



## **Revision Ortsplanung**

# **Baureglement**

geringfügige Änderung von Art. 5 Abs. 1, (Bestandeszone) gemäss  
Art. 122 Abs. 7 Bauverordnung

**02. Mai 2016**



# Inhalt

<b>A</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
<b>C</b>	<b>Nutzungszone</b> .....	<b>6</b>
<b>C/I</b>	<b>Wohn-, Kern- und Bestandeszone</b> .....	<b>6</b>
<b>C/II</b>	<b>Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)</b> .....	<b>8</b>
<b>C/III</b>	<b>Weitere Nutzungszone im Baugebiet</b> .....	<b>8</b>
<b>C/IV</b>	<b>Nutzungszone im Nichtbaugebiet</b> .....	<b>9</b>
<b>D</b>	<b>Besondere baurechtliche Ordnungen</b> .....	<b>9</b>
<b>D/I</b>	<b>Zonen mit Planungspflicht (ZPP)</b> .....	<b>9</b>
<b>D/II</b>	<b>Bestehende, besondere, baurechtliche Ordnung</b> .....	<b>13</b>
<b>E</b>	<b>Qualität des Bauens und Nutzens</b> .....	<b>14</b>
<b>E/I</b>	<b>Bau- und Aussenraumgestaltung</b> .....	<b>14</b>
<b>E/II</b>	<b>Qualitätssicherung</b> .....	<b>16</b>
<b>E/III</b>	<b>Energie</b> .....	<b>16</b>
<b>F</b>	<b>Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b> .....	<b>17</b>
<b>F/I</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft</b> .....	<b>17</b>
<b>F/II</b>	<b>Schutz von Natur und Landschaft</b> .....	<b>19</b>
<b>G/III</b>	<b>Gefahrengebiete</b> .....	<b>21</b>
<b>H</b>	<b>Besondere Bestimmungen</b> .....	<b>21</b>
<b>I</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen</b> .....	<b>21</b>
<b>J</b>	<b>Genehmigungsvermerke</b> .....	<b>23</b>
<b>A</b>	<b>Anhang Definitionen und Messweisen</b> .....	<b>245</b>
<b>A1</b>	<b>Definitionen und Messweisen</b> .....	<b>25</b>
<b>A11</b>	<b>Terrain</b> .....	<b>25</b>
<b>A12</b>	<b>Gebäude und Gebäudeteile</b> .....	<b>25</b>
<b>A13</b>	<b>Gebäudemasse</b> .....	<b>27</b>
<b>A14</b>	<b>Bauabstände</b> .....	<b>32</b>
<b>A16</b>	<b>Nutzungsziffern</b> .....	<b>36</b>
<b>B</b>	<b>Anhang Liste Baudenkmäler Bauinventar Kantonale Denkmalpflege (verwaltungsanweisend)</b> .....	<b>38</b>

## Abkürzungsverzeichnis

AGR	Kantonales Amt für Gemeinden und Raumordnung	
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche	
aGrF	anrechenbare Grünfläche	
BauG	Kantonales Baugesetz	BSG 721.0
BauV	Kantonale Bauverordnung	BSG 721.1
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret	BSG 725.1
BMBV	Kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweise im	BSG 721.3
ChemRRV	Eidgenössische Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung	SR 814.81
DZV	Eidgenössische Direktzahlungsverordnung	SR 910.13
EG	Erdgeschoss	
EGZGB	Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches	BSG 211.1
EnG	Eidgenössisches Energiegesetz	SR 730.0
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen (nach Art. 43 LSV)	
Fh	Fassadenhöhe traufseitig	
FiG	Kantonales Fischereigesetz	BSG 923.11
GA	Grenzabstand	
GF	Geschossfläche	
GFZ	Geschossflächenziffer	
GG	Kantonales Gemeindegesetz	BSG 170.11
gA	Grosser Grenzabstand	
GB	Gebäudebreite	
GBF	Gebäudefläche	
GL	Gebäudelänge	
GSchG	Eidgenössisches Gewässerschutzgesetz	SR 814.20
h	Gesamthöhe	
KEnG	Kantonales Energiegesetz	BSG 741.1
KEnV	Kantonale Energieverordnung	BSG 741.111
kA	Kleiner Grenzabstand	
KWaG	Kantonales Waldgesetz	BSG 921.11
KWaV	Kantonale Waldverordnung	BSG 921.111
LANAT	Kantonales Amt für Landwirtschaft und Natur	
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung	SR 814.41
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz	SR 451
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz	BSG 426.11
OK	Oberkant	
GO	Gemeindeordnung	
ÖQV	Öko-Qualitätsverordnung	SR 910.14
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	SR 700
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung	SR 700.1
SBV	Sonderbauvorschriften	
SG	Kantonales Strassengesetz	BSG 732.11
SV	Kantonale Strassenverordnung	BSG 732.111.1
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz)	SR 814.01
VG	Vollgeschoss	
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz	BSG 751.11
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung	BSG 751.111.1
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	SR 210

## A Allgemeine Bestimmungen

Kommentar / Hinweise	Die Hinweise in der rechten Spalte dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und zeigen Beziehungen zu anderen Artikeln, Erlassen oder Grundlagen auf. Sie sind weder vollständig noch verbindlich und werden periodisch überprüft und angepasst.	
Übergeordnetes Recht	Übergeordnetes Recht geht vor. Das Baureglement regelt, was nicht durch eidgenössische und kantonale Bestimmungen festgelegt ist.  Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder unvollständig, gilt das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.	Art. 80 SG Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV Waldabstand;  Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.
Verhältnis zum Privatrecht	Auch wenn das Privatrecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind besonders die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 ff EGZGB.
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.  Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, die ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterstellt. Z.B.: Wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein Bauverbot gilt, ist für eine baubewilligungsfreie Baute eine Ausnahmbewilligung erforderlich.  Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.  Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen oder der Gesamtbauentscheid rechtskräftig erteilt sind.	Baubewilligungspflicht Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 BauG; Art. 4 ff. BewD;  Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.  Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.  Art. 1a BauG.
Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.	Art. 3 BauG und Art. 82 BauG.
Ausnahmen	Ausnahmen im Baugebiet richten sich nach dem kant. Baugesetz.	Art. 26 BauG.
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung geregelt.	Vgl. Art. 66 BauG und GO.

## B Geltungsbereich

### Normativer Inhalt

### Hinweise

#### Art. 1

#### Geltungsbereich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Umweltrecht umfasst Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.

## C Nutzungszonen

### C/I Wohn-, Kern- und Bestandeszonen

#### Art. 2

#### Wohnzonen

W2a, W2b, W2c

Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Stilles Gewerbe ist zugelassen.

Stilles Gewerbe wie Büros, Ateliers wirken weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).

#### Art. 3

#### Kernzone

Ka, Kb

In den Kernzonen Ka und Kb sind Wohn-, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Nutzungen, welche die Kernzone beeinträchtigen, sind untersagt.

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

Unterschiedliche Dachgestaltungsvorschriften Ka/Kb siehe Art. 18 Abs. 2 BauR

#### Art. 4

#### Bestandeszone

BZ

<sup>1</sup> In der Bestandeszone ist Wohnnutzung und mässig störende Gewerbenutzung zugelassen.

Mässig störende Gewerbe vgl. Hinweise Kernzone

<sup>2</sup> Innerhalb der Zone können bestehende Haupt-, Klein- und Anbauten durch Ersatzbauten mit gleicher Nutzung und mit einer um 30 % und max. 40 m<sup>2</sup> erweiterten Grundfläche ersetzt werden. Wohnraum kann in einer Baute realisiert werden, die bereits einen Wohnraum aufweist. Neubauten sind nur zulässig als Ersatzbau eines bestehenden Hauptbaus, als Gewerbebau oder als geringfügige An- und Kleinbauten.

<sup>3</sup> Ersatzneubauten haben sich an den Standort der bestehenden Gebäude zu halten.

## Art. 5

**Masse der Nutzung** <sup>1</sup> Baupolizeiliche Masse für die einzelnen Zonen:

Abk.	kA (m)	gA (m)	Fh (m)	h	GL	GB	VG	ES		
Wohnzone	W2a	5.00	9.00	7.50	11.50	25.00	-	2	II	kA kleiner Grenzabst. A 144 gA grosser Grenzabst. A 145 Fh Fassadenhöhe traufseitig, A 133, h Gesamthöhe A 134 GL Gebäudelänge A 132 GB Gebäudebreite A 132 VG Vollgeschoss A 136 ES Empfindlichkeitsstufe
Wohnzone	W2b	5.00	9.00	6.50	10.50	25.00	-	2	II	
Wohnzone	W2c	5.00	9.00	6.50 <sup>*)</sup> 9.00 <sup>**)</sup>	11.50	25.00	-	2 <sup>*)</sup> 3 <sup>**)</sup>	II	
Kernzone	K	5.00	10.00	7.50	12.00	25.00	15.00	2	III	
Bestandeszone	B	5.00	9.00	7.50	11.50	-	-	2 <sup>1</sup>	III	

<sup>\*)</sup> Bergseitig

<sup>\*\*)</sup> Talseitig

<sup>2</sup> Weiter gelten folgende Masse für:

		Mass	kA	Fh	h	
An- und Kleinbauten	diverse Masse	50 m2	2.00	3.00	4.00	Vgl. Anhang A 121
	Herabsetzung Gebäudeabstand	2.00				Vgl. Anhang A 146
Unterniveaubauten	Durchschnittsmass über massgebendem Terrain	1.20	1.00			Vgl. Anhang A 111 Vgl. Anhang A 122
Unterirdische Bauten	mind.		1.00			Vgl. Anhang A 122
Staffelung	Vor- und Rücksprung Grundrisse mind.:	1.00				Vgl. Anhang A 133
	Höhenstaffelung mind.:	1.00				Vgl. Anhang A 133
Tiefbauten und dgl	Strassen, Wege, Parkplätze		1.00			Vgl. Anhang A 150
	Schwimmbad		5.00			Vgl. Anhang A 150
Vorspringende Gebäudeteile	Sofern die Länge < 1/2 der Fassadenlänge: - in den gA max.:	2.50				Vgl. Anhang A 131
	- in den kA max.:	1.50				Vgl. Anhang A 131
Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag in W2a und W2b	Gebäudelänge > 15.00 m: Zuschlag der Mehrlänge zum Grenzabstand	1/10				Vgl. Anhang A 144 Vgl. Anhang A 145
	Gebäudebreite > 12.00 m: Zuschlag der Mehrbreite zum Grenzabstand	1/2				Vgl. Anhang A 144 Vgl. Anhang A 145
Strassenabstände	Kantonsstrasse	5.00				Vgl. Anhang A 151
	übrigen öffentlichen Strassen	3.60				Vgl. Anhang A 151
	Fuss- und Radwegen	2.00				Vgl. Anhang A 152
	An- und Kleinbauten	2.00				Vgl. Anhang A 151
Geschosse	Dachgeschoss: Kniestockhöhe	1.40				Vgl. Anhang A 135
	Untergeschosse, im Mittel über der Fassadenlinie max.	1.20				Vgl. Anhang A 138 Vgl. Anhang A 137
	Abgrabungen Hauszugänge und Garagenzufahrten max.:	5.00				Vgl. Anhang A 133
Attikageschosse	Rückversetzung mind.:	2.50				Vgl. Anhang A 139
	1 Längs- und 1 Breitseite bündig an Fassade des darunterliegenden Geschosses – Fläche Attika max.:	70%				
	Zurückversetzung übrige Fassadenteile mind.:	2.50				Vgl. Anhang A 139
	Max. Höhe der Attika			3.50		Vgl. Anhang A 139
Hangzuschlag	Talseitig sofern Hangneigung > 10%:	1.00				Vgl. Anhang A 133
Abstand Zonengrenze	mind.	5.00				Vgl. Anhang A 150

<sup>1</sup> Zahl 2 gestrichen, geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

<sup>3</sup> Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

<sup>4</sup> Die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ist mit Ausnahme der Kernzone gewährleistet. Das maximale Mass der Nutzung ist bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit mit der Geschossflächenziffer über dem Unterniveaubau (GFZo) wie folgt bestimmt:

W2a, W2b und W2c: max. 0.7

Vgl. Art. 75 BauG.

Vgl. Anhang A 161

## C/II Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

### Art. 6

#### Zonen für öffentliche Nutzungen

#### ZöN

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende andere Bauten dürfen nur unterhalten werden. Für schützens- und erhaltenswerte Bauten gilt das BauG des Kantons Bern, bei K-Objekten ist die Denkmalpflege beizuziehen, eine Voranfrage wird empfohlen.

Vgl. Art. 10b BauG

#### A Primarschule, Turnhalle mit Aussensportanlagen, Mehrzwecksaal

ES II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV).

Zweckgebundene Bauten und Anlagen (unter Berücksichtigung der schützenswerten Baute):

Grenzabstände A mind. 5.00 m

Gesamthöhe h: max. 10.00 m

#### B Spielplatz, Quartiertreffpunkt

ES II

Zweckgebundene Bauten und Anlagen:

Grenzabstände A mind. 3.00 m

Gesamthöhe h: max. 4.00 m

## C/III Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

### Art. 7

#### Bauernhofzone

#### BHZ

ES III

In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

Die BHZ dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.



## C/IV Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

### Art. 8

Landwirtschaftszone

LWZ

ES III

In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach eidgenössischem und kantonalem Recht.

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

## D Besondere baurechtliche Ordnungen

### D/I Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

#### Art. 9

Zonen mit Planungspflicht

ZPP

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

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

#### Art. 10

«Stöcklere»

ZPP 1

ES II

Planungszweck

Mit der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1 wird die Sicherstellung einer Überbauung bezweckt, welche

- die Entstehung verdichteter Wohnformen sicherstellt;
- Schutz vor den Verkehrsimmissionen der Hauptstrasse gewährleistet;
- zu einer gesamtheitlich gestalteten Überbauung führt.

Mittels einer gesamtheitlich gestalteten Überbauung soll sichergestellt werden, dass

- durch die Anordnung der Baukörper die einzelnen Gebäude in einem räumlichen Gesamtbezug stehen und dadurch eine eindeutige Abgrenzung der Aussenräume entsteht;
- die Festlegung der einzelnen Nutzungsbereiche (Wohnbereich mit zugehörigem Aussenraum, gemeinsame Grün- und Aufenthaltsflächen, Fusswege, Zufahrten, Parkplätze und Garagierung) zu einer Überbauung führt, welche für das ruhige und angenehme Wohnen, sowie für die Entstehung genügender Gemeinschaftseinrichtungen (Grünflächen, Bepflanzungen, Spielgelegenheiten, usw.) Gewähr bietet;
- das Gebiet durch den Bau von gemeinsamen Parkierungseinrichtungen vom motorisierten Verkehr weitgehend freigehalten wird.

Art der Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich nach Art. 2 (Wohnzonen)

Vgl. Art. 2 BauR

Mass der Nutzung

GFZ: mind.: 0.35 und max. 0.6

GFZ vgl. Anhang A 161

Grundsätze

Die Anordnung der Bauten und die Festlegung der Freiräume soll zu den bestehenden Gegebenheiten, wie Nachbarbauten, Strassenführungen, Strassenkreuzungen einen eindeutigen Bezug herstellen und damit zur Schaffung durchgehender Quartierelemente wie Grünzüge,

Baumreihen, usw., sowie zur Entstehung von Plätzen beitragen.

#### Art. 11

<b>«Stöcklere-Areal»</b>	<b>ZPP 2</b>	<b>ES II</b>
Planungszweck	<p>Mit der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 2 wird die Sicherstellung einer Überbauung bezweckt, welche</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die Entstehung verdichteter Wohnformen sicherstellt;</li><li>- Schutz vor den Verkehrsimmissionen der Hauptstrasse gewährleistet;</li><li>- zu einer gesamtheitlich gestalteten Überbauung führt.</li></ul> <p>Mittels einer gesamtheitlich gestalteten Überbauung soll sichergestellt werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- durch die Anordnung der Baukörper die einzelnen Gebäude in einem räumlichen Gesamtbezug stehen und dadurch eine eindeutige Abgrenzung der Aussenräume entsteht;</li><li>- die Festlegung der einzelnen Nutzungsbereiche (Wohnbereich mit zugehörigem Aussenraum, gemeinsame Grün- und Aufenthaltsflächen, Fusswege, Zufahrten, Parkplätze und Garagierung) zu einer Überbauung führt, welche für das ruhige und angenehme Wohnen, sowie für die Entstehung genügender Gemeinschaftseinrichtungen (Grünflächen, Bepflanzungen, Spielgelegenheiten, usw.) Gewähr bietet;</li><li>- das Gebiet durch den Bau von gemeinsamen Parkierungseinrichtungen vom motorisierten Verkehr weitgehend freigehalten wird.</li></ul>	
Art der Nutzung	Die Art der Nutzung richtet sich nach Art. 2 (Wohnzonen)	Vgl. Art. 2 BauR
Mass der Nutzung	GFZ: mind.: 0.35 und max. 0.6	GFZ vgl. Anhang A 161
Grundsätze	Die Anordnung der Bauten hat den besonderen Bedingungen des Ortes (Quartiereingang, Kopfsituation) Rechnung zu tragen.	

#### Art. 12

<b>«Kulturzentrum»</b>	<b>ZPP 5</b>	<b>ES III</b>
Planungszweck	<p>Die ZPP «Kulturzentrum» bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- den Umbau, die Umnutzung und die Erweiterung der bestehenden Villa zu einem Kulturzentrum mit dem Neubau eines Konzertsaals</li><li>- eine Konzentration der Nutzung im Umfeld der bestehenden Bauten sowie eine weitgehende Freihaltung der restlichen Grundstücksflächen</li><li>- die bauliche, gestalterische und nutzungsmässige Abstimmung der Bauten und Aussenräume unter Einbezug der Erschliessung und Parkierung.</li></ul>	
Art der Nutzung	<p>Folgende Nutzungen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kultur- und Konzertsaal mit dazugehörigen Nebenanlagen</li><li>- Wohnungen/Dienstleistungen</li><li>- Cafeteria</li></ul>	
Mass der Nutzung	<p>Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die maximale e GFo beträgt 1650 m<sup>2</sup>.</li><li>- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.5 m.</li></ul>	

- Die maximale Gebäudelänge inkl. An- und Nebenbauten beträgt 65 m.
  - Im Übrigen gelten die Bestimmungen der W2b.
- Erschliessung
- Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Zufahrt ab dem Stockackerweg.
  - Für die Kulturnutzung/Restaurant und für die Wohnungen/Dienstleistungen ist eine Parkierungsanlage vorzusehen.
- Grundsätze
- Aus-, Um- und Erweiterungsbauten haben auf die bestehende Villa Rücksicht zu nehmen.
  - Die Parkierungsanlage ist angemessen zu begrünen.
  - In speziell bezeichneten Bereichen dürfen Terrainaufschüttungen bis zu max. 2.50 m betragen.
  - Auf Erweiterungsbauten sind Flachdächer zugelassen.
  - Dachausbauten innerhalb des bestehenden Volumens, sowie die für eine ausreichende natürliche Belichtung notwendigen Dachflächenfenster und Lukarnen sind zugelassen.
- Betriebsvorschriften
- Der Betrieb des Kulturzentrums ist in einem Reglement festzuhalten.

### Art. 13

#### «Lohngasse»

#### ZPP 6

#### ES III

#### Planungszweck

- Realisierung einer Überbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität
- Schaffung von Voraussetzungen zur Schliessung der Versorgungslücke mit einem Einkaufsladen für Güter des täglichen Bedarfs im Dorf
- Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung

#### Art der Nutzung

- Verkaufs-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung

#### Mass der Nutzung

- GFo: max. 4'900 m<sup>2</sup> davon max. 2'400 m<sup>2</sup> GFo Wohnen
- Im Erdgeschoss ist eine Verkaufsnutzung für einen Dorfladen von mindestens 250 m<sup>2</sup> GFo vorgeschrieben

GFo vgl. Anhang A 161

#### Grundsätze

- Gesamthöhe h: 13 m
- Geschosszahl: Max. drei Vollgeschosse plus Attika oder Dachausbau
- Der Gemeinderat kann zur Qualitätssicherung des Planungszwecks ein qualifiziertes Planungsverfahren durchführen.

## Art. 14

«Aspi»	ZPP 7	III
Planungszweck	<ul style="list-style-type: none"><li>- Realisierung einer gut in das Orts- und Landschaftsbild eingepassten Wohnsiedlung verdichteter Bauweise mit attraktiver Umgebungsgestaltung und zweckmässigen gemeinsamen Erschliessungsanlagen.</li></ul>	
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Es sind Wohnnutzungen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen zugelassen.</li></ul>	
Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Teilgebiet A: GFo: max. 3'000 m<sup>2</sup></li><li>- Teilgebiet B1: GFo: max. 3'000 m<sup>2</sup></li><li>- Teilgebiet B2: GFo: max. 1'000 m<sup>2</sup></li></ul>	Vgl. Anhang A 161
Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"><li>- Maximal zwei Vollgeschosse mit Dachausbau oder Attika</li><li>- Bauabstände von der Perimetergrenze: Entlang des öffentlichen Grunds gemäss Art. 80 des Strassengesetzes des Kantons Bern, gegenüber privatem Grund mindestens 5 m.</li><li>- Maximale Gebäudelänge beträgt 25 m, die maximale Gebäudebreite 17.5 m.</li><li>- Die internen Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach einer zweckmässigen, zeitgemässen Bebauung.</li><li>- Es sind Einzelbauten, die in ihrer Anordnung eine ansprechende, einheitliche Gesamtüberbauung mit starker Durchgrünung ergeben, zugelassen.</li><li>- Die Dachgestaltung ist einheitlich auszuführen.</li><li>- Das bewegte Terrain des Aspigrabens soll als gesamthafte Topografie ersichtlich bleiben. Anpassungen am massgebenden Terrain ausserhalb der Fassadenlinien sind möglichst zu beschränken.</li><li>- Sektor A: eine Zufahrt ab der Kantonsstrasse. Sektor B1 Erschliessung via Aspiweg. Der Sektor B2 kann über die bestehende Ausfahrt ab der Kantonsstrasse erschlossen werden.</li><li>- Beide Sektoren: Das Meteorwasser muss vor der Ableitung in den Schnellgraben innerhalb des Gebiets der ZPP retiniert werden. Weiter ist sicherzustellen, dass weiteres Meteorwasser aus dem Gebiet östlich der Kantonsstrasse via Strassen-Unterquerung in den Schnellgraben geleitet werden kann. Die entsprechenden Retentionsvorgaben müssen in Anbetracht der unterliegenden Überflutungsgefährdung im Detail geprüft werden. Die Resultate sind dem Fachbereich Wasserbau des TBA OIK III zur Beurteilung einzureichen.</li></ul>	Als massgebendes Terrain gilt der bestehende Terrainverlauf.

## **D/II Bestehende, besondere, baurechtliche Ordnung**

### **Art. 15**

#### **Bestehende Über- bauungsordnungen UeO**

<sup>1</sup> In Gebieten mit Überbauungsordnungen gelten die Bestimmungen der jeweiligen aufgeführten Überbauungsordnungen, der altrechtlichen Überbauungs- oder Gestaltungspläne, Baulinienpläne und Sonderbauvorschriften.

<sup>2</sup> Bestehende und rechtsgültige Überbauungsordnungen:

- Umgestaltung Lohngasse, genehmigt 26.01.2011
- Kulturzentrum La Prairie Überbauungsordnung ZPP 5, genehmigt 11.08.2010
- "Stöcklere" Überbauungsordnung ZPP 1, genehmigt 12.02.1999
- "Stöcklere-Areal" Überbauungsordnung ZPP 2, genehmigt 14.12.1998
- "Gewerbezone Herdi" Überbauungsplan Nr. 1 mit SBV, genehmigt 03.09.1976

## **E Qualität des Bauens und Nutzens**

### **E/I Bau- und Aussenraumgestaltung**

#### **Art. 16**

#### **Bauweise, Stellung der Bauten**

<sup>1</sup> Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben die Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Bauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Die Anwendung der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist gestattet.

#### **Art. 17**

#### **Gestaltung der Gebäude**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so auszubilden, dass sie eine gute Gesamtwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild erzielen.

<sup>2</sup> An- und Kleinbauten haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem eine gute Gesamtwirkung ergeben.

#### **Art. 18**

#### **Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Dachform und Bedachungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einordnen.

<sup>2</sup> In den Zonen W und Kb können Flachdachbauten mit einem Attikageschoss erstellt werden.

Vgl. Anhang A139

#### **Art. 19**

#### **Dachaufbauten**

<sup>1</sup> Zur Belichtung von Dachräumen sind nur Lukarnen und Dachflächenfenster zulässig. Sie dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

<sup>2</sup> Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 80 cm zu den First-, Trauf- oder Gratlinien aufweisen.

Der Abstand zur Firstlinie wird in der Dachneigung gemessen.

<sup>3</sup> Übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind nicht gestattet.

<sup>4</sup> Bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmälern ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen. Dacheinschnitte und Firstoberlichter sind bei K-Objekten (gemäss kantonalem Bauinventar) nicht zulässig.

Vgl. Art. 22

#### **Art. 20**

#### **Aussenraumgestaltung**

<sup>1</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

Für Bepflanzungsabstände ist das EG zum ZGB (Art.79) massgebend.

<sup>2</sup> Auf die vorhandenen einheimischen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen. Müssen Sie zwingend entfernt werden, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, sofern dies verhältnismässig ist.

<sup>3</sup> Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden, bzw. müssen entfernt werden. Art. 29 a USG, Art. 1 FrSV.

#### **Art. 21**

#### **Terrainveränderungen**

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

<sup>2</sup> Terrinaufschüttungen dürfen das massgebenden Terrain höchstens um 1.20 m überragen. Die Baupolizeibehörde kann in begründeten Fällen (beispielsweise Grundwasser oder Immissionen) bei guter Einpassung ins Gelände höhere Aufschüttungen zulassen.

Vgl. Anhang A 111

<sup>3</sup> Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen.

<sup>4</sup> Werden mehrere Stützmauern abgestuft oder zurückgestaffelt, so darf die Verbindungslinie der Mauerkronen einen Winkel von 45° gegenüber der Waagrechten nicht überschreiten. Ausnahmen sind im Zusammenhang mit dem Strassenbau gestattet.

<sup>5</sup> Böschungen längs Grenzen dürfen eine Neigung von maximal 1 : 1 aufweisen.

<sup>4</sup> Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

#### **Art. 22**

#### **Reklamen und Plakatierung**

Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gilt Art. 6 Baubewilligungsdekret. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

Die Plakatierungsstandorte auf öffentlichem Grund werden in Zusammenarbeit mit einer Plakatierungsfirma, in einem Plakatierungskonzept und einem Konzessionsvertrag festgelegt.

## **E/II Qualitätssicherung**

### **Art. 23**

#### **Fachberatung**

<sup>1</sup> Für Bauvorhaben, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen, kann die Baubewilligungsbehörde ausgewiesene Fachleute beiziehen.

Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberatende des Berner Heimatschutzes, OLK, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, die genannte als K-Objekte bezeichnet sind, erfolgt die Beurteilung und Beratung zwingend durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

## **E/III Energie**

### **Art. 24**

#### **Energie**

<sup>1</sup> Die sparsame Verwendung von nicht erneuerbarer sowie die Verwendung von erneuerbarer Energie ist anzustreben. Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes (KE nG) und der kantonalen Energieverordnung (KE nV).

<sup>2</sup> Die Gemeinde empfiehlt bei der Planung von Bauvorhaben den Beizug des Energiebeauftragten der Gemeinde und der Regionalen Energieberatungsstelle.

<sup>4</sup> Bei Neubauten müssen mind. 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbarer Energie gedeckt werden.

<sup>5</sup> Mit Überbauungsordnungen kann die Gemeinde zusätzlich spezielle Vorschriften für die Gewinnung, Verteilung und Verwendung von Energie sowie über gemeinsame Wärmeerzeugungs-Anlagen festlegen.



**F Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

**F/I Pflege der Kulturlandschaft**

**Art. 25**

**Baudenkmäler**

<sup>1</sup> Das Bauinventar des Kantons bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Art. 9, 10 und 86 BauG.  
Vgl. Bauinventar der Gemeinde Bellmund vom 10.04.2006

<sup>2</sup> Betreffen Bauvorhaben K-Objekten ist die kant. Denkmalpflege beizuziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Die Zuständigkeit richtet sich nach Art. 10c BauG

**Art. 26**

**Strukturerhaltungsgebiet  
„Stockacker Oberfeld“**

<sup>1</sup> Das Strukturerhaltungsgebiet „Stockacker Oberfeld“ bezweckt die Erhaltung der einheitlichen Anlage in der zeittypischen Architektursprache und der fassenden, grosszügigen Umgebungsgestaltung.

Auch Strukturerhaltungsgebiete sind Baugebiete. Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist nicht primär die Erhaltung einzelner Bauten, sondern die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen und Stellung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.

<sup>2</sup> Anstelle der baupolizeilichen Masse sind die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend.

<sup>3</sup> Es sind folgende prägende Merkmale zu beachten: Gesamtanlage mit präziser Anordnung von Doppel- und Einzelbauten, Materialisierung, Farbkonzept, Grünraumgestaltung mit Plattenweg (öffentliche, halböffentliche und private Räume), bis heute unverfälscht vorhandene architektonische und räumliche Qualitäten.

## Art. 27

### Fliessgewässer

<sup>1</sup> Entlang der Fliessgewässer (offene und eingedolte) gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen folgende Bauabstände:

- |  |       |
|--|-------|
| - offene Gewässer                              | 5.5 m |
| - Eingedolte Gewässer (ab Achse des Gewässers) | 5.5 m |

Die Bauabstände werden ab der Mittelachse des Gewässerlaufes ausgemessen.

<sup>2</sup> Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren.

<sup>3</sup> Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

<sup>4</sup> Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

<sup>5</sup> In einem Abstand von 6.00 m, gemessen ab Wasserlinie oder Rand Ufervegetation dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.

<sup>6</sup> Die Ufervegetation ist geschützt. Sie darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltsmassnahmen.

Art. 11 BauG, Art 37 und 38 GSchG, Art 2b WBV.

Messweise siehe Anhang A 147 und Anhang 1 WBV.

Vgl. "Richtlinie zur Einführung des Gewässerraums nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz"

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NschG, Art. 8 FiG.

Art. 18 Abs. 1bis, 21 und 22 NHG, Art. 20 NschG und Art. 8 FiG.

Für die Erteilung von Bewilligungen ist das LANAT zuständig.

## Art. 28

### Historische Verkehrswege (IVS)

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, Distanzsteine, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

Das IVS ist ein Bundesinventar, das in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

Das vollständige Inventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden

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

Das Tiefbauamt ist die kant. Fachstelle für den Schutz historischer Verkehrswege (vgl. SV Art. 12).

## Art. 29

### Archäologische Bodenfunde

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

Art. 10 ff BauG.

<sup>2</sup> Bei der Planung von Bauvorhaben, bzw. im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

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

## Art. 30

### Fuss- und Wanderwege

Die im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belags) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Das Tiefbauamt ist kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechts (vgl. SV Art. 31).

## F/II Schutz von Natur und Landschaft

### Art. 31

### Einzelbäume

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

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

Vgl. Art. 41 NSchG

<sup>2</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann Baumfällungen bewilligen, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Der Baumeigentümer hat den entsprechenden Nachweis zu erbringen.

<sup>3</sup> Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch ein mindestens 3m grosses

Baumarten siehe auch Landschaftsinventar der Gemeinde.

Exemplar der gleichen Art zu ersetzen.

### Art. 32

#### Landschaftsschongebiet

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Erhaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und mit Erholungswert.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume (siehe Art. 27) oder Obstbäume

<sup>2</sup> Betrieblich notwendige und an den Standort gebundene Bauten und Anlagen sind nur gestattet, sofern sie dem Schutzzweck nicht widersprechen, im Bereich der Hauptbetriebsgebäude liegen und eine sorgfältige Abstimmung auf die bestehenden Gebäude und die Umgebung stattfindet. Untersagt sind Freizeitanlagen, Gärtnerbetriebe, bodenunabhängige landwirtschaftliche Produktionen, Baumschulen und freiwillige Aufforstungen, grössere Terrainveränderungen ohne Revitalisierungscharakter, Freileitungen, Reklameeinrichtungen und Parkplätze.

### Art. 33

#### Hecken, Feld und Ufergehölze

<sup>1</sup> Hecken und Feldgehölze sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

Feldgehölze und Hecken sind bundesrechtlich geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG).

<sup>2</sup> Ufergehölze (inkl. Auenv egetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV

<sup>2</sup> Mit Zustimmung der Regierungsratspräsidentin bzw. des Regierungsratspräsidenten und bei entsprechender Ersatzpflanzung können Hecken, Feld- und Ufergehölze beseitigt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt.

Gemäss Art. 27 Abs. 2 NSchG

<sup>3</sup> Das periodische Auslichten von Hecken, Feld- und Ufergehölzen ist gestattet. Höchstens die Hälfte einer Hecke darf auf den Stock gesetzt werden; der gleiche Abschnitt frühestens wieder nach fünf Jahren.

Weitere Nutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gem. DZ und ÖQV.

<sup>4</sup> Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

Definition der Gehölzgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

## Art. 34

### Stehendes Kleingewässer Oberholz

<sup>1</sup> Das im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren bezeichnete Kleingewässer Oberholz bezweckt die Erhaltung und Aufwertung als natürlicher Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.

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

<sup>2</sup> Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.

## G/III Gefahrenggebiete

### Art. 35

### Bauen in Gefahrenggebieten

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt das BauG.

Art. 6 BauG

Die Gefahrenggebiete sind im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren verbindlich eingetragen.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baupolizeibehörde der Gemeinde eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Bauverwaltung einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

<sup>4</sup> Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrenggebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

## H Besondere Bestimmungen

### Art. 36

### Planungsmehrwert

<sup>1</sup> Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.

## I Straf- und Schlussbestimmungen

### Art. 37

### Widerhandlungen

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung und die übrigen Gemeindebauvorschriften werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

Vgl. Art. 50 BauG.

<sup>2</sup> Verstösse gegen die Vorschriften gemäss Abs 1, welche nicht der Strafdrohung des Baugesetzes unterstehen, werden mit einer Busse bis zu Fr. 5'000.-- bestraft.

Vgl. Art. 58 GG.

### **Art. 38**

#### **Inkrafttreten**

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

### **Art. 39**

#### **Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement vom 08.01.1990
- Zonenplan vom 08.01.1990
- Schutzzonenplan 08.01.1990
- Überbauungsordnung ZPP 4, genehmigt 18.08.2004
- "Kernzone" Überbauungsplan mit SBV, genehmigt 20.08.1980
- "Dorfkern" - "Stöcklerengasse" - "Breite" - "Hohlenweg" Baulinienplan, genehmigt 18.03.1975
- "Gewerbezone Herdi" Überbauungsplan Nr. 1 mit SBV, genehmigt 03.09.1976 – Aufhebung Teil Parzelle Nr. 11
- Baulinienplan vom 2.07.1973
- Alignementsplan Nr. 2 vom 14.12.1978

**J      Genehmigungsvermerke**

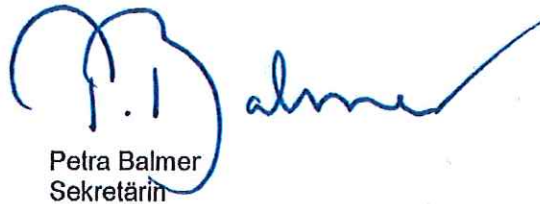
Mitwirkung	vom 14. Oktober – 15. November 2013
Vorprüfung	am 26. Juni 2014
1. Publikation im Amtsanzeiger	am 25. September und 02. Oktober 2014
1. Publikation im Amtsblatt	am 01. Oktober 2014
1. Öffentliche Auflage	vom 01. Oktober – 30. Oktober 2014
2. Publikation im Amtsanzeiger	am 08. Januar 2015
2. Öffentliche Auflage	vom 08. Januar bis 09. Februar 2015
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	7
Rechtsverwahrungen	3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. November 2014 und am 09. Februar 2015

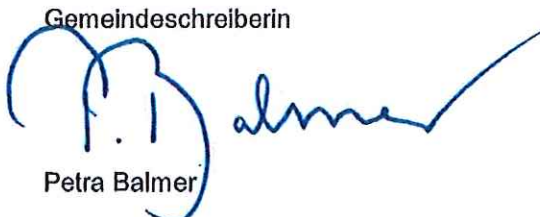
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 09. Dezember 2014

**Gemeinde Bellmund**  
Gemeinderat

  
Matthias Gygay  
Präsident

  
Petra Balmer  
Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gemeindeschreiberin  
  
Petra Balmer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

-7. Juli 2015



## Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger	am 12. Mai 2016
Öffentliche Auflage	vom 12. Mai 2016 – 13. Juni 2016
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 02. Mai 2016

### Gemeinde Bellmund

Gemeinderat



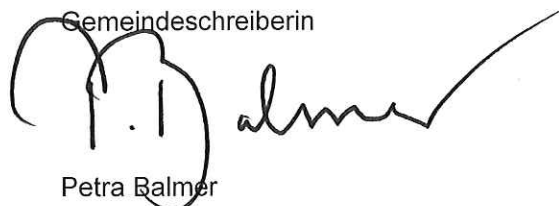
Matthias Gygax  
Präsident



Petra Balmer  
Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gemeindeschreiberin



Petra Balmer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung



11. Juli 2016



## A Anhang Definitionen und Messweisen

### A1 Definitionen und Messweisen

#### A11 Terrain

##### A111

#### Massgebendes Terrain

<sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Gelände-  
verlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und  
Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen  
Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Art. 1 BMBV.

<sup>2</sup> Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann  
das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilli-  
gungsverfahren abweichend festgelegt werden.

<sup>3</sup> Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, ist  
das abgegrabene Terrain massgebend.

#### A12 Gebäude und Gebäudeteile

##### A121

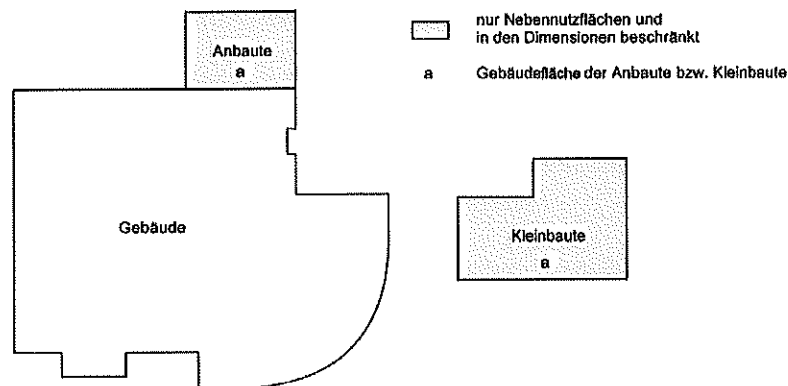
#### Klein- und Anbauten

<sup>1</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen  
die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflä-  
chen enthalten.

Vgl. Art. 3 BMBV  
Z.B. Garagen, Geräteschup-  
pen, Garten- und  
Gewächshäuser

<sup>2</sup> Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut,  
überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Massen nicht  
und enthalten nur Nebennutzflächen.

Vgl. Art. 4 BMBV



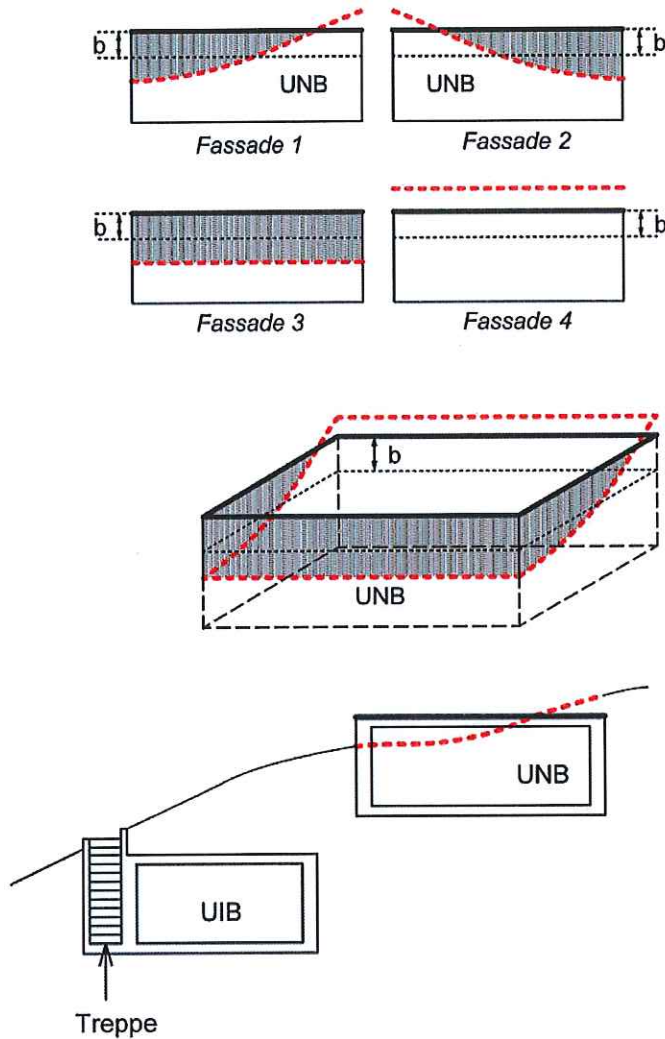
<sup>3</sup> Der Bau an die Grenze ist unter Zustimmung des Nachbarn mög-  
lich.

**Unterniveaubauten /  
Unterirdische Bauten**

<sup>1</sup> Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinaus-ragen.

<sup>2</sup> Bei Unterniveaubauten darf höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen werden. Dabei dürfen weder freigelegte Fassaden noch Zugang und Zufahrt innerhalb des kA liegen.

Vgl. Art. 5 und 6 BMBV.



- - - - - Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- b** zulässiges Durchschnitssmass für das Hinausragen der UNB
- Anteil über der Fassadenlinie

<sup>3</sup> Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

## A13 Gebäudemasse

### A131

#### Vorspringende Gebäudeteile

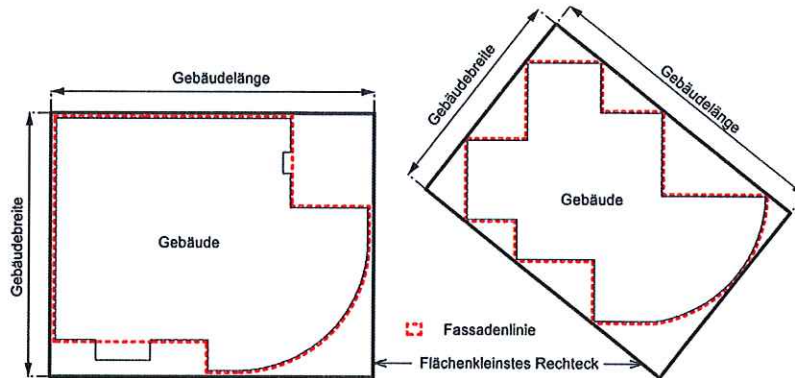
Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

### A132

#### Gebäuelänge GL / Gebäudebreite GB

<sup>1</sup> Die Gebäuelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Vgl. Art. 12 BMBV.



<sup>2</sup> Die Gebäudebreite GB ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Vgl. Art. 13 BMBV.

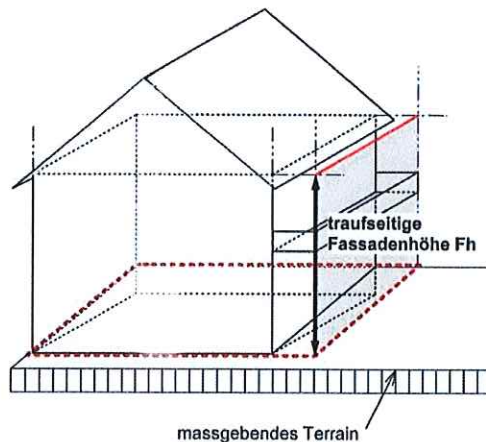
### A133

#### Fassadenhöhe Fh

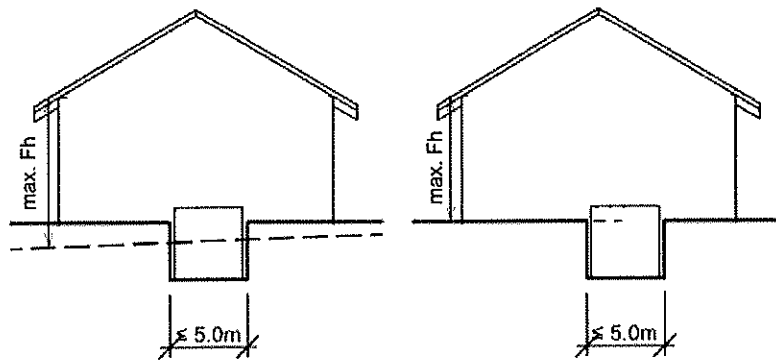
<sup>1</sup> Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachbauten wird die traufseitige Fassadenhöhe bis zur Oberkante der geschlossenen bzw. offenen Brüstung gemessen.

Vgl. Art. 15 BMBV.

Staketengeländer und offen wirkende Geländer werden nicht angerechnet.



<sup>2</sup> Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageeinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

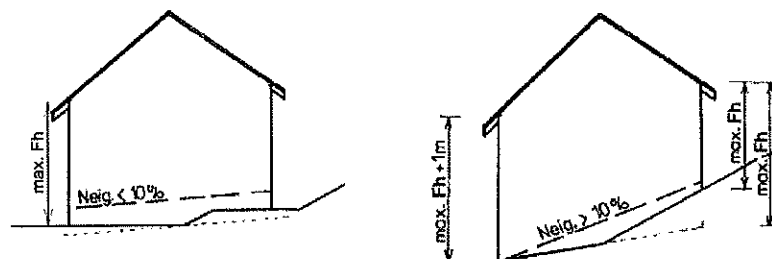


<sup>3</sup> Die traufseitige Fassadenhöhe  $F_h$  wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder am Hang gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

<sup>4</sup> Als Grundriss-Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens dem festgelegten Mass. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

<sup>5</sup> Traufseitige Fassadenhöhe  $F_h$  bei Bauten am Hang:

Neigung des massgebenden Terrains innerhalb des Grundrisses in der Falllinie grösser 10%



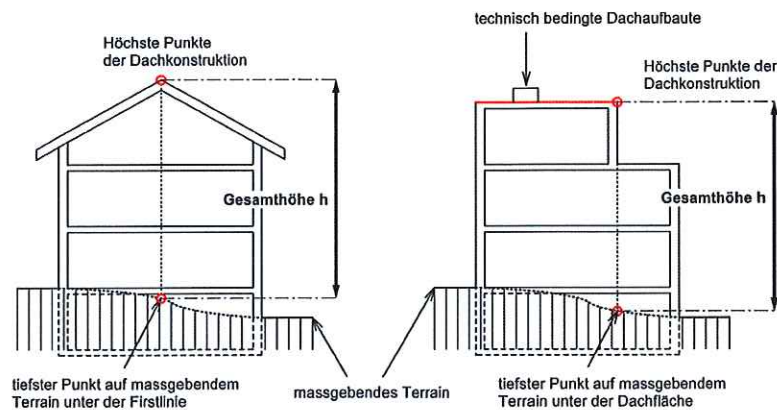
<sup>6</sup> Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

### A134

#### Gesamthöhe h

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

Vgl. Art. 14 BMBV.



### A135

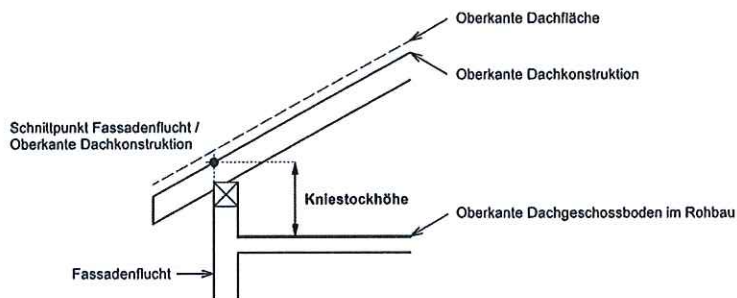
#### Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Kniestockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und dem Dachgeschoss.

Vgl. Anhang A135 und A136.

Vgl. Art. 16 BMBV



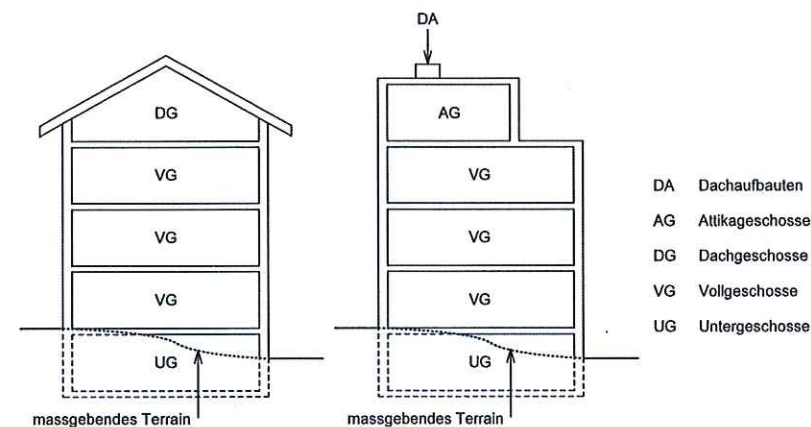
### A136

#### Vollgeschosse VG

<sup>1</sup> Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

<sup>2</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Vgl. Art. 18 BMBV

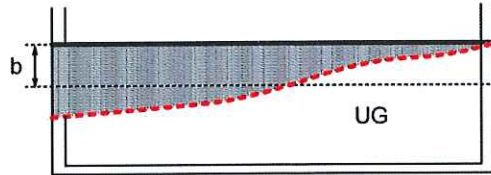


**A137**

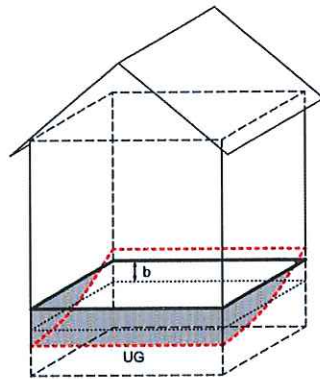
**Untergeschosse**

<sup>1</sup> Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute, vgl. Anhang A 122 Vgl. Art. 19 BMBV.



- - - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



<sup>2</sup> Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite pro Fassadenseite insgesamt nicht mehr als das zulässige Mass der projizierten Fassadenlinie betragen, werden nicht angerechnet.

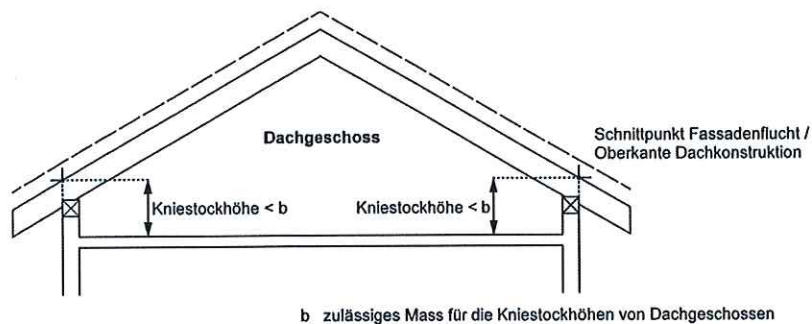
Vgl. Anhang A132

**A138**

**Dachgeschosse**

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

Vgl. Art. 20 BMBV



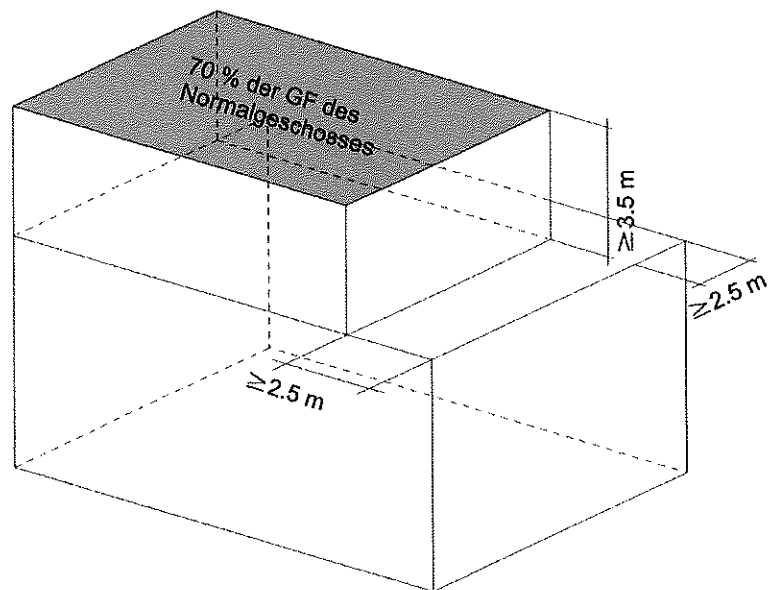
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



## A139

### Attikageschosse

- <sup>1</sup> Auf Flachdachbauten kann ohne Anrechnung an die Geschosszahl ein Attikageschoss erstellt werden sofern
  - a) es maximal 70% der Geschossfläche  $G_{Fo}$  des darunter liegenden Vollgeschosses misst,
  - b) die Höhe des Attikageschosses von oberkant Flachdach bis oberkant Attika nicht mehr als 3.50 m beträgt und
  - c) der Dachvorsprung am Attikageschoss höchstens 0.30 m über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringt.
- <sup>2</sup> Das Attikageschoss kann an einer Längs und einer Breitseite fassadenbündig angeordnet werden. Das Mass der zulässigen Fassadenhöhe  $F_h$  erhöht sich dabei um max. 3.50m.
- <sup>3</sup> An den übrigen Stellen ist das Attikageschoss unter Einhaltung der maximalen Geschossfläche um mindestens 2.50 m von der Fassadenflucht des obersten Geschosses zurückzusetzen. Ausgenommen sind Gebäudeerschliessungen wie Lifтанlagen und Treppenhäuser.
- <sup>4</sup> Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:
  - Rauch- und Lüftungskamine
  - Oberlichter
- <sup>5</sup> Flachdächer sind zu begrünen oder als Retentionsfläche zu gestalten.



## A14 Bauabstände

### A141

#### Gegenüber nachbarlichem Grund

<sup>1</sup> Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

Grundeigentümer können Abweichungen von den regulatorischen Grenzabständen (Art. 5) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A146) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2).

<sup>2</sup> Benachbarte Grundeigentümer können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

#### Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge

<sup>3</sup> In den Wohnzonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15 m lang oder über 12 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten und Schmalseiten um die jeweils festgelegte Mehrlänge und Mehrbreite.

<sup>4</sup> Die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge können auf der jeweilig betroffenen Gebäudeseite unterschritten werden, sofern die Unterschreitung auf derselben Gebäudeseite mit flächengleichen Rücksprüngen ausgeglichen wird.

<sup>5</sup> Anbauten werden für die Berechnung der Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge nicht angerechnet, sofern die maximale Gebäudelänge des Hauptbaus mit den Anbauten nicht überschritten werden.

### A142

#### Zusammenbau

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

### A143

#### Unterschreiten Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund

Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmegenehmigung nach BauG oder mit schriftlicher, nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden.

Vgl. Art. 5

Der Gebäudeabstand kann durch einen Dienstbarkeitsvertrag unterschritten werden, sofern die Summe der beiden Gebäude die maximale Gebäudelänge nicht überschreitet.

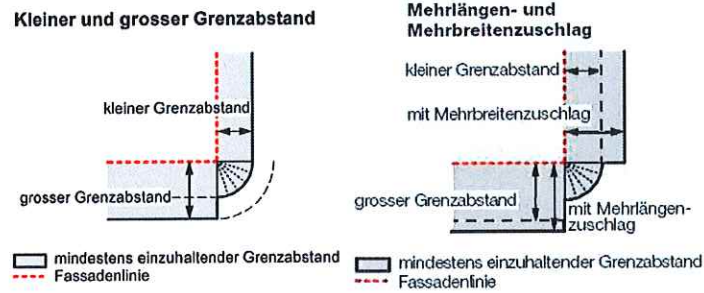


## A144

### Kleiner Grenzabstand $kA$

Der kleine Grenzabstand  $kA$  bezeichnet die kürzeste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Grundstücksgrenze.

Die kürzeste Entfernung wird rechtwinklig zur Grenze gemessen.



## A145

### Grosser Grenzabstand $gA$

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand  $gA$  bezeichnet die kürzeste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Grundstücksgrenze

Die kürzeste Entfernung wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

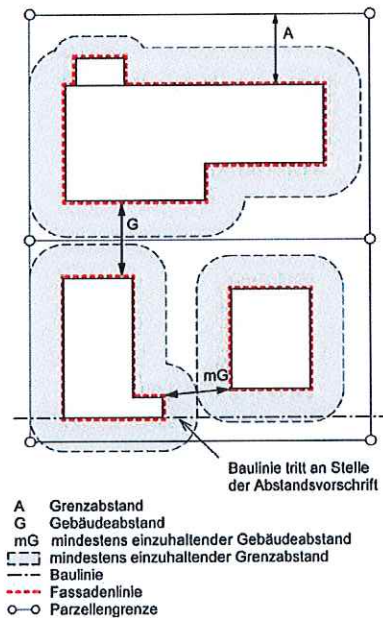
<sup>2</sup> Der Baugesuchsteller bestimmt, auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

## A146

### Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Vgl. Art. 23 BMBV



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

<sup>3</sup> Für An- und Kleinbauten kann die Behörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis auf das festgelegte Mass herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

Vgl. Art. 5 Abs. 2 BauR

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

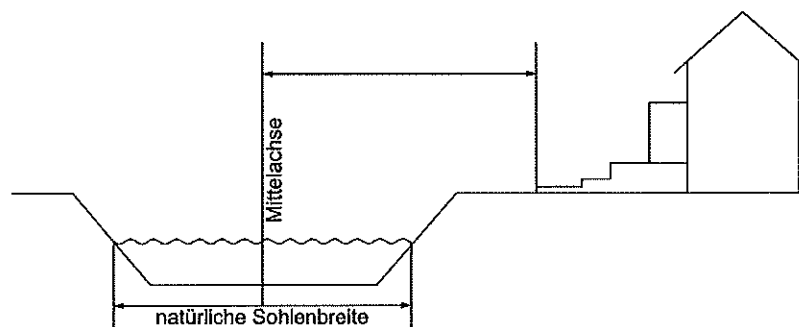
Vgl. Art. 22 BauV

<sup>5</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau innerhalb der zulässigen maximalen Gebäudelänge.

#### A147

##### **Bauabstand gegenüber Fließgewässern**

Der Abstand von Fließgewässern wird ab der Mittelachse des Gewässerlaufes aus gemessen.



#### A148

##### **Bauabstand gegenüber dem Wald**

Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz.

#### A149

##### **Bauabstand gegenüber Landwirtschaftszone**

Gegenüber der Landwirtschaftszone haben sämtliche Bauten und Anlagen den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten, soweit nicht Grenz-, Strassen-, Gebäude- oder andere Abstände grössere Masse erfordern.

Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen

#### A150

##### **Bauabständen für Tiefbauten**

<sup>1</sup> Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbecken und dergleichen haben einen Grenzabstand gemäss festgelegtem Mass einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

<sup>2</sup> Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen diese Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind nicht zu berücksichtigen.

#### **A151**

#### **Bauabstand von öffentlichen Strassen**

<sup>1</sup> Für Kantonsstrassen sowie für selbständige Geh- und Radwege im Kantonsbesitz gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes und der Strassenverordnung.

Vgl. Art 80 SG

<sup>2</sup> Vorbehältlich Abs. 3 ist von anderen öffentlichen Strassen ein Abstand von mind. 3.60 m einzuhalten. Der Abstand von öffentlichen Strassen wird von ihrem äussersten Fahrbahnrand gemessen.

<sup>3</sup> Der Vorplatz vor geschlossenen Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse, von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen, Garagentiefe aufweisen (mind. 5 m), sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen.

<sup>4</sup> Für An- und Kleinbauten ein Abstand gemäss festgelegtem Mass. Dieser kann vom Gemeinderat zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und zur Sicherung von Planungsanliegen erhöht werden.

Vgl. Art. 5 Abs. 2 BauR

#### **A152**

#### **Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen**

<sup>1</sup> Von Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für alle Gebäude das festgelegte Mass einzuhalten.

<sup>2</sup> An unübersichtlichen Stellen kann ein grösserer Abstand verlangt werden.

## A16 Nutzungsziffern

### A161

#### Geschossflächenziffer (GFZ)

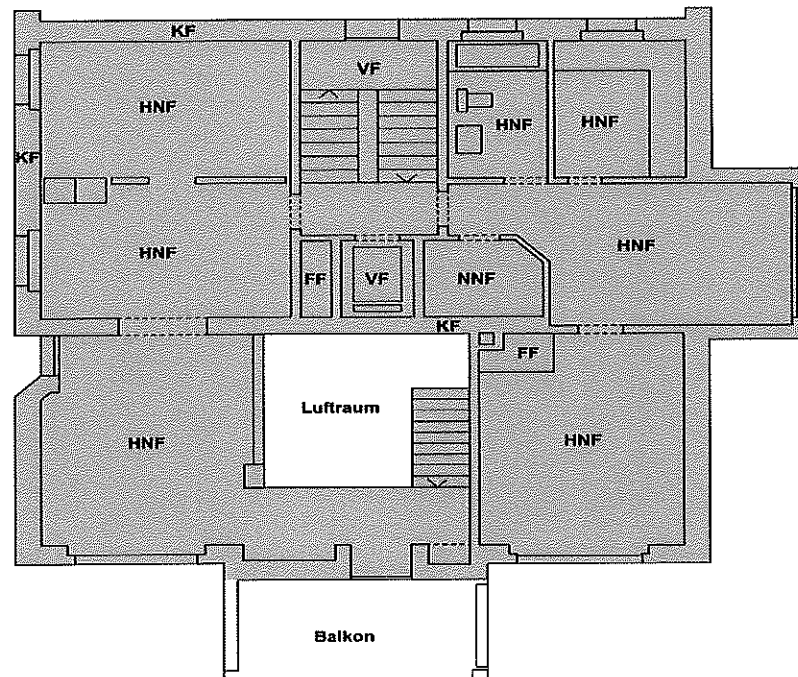
<sup>1</sup> Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstückfläche.

Vgl. Art. 28 BMBV.

<sup>2</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umfasst die Geschossfläche der Vollgeschosse und Dach- oder Attikageschosse (GFo).

Vgl. A136, A138, A139

Grundriss 1. Obergeschoss:



## A162

### Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)

<sup>1</sup> Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

<sup>2</sup> Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

<sup>3</sup> Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

## A163

### Bruttogeschossfläche (BGF)

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

- a zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63) verwendbar sind;
- b eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- f Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel A 163 enthält;
- g mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- h offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- j in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

## B Anhang Liste Baudenkmäler Bauinventar Kantonale Denkmalpflege (verwaltungsanweisend)

ADRESSE	HAUS-Nr.	BAUGATTU NG	STRUKTUR GRUPPE	BEWERTUNG	K- OBJEKT	SCHUTZ GDE	SCHUTZ RRB	SCHUTZ VERTRAG	SCHUTZ BUND	GR.-Nr.	PLAN
Am Waldrand	1a	Sp		Schützenswert	K			•		552	3
Belleueweg	6	WH		Anhang						1258	1
Belleueweg	7	WH		Anhang						584	1
Hauptstrasse	12	BH		Schützenswert	K					1314	1
Hauptstrasse	15	BH		Schützenswert	K					271	1
Hauptstrasse	16	WH		Erhaltenswert						483	1
Hauptstrasse	23	BH		Erhaltenswert						540	1
Hohlenweg	3	SH		Erhaltenswert	K		•			14	1
Hohlenweg	4	BH		Schützenswert	K					181	1
Hohlenweg	33	WH		Schützenswert	K					433	1
Jäissbergweg	16a	St		Erhaltenswert	K			•		26	1
Jensgasse	10	SH		Schützenswert	K			•		547	1
Jensgasse	22	BH		Erhaltenswert						570	1
Jensgasse	22a	St		Erhaltenswert						570	1
Jensgasse	46	WH		Anhang						1321	2
Oberfeldweg	2	WH	1	Erhaltenswert						632	1
Oberfeldweg	4	WH	1	Erhaltenswert						666	1
Oberfeldweg	6	WH	1	Erhaltenswert						667	1
Oberfeldweg	8	WH	1	Erhaltenswert						668	1
Oberfeldweg	10	WH	1	Erhaltenswert						669	1
Oberfeldweg	12	WH	1	Erhaltenswert						670	1
Oberfeldweg	14	WH	1	Erhaltenswert						671	1
Oberfeldweg	16	WH	1	Erhaltenswert						672	1
Oberfeldweg	18	WH	1	Erhaltenswert						673	1
Oberfeldweg	20	WH	1	Erhaltenswert						674	1
Oberfeldweg	22	WH	1	Erhaltenswert						675	1
Oberfeldweg	24	WH	1	Erhaltenswert						676	1
Rebenweg	1a	St		Erhaltenswert						1269	1
St. Niklausstrasse	30	GG		Schützenswert	K					245	3
St. Niklausstrasse	31	WSt		Schützenswert	K					150	3
Stockackerweg	4	WH		Erhaltenswert						594	1
Stockackerweg	6	WH		Anhang						1235	1
Stockackerweg	6a	WH		Anhang						1235	1
Stockackerweg	6b	WH		Anhang						1234	1
Stockackerweg	6c	WH		Anhang						1234	1
Stockackerweg	8	WH		Anhang						1231	1
Stockackerweg	8a	WH		Anhang						1231	1
Stockackerweg	8b	WH		Anhang						1231	1
Stockackerweg	8c	WH		Anhang						1231	1
Stockackerweg	8d	WH		Anhang						1232	1
Stockackerweg	8e	WH		Anhang						1232	1
Stockackerweg	8f	WH		Anhang						1233	1
Stockackerweg	8g	WH		Anhang						1233	1
Stockackerweg	8h	WH		Anhang						1233	1
Stockackerweg	14	WH	1	Erhaltenswert						685	1
Stockackerweg	16	WH	1	Erhaltenswert						687	1
Stockackerweg	18	WH	1	Erhaltenswert						684	1
Stockackerweg	20	WH	1	Erhaltenswert						686	1
Stockackerweg	22	WH	1	Erhaltenswert						678	1
Stockackerweg	24	WH	1	Erhaltenswert						681	1
Stockackerweg	26	WH	1	Erhaltenswert						680	1
Stockackerweg	28	WH	1	Erhaltenswert						682	1
Stockackerweg	30	WH	1	Erhaltenswert						662	1
Stockackerweg	32	WH	1	Erhaltenswert						683	1
Stockackerweg	34	WH	1	Erhaltenswert						663	1

ADRESSE	HAUS-Nr.	BAUGATTU-NG	STRUKTUR-GRUPPE	BEWERTUNG	K- OBJEKT	SCHUTZ GDE	SCHUTZ RRB	SCHUTZ VERTRAG	SCHUTZ BUND	GR.-Nr.	PLAN
Stockackerweg	39	WH		Schützenswert	K					694	1
Stöcklerengasse	11	BH		Erhaltenswert						423	2
Stöcklerengasse	12	BH		Erhaltenswert						934	2
Stöcklerengasse	13	BH		Erhaltenswert						378	2
Stöcklerengasse	31	WH		Erhaltenswert						618	2
Stöcklerengasse	50	WH		Erhaltenswert						612	2
Waldschenkegässli	2	St		Schützenswert	K					626	3