und stellt nötigenfalls entsprechende Anträge an den Gemeinderat.</p> <p><sup>3</sup> Sie begleitet laufende Planungen (Überbauungsordnungen, Verkehrsplanungen usw.).</p>
---------------------------------	---

<sup>4</sup> Die Bau- und Planungskommission beschliesst über folgende bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten:

- a) Erteilung von ordentlichen Baubewilligungen;
- b) Erteilung von Ausnahmen im kleinen und ordentlichen Baubewilligungsverfahren;
- c) Erlass von Planungszonen gemäss Art. 62 BauG;
- d) Erhebung von Planungseinsprachen gemäss Art. 35 BauG und Aufrechterhaltung derselben;
- e) Überbauungsordnungen, die lediglich die Detailerschliessung im Sinne von Art. 27 BR festlegen.

<sup>5</sup> Zur Beurteilung wichtiger Baufragen kann die Kommission unter Kostenbeteiligung des Gesuchstellers eine Fachstelle beiziehen, sofern besondere Umstände dies rechtfertigen.

#### **Art. 64**

Bauverwalter

<sup>1</sup> Rechte und Pflichten des Bauverwalters gehen aus Art. 47 BewD, aus dem OgR, der OgV und der Stellenbeschreibung hervor. Der Bauverwalter hat nebst der Beraterfunktion insbesondere die eingereichten Baugesuche zu prüfen, die vorgeschriebenen Baukontrollen durchzuführen, nach Vollendung der Bauarbeiten über die Einhaltung der weiteren Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.

<sup>2</sup> Der Bauverwalter ist hierbei befugt:

- a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);
- b) zusammen mit dem Ressortvorsteher kleine Baubewilligungen zu erteilen;
- c) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen, sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);
- d) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheiten für die Ausführung der ihm gemäss Art. 5/2 BR obliegenden Vorkehren anzuhalten;
- e) bei der Neubaukontrolle die Instandstellung der Vermarchung zwischen öffentlichen und privaten Grundstücken durch die Gemeinde zu veranlassen. Die Kosten gehen dabei zulasten des Grundeigentümers, sofern nicht die Gemeinde den Schaden verursacht hat, der die Instandstellung notwendig macht;
- f) nach Fertigstellung der Bauten den Plan über die ausgeführte Kanalisation kostenlos vom Baugesuchsteller zu übernehmen.

## **E Straf- und Schlussbestimmungen**

#### **Art. 65**

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung (Art. 50 BauG, 108 BauV, 50 BewD, 85 SBG) vom Richter geahndet.

- Art. 66**
- Inkrafttreten
- <sup>1</sup> Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
- <sup>2</sup> Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleiben Art. 36 BauG und die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 35 und 37 BauG.
- Art. 67**
- Aufhebung bestehender Vorschriften
- Mit dem Inkraftsetzen der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:
- a) das Baureglement vom 16. Januar 1990 mit Nachträgen;
  - b) die Zonenpläne 1+2 vom 16. Januar 1990 mit Nachträgen;
  - c) der Baulinienplan vom 26. Januar 1960;
  - d) die Ueberbauungsordnung „Chräjeninsel“ vom 1.9.1994.
  - e) Überbauungsordnung «Ziegelei Aarberg» vom 3. Juli 2002

## Anhang 1

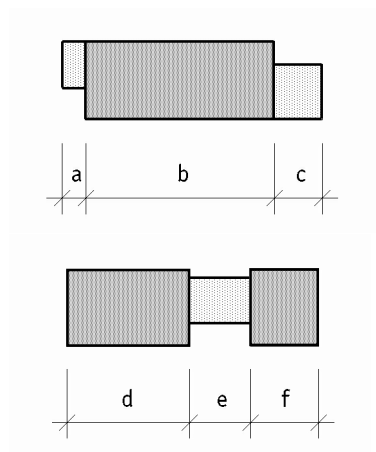
## Skizzen

## Art. 6/2

**Gebäudelänge:  
Anrechnung von Anbauten**

$$b = \text{max. GL (Art. 38)}$$
$$a+b+c = \text{max. GL (Art. 38) + 10 m}$$

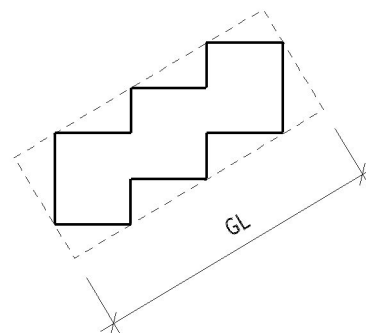
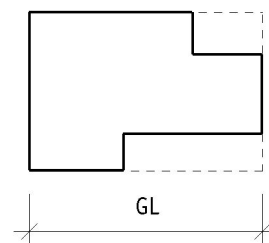
$$d+f = \text{max. GL (Art. 38)}$$
$$d+e+f = \text{max. GL (Art. 38) + 10 m}$$



## Art. 6/3

**Gebäudelänge:  
bei unregelmässigen  
Grundrissen**

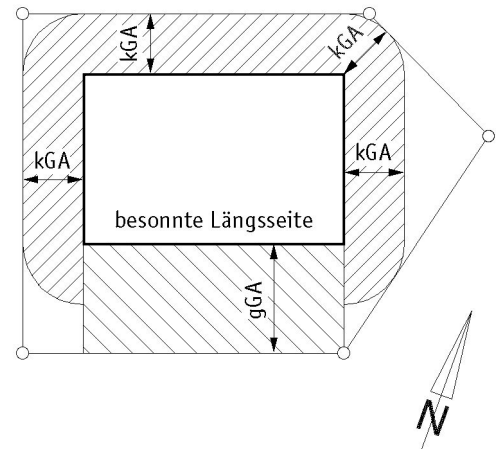
Gebäudelänge ist am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



**Art. 13/2+3****Kleiner und grosser Grenzabstand**

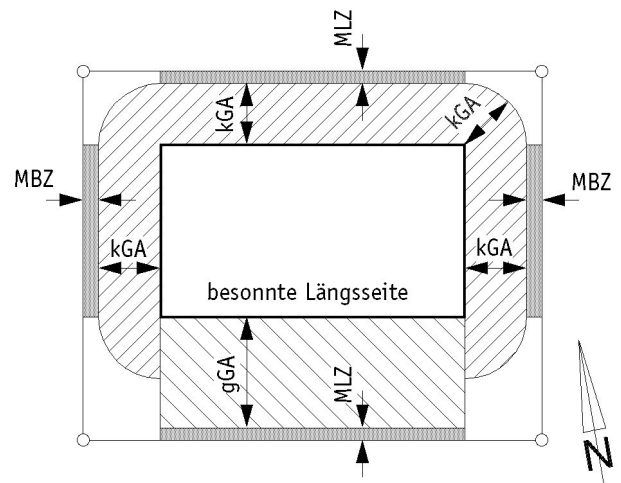
kGA: Mindestabstand zwischen Fassade und Grundstücksgrenze.

gGA: Mindestabstand der besonnten Längsseite von der Grundstücksgrenze.

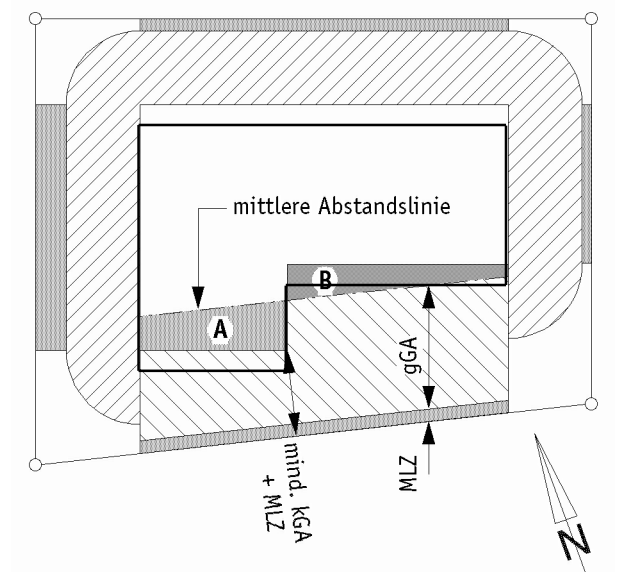
**Art. 13/1, Art. 39****Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag**

MLZ: 1/10 der Mehrlänge über 15 m.

MBZ: 1/4 der Mehrbreite über 12 m.

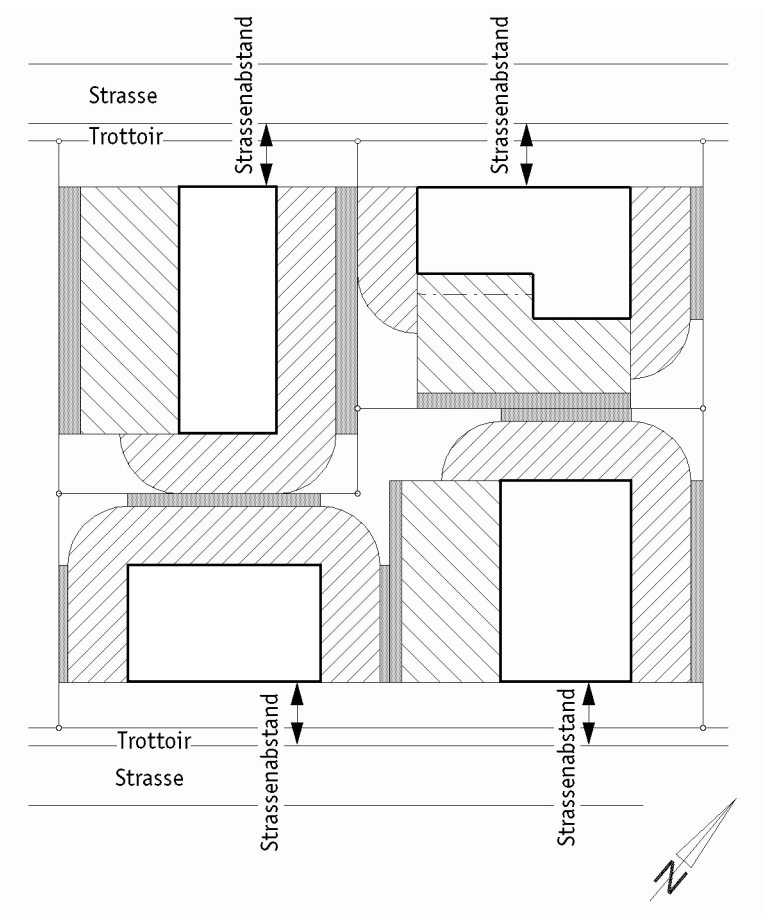
**Art. 13/1****Grosser Grenzabstand: bei Winkelbauten oder im Grundriss gestaffelten Gebäuden**

Der gGA wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen. Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen, so dass über die Linie vorspringende Grundrissflächen (A) flächengleich mit den hinter der Linie liegenden Grundrissrücksprüngen (B) sind. Der kleine Grenzabstand darf in keinem Fall durch einzelne Gebäudeteile unterschritten werden.



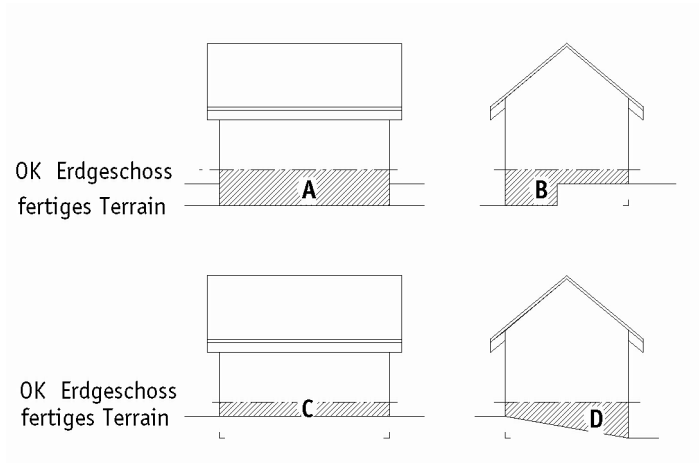
**Art. 17/1a****Gebäudeabstand**

Der Abstand von Gebäuden muss mindestens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen.

**Art. 18/2a****Geschosse:  
Anrechnung Kellergeschoss**

Das Kellergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn:

Flächen  $A+B+C+D$  (in  $m^2$ )  
geteilt durch Gebäude-  
umfang (in m) grösser ist  
als 1.2 m.



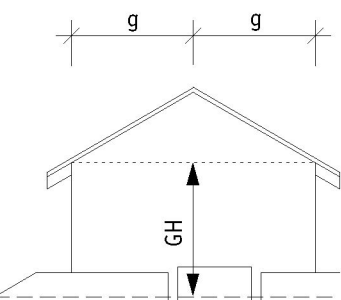
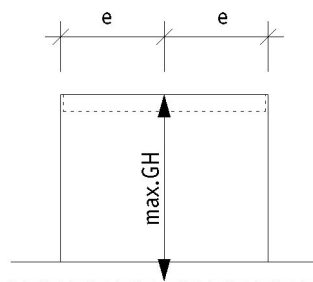
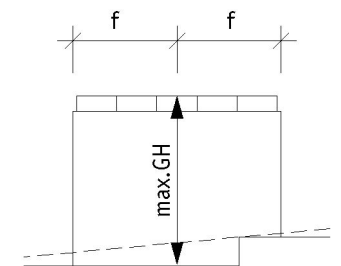
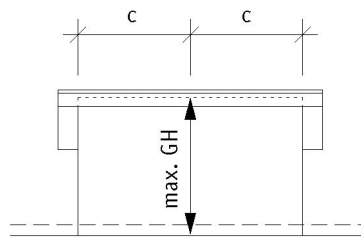
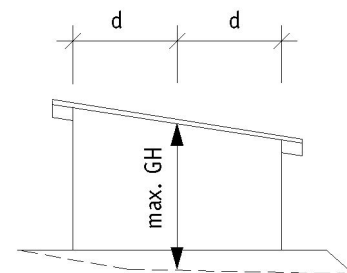
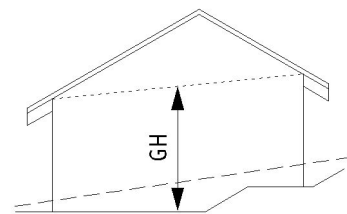
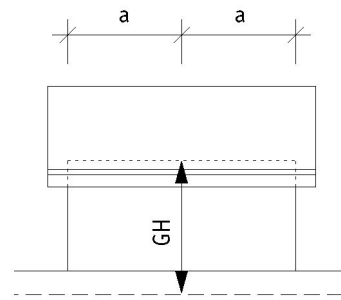


**Art. 19/1+2**

**Gebäudehöhe**

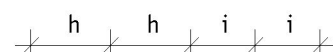
Messweise Gebäudehöhe:

- in Fassadenmitte
- vom tiefer liegenden Terrain bis O.K. Dachsparren (in der Fassadenflucht)
- bei Flachdächern bis O.K. Brüstung
- Abgrabungen bis 1/6 des Gebäudeumfangs und max. 10 m pro Fassade werden nicht angerechnet



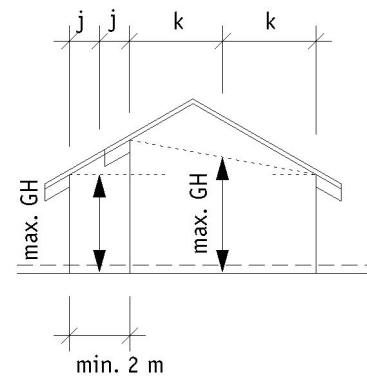
----- gewachsenes Terrain  
 ————— fertiges Terrain

max. 1/6 Gebäudeumfang  
 und max. 10 m



**Art. 19/4****Gebäudehöhe:  
bei gestaffelten Gebäuden**

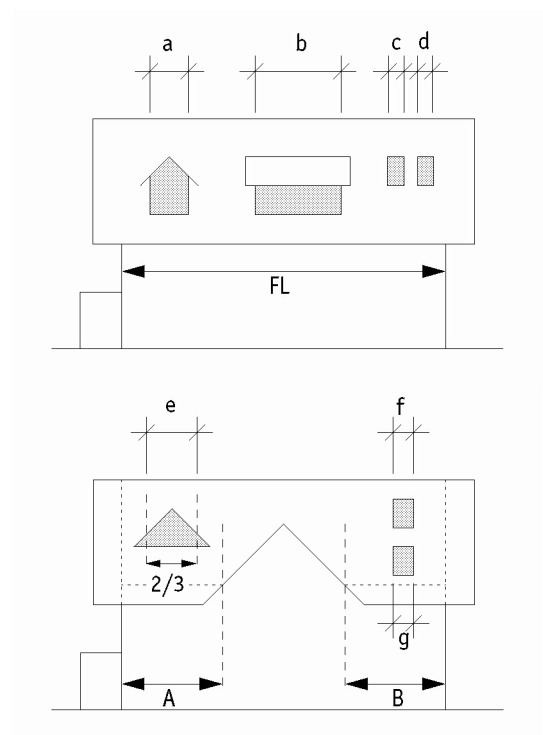
Bei Gebäuden, welche in der Höhe oder im Grundriss gestaffelt sind (Rücksprung mind. 2 m), wird die GH für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

**Art. 21/3****Dachaufbauten**

$$a+b+c+d = \max. 1/2 \text{ FL}$$

$$e+f+g = \max. 1/2 (A+B)$$

- Dreieckslukarnen werden zu 2/3 angerechnet.
- Übereinanderliegende Dachaufbauten werden einzeln angerechnet.
- Giebel gelten nicht als Dachaufbauten. Dementsprechend reduziert sich die massgebende Fassadenlänge um die Giebelbreite.
- Über Giebeln sind keine Dachaufbauten zulässig



**Anhang 2**

**Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)**

Wurde mit Genehmigung der OP-Revsion Teil 2 vom 6.12.2012 im Schutzzonenplan integriert.

## Anhang 3

## Zusammenstellung der wichtigsten Erlasse im Bau- und Planungswesen

### Bau- und Planungsrecht

RPG	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979
BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Baubewilligungsdekret des Kantons Bern vom 22. März 1994
BR	Baureglement der Gemeinde Aarberg

### Strassenbaurecht

SBG	Strassenbaugesetz des Kantons Bern vom 2. Februar 1964
-----	--

### Natur, Gewässer, Wald

NSchG	Naturschutzgesetz des Kantons Bern vom 15. September 1992
NSchV	Naturschutzverordnung des Kantons Bern vom 10. November 1993
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997

### Umwelt, Energie

USG	Eidgenössisches Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
StoV	Eidgenössische Stoffverordnung vom 9. Juni 1986
EnG	Energiegesetz des Kantons Bern vom 14. Mai 1981
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 13. Januar 2003

### Gemeindewesen

GG	Gemeindegesezt des Kantons Bern vom 16. März 1998
----	---

### Nachbarrecht (Privates Bau- und Pflanzrecht)

ZGB	Eidgenössisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
EGzZGB	Einführungsgesetz des Kantons Bern zum ZGB vom 28. Mai 1911

### Bezugsquellen

- Erlasse der Gemeinde	Gemeindeverwaltung Aarberg
- Erlasse des Kantons Bern	Staatskanzlei, Bern oder <a href="http://www.sta.be.ch/belex">www.sta.be.ch/belex</a>
- Erlasse des Bundes	Eidgen. Drucksachen- und Materialzentrale EDMZ, Bern oder <a href="http://www.admin.ch/ch/d/sr/sr">www.admin.ch/ch/d/sr/sr</a>

**Anhang 4****Nachbarrecht**

Auszug aus dem Einführungsgesetz des Kantons Bern zum schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGzZGB)

## Nachbarrecht

## I. Bauten und

## Pflanzungen

## 1. Grenzabstände

**Art. 79**

<sup>1</sup>Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

<sup>2</sup> Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungswand nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungswand an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

## 2. An- und

## Nebenbauten

**Art 79a**

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

3. Vorspringende  
Bauteile

**Art. 79b** Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungswand aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

4. Abort- und  
Düngergruben**Art. 79c**

<sup>1</sup> Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

<sup>2</sup> Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

## 5. Hofstattrecht

**Art. 79d**

<sup>1</sup> Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

<sup>2</sup> Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

6. Brandmauern  
a Pflicht **Art. 79e**  
Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.
- b Mitbenützung **Art. 79f**  
<sup>1</sup> Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.  
<sup>2</sup> Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.  
<sup>3</sup> Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.
- C Erhöhung **Art. 79g**  
Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.
7. Stützmauern und Böschungen  
a Pflicht zur Errichtung; Ausführung **Art. 79h**  
<sup>1</sup> Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.  
<sup>2</sup> Böschungsneigungen dürfen höchstens 45<sup>0</sup> (100 %) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügenden gesicherter Böschungen vorbehalten.  
<sup>3</sup> Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.
- B Eigentum **Art. 79i**  
<sup>1</sup> Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.  
<sup>2</sup> Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.
8. Einfriedungen **Art. 79k**  
<sup>1</sup> Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.  
<sup>2</sup> Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.  
<sup>3</sup> Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

**9. Bäume und Sträucher****Art. 79l**

<sup>1</sup> Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten: 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;

3 m für hochstämmige Obstbäume;

1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;

50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

<sup>2</sup> Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

<sup>3</sup> Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

**10. Entzug von Licht und Sonne****Art. 79m**

<sup>1</sup> Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

**11. Benützung von Mauern an der Grenze****Art. 79n**

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädlich Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.

**12. Betreten des nachbarlichen Grundstückes****Art. 79o**

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

## Anhang 5

## Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)

### Empfindlichkeitsstufen

Die Empfindlichkeitsstufen sind der Nutzung wie folgt zugeordnet:

- 1 gilt in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungs-zonen;
- 2 gilt in Zonen, in denen keine störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie in Zonen für öffentliche Nutzungen;
- 3 gilt in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbe-zonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- 4 gilt in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.

Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe 1 oder 2 kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

Für Strassenlärm gelten folgende Belastungswerte  $L_r$  in dB(A):

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert		Immissions-Grenzwert		Alarmwert	
	L <sub>r</sub> in dB(A)					
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	50	40	55	45	65	60
2	55	45	60	50	70	65
3	60	50	65	55	70	65
4	65	55	70	60	75	

### Schallpegelskala

Zur Veranschaulichung von Schallpegeln verschiedener, uns bekannten Lärmerzeuger, dient die nachfolgende Pegelskala.

Die Angaben in dB(A) berücksichtigen die Frequenzempfindlichkeit «A» des Gehörs.

Geräusch	Pegel in dB(A)	Charakterisierung
Schmerzgrenze	130	Gewebezerstörung
naher Flugzeugmotor	120	
schwerer Presslufthammer (ca. 10 m)	110	
Autohupe (ca. 7 m)	100	
nahes Motorrad	90	Gehörschaden
Strassenlärm (starker Verkehr)	80	
Pkw (ca. 5 m)	70	
Unterhaltung	60	lästiges Geräusch
leise Unterhaltung	50	
ruhige Wohnstrasse	40	psychische Anregung
Blätterrauschen	30	
feiner Landregen	20	«beruhigendes Geräusch»
Atmen	10	
Hörschwelle	0	absolute Ruhe



**Anhang 6****Genehmigungsvermerke****Ortsplanungsrevision Teil 1**

Mitwirkung vom 23. Januar bis 3. März 2006

Vorprüfung vom 19. März 2007

**1. öffentliche Auflage:**

Publikation im Amtsblatt vom 14. April 2007

Publikation im Amtsanzeiger vom 30. März 2007 und vom 6. April 2007

Öffentliche Auflage vom 2. April bis 1. Mai 2007

Einspracheverhandlungen am 22. und 29. Mai 2007

Erledigte Einsprachen: 3

Unerledigte Einsprachen: 10

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 29. Mai 2007

**Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Aarberg am 31. Mai 2007****2. öffentliche Auflage (nur Änderungen):**

Publikation im Amtsanzeiger vom 15. Juni 2007 und vom 22. Juni 2007

Öffentliche Auflage vom 16. Juni bis 17. Juli 2007

Änderung: Art. 35 Abs. 5 U BauR (ZöN nach Grundordnung und Spezialordnung)

Publikation im Amtsanzeiger vom 22. Juni 2007 und vom 29. Juni 2007

Öffentliche Auflage vom 16. Juni bis 17. Juli 2007

Einspracheverhandlungen am 17. August 2007

Erledigte Einsprachen: keine

Unerledigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: keine

**Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 20. August 2007**

**Genehmigt mit Änderungen gemäss Verfügung des  
Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 28. Mai 2008.**

**Ortsplanungsrevision Teil 2 (nur Änderungen)**

Mitwirkung vom 21. August 2009 bis 20. September 2009

Vorprüfungen vom 19. März 2007, 1. Juni 2010, 5. August 2010, 18. August 2010  
und 30. September 2010

**Öffentliche Auflage:**

Publikation im Amtsblatt vom 2. Februar 2011

Publikation im Amtsanzeiger vom 28. Januar 2011 und 4. Februar 2011

Öffentliche Auflage vom 2. Februar bis 3. März 2011

Einspracheverhandlungen 31. März 2011

Erledigte Einsprachen: 3

Unerledigte Einsprachen: 4

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am 16. Mai 2011

**Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Aarberg am 26. Mai 2011**

**Genehmigt gemäss Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung  
vom 6. Dezember 2011**