

Einwohnergemeinde Gampelen

BAU- UND NUTZUNGSREGLEMENT (BNR)

Stand September 2019, Vorprüfung

Inhalt

Einwohnergemeinde Gampelen	1
BAU- UND NUTZUNGSREGLEMENT (BNR)	1
I. Geltungsbereich	4
II. Nutzungsvorschriften	5
III. Bauvorschriften	8
IV. Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen	15
A. Allgemeine Vorschriften	15
B. Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes	18
V. Schutzgebiete und Schutzobjekte	21
VI. Gefahrengebiet	27
VII. Schluss und Übergangsbestimmungen (Ortsplanungsrevision 2010)	29
VII. Schluss und Übergangsbestimmungen (Anpassung an BMBV und Ausscheidung Gewässerräume 2019)	30
Anhänge	33
I Definitionen und Messweisen	33
II Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz	33
III Rechtskräftige Überbauungsordnungen, Stand Januar 2019	33
Anhang I Definitionen und Messweisen	34
0. Massgebendes Terrain	34
1. Haupt Gebäude, Klein- und Anbauten	34
2. Gebäudelänge	37
3. Gebäudehöhe Fassadenhöhe	39
4. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund: Messweise (Art. 17 und 21 ff BNR)	42
5. Gebäudeabstand	45
6. Terrassenbauten Häuser (Art. 18 BNR)	46
7. Strassenabstand gegenüber öffentlichen Strassen (Art. 80 SG; Art. 25 BNR)	47

8.	Abstand von Ufervegetation, Hecken und Feldgehölzen	48
9.	Überbauungsziffer	49
10.	Grünflächenziffer	50
11.	Dachaufbauten	51
12.	Attikageschoss (Art. 32 BNR)	52
13.	Staffelung von Stützmauern	54
14.	Geschützter Uferbereich (Art. 47 Abs. 2 BNR) Gewässerraum (Art. 46 BNR)	55
Anhang II Inventar Historischer Verkehrswege der Schweiz		56
Anhang III Rechtskräftige Waldbaulinienpläne und Überbauungsordnungen, Stand März 2010		57

I. Geltungsbereich

Sachlich	<p>Art. 1</p> <p>¹ Das Bau- und Nutzungsreglement (BNR) der Gemeinde Gampelen umfasst kommunales Planungs-, Bau- und Umweltrecht</p> <p>² Seine Vorschriften finden Anwendung auf alle baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen, auf baubewilligungsfreie nur innerhalb von Schutzgebieten.</p>	<p>Weiteres kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht in Überbauungsordnungen (geltende ÜO's; Anhang III), Abwasserreglement; Ortspolizeireglement</p> <p>Baubewilligungspflicht s. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a Abs. 2 und 3 BauG; Art. 4 BewD. Baubewilligungsfreiheit s. Art. 1b Abs. 1 und 2; BauG; Art. 5 und 6 BewD und BSIG 7/725.1/1.1. Die Durchsetzung von zulässigen Bauvorschriften (Art. 69 Abs. 3 BauG) im Fall von baubewilligungsfreien Bauten erfolgt in aller Regel entsprechend Art. 1b Abs. 3 BauG mittels baupolizeilichen Massnahmen. In Schutzgebieten und ausserhalb der Bauzone können auch baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen baubewilligungspflichtig sein (Art. 7 Abs. 1 und 2 BewD).</p>
Räumlich	<p>Art. 2</p> <p>Das BNR gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>	
Spezialordnungen	<p>Art. 3</p> <p>Überbauungsordnungen oder andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem BNR vor.</p>	<p>s. Liste im Anhang III</p>
übergeordnetes Recht	<p>Art. 4</p> <p>¹ Zwingendes übergeordnetes Recht geht vor.</p>	<p>z.B. Art. 25 KWaG (Waldabstand); Art. 80 SG (Strassenabstand); Art. 42 ff BauV (Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze).</p>

	Artikel	Hinweise und Kommentare
	<p>² Übergeordnetes, relativ zwingendes oder dispositives Recht gilt, soweit das BNR davon nicht abweicht.</p> <p>³ Vorbehalten bleiben die nachbarrechtlichen Vorschriften des Privatrechts.</p>	<p>z.B. Dekret über das Normalbaureglement (NBRD)</p> <p>Nachbarrechtliche Vorschriften, insb. betreffend Immissionsschutz, Bauten und Pflanzungen; Art. 684 ff 2GB und Art. 79 ff EGZGB.</p>
Verhältnis zwischen öffentlichem und Privatrecht	<p>Art. 5</p> <p>Die Vorschriften des BNR sind zwingend und es kann mit privaten Vereinbarungen davon nur abgewichen werden, sofern eine solche Möglichkeit vorgesehen ist.</p>	<p>s. Art. 20 BNR</p>

II. Nutzungsvorschriften

Wohnzonen (W)	<p>Art. 6</p> <p>¹ Wohnzonen (W) sind in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten.</p> <p>² Zulässig sind zudem nicht störende Kleinbetriebe, sowie kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, welche mit ihren Auswirkungen die Wohnnutzung nicht stören.</p> <p>³ Es gelten die Lärmschutzbestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II.</p>	<p>In der Regel zonenkonform sind Büros, Praxen, Ateliers, usw.</p> <p>Die Beurteilung, ob ein Bauvorhaben zonenkonform ist, erfolgt abstrakt. Es genügt, dass der Typ Bauvorhaben an sich in der Wohnzone störend wirkt. Ob es im konkreten Einzelfall tatsächlich nicht stören würde, bleibt unbeachtlich.</p> <p>Z.B. eine Autoreparaturwerkstatt oder ein Restaurant gelten zum Vorherein als die Wohnnutzung störender Betriebstyp, auch wenn die Störungen mittels Immissionsschutzmassnahmen vermieden werden könnten.</p> <p>Art. 43 LSV</p> <p>Die Einhaltung der Planungs- und Immissionsgrenzwerte wird konkret beurteilt.</p>
---------------	---	---

	Artikel	Hinweise und Kommentare
	Art. 7	
Wohn- und Arbeitszonen (WA)	<p>¹ Wohn- und Arbeitszonen (WA) sind der Wohnnutzung und damit verträglichen, mässig störenden Geschäfts-, Dienstleistungs- und Produktionsnutzungen vorbehalten.</p> <p>² Zulässig sind Nutzungen, welche nur mässige Auswirkungen verursachen, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> – Geschäfte, Büros und Dienstleistungsbetriebe und Gaststätten; – traditionelle Landwirtschafts- und Kleinbetriebe. <p>³ Es gelten die Lärmschutzbestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>Für die Beurteilung der Zonenkonformität gilt der Kommentar zu Art. 6 analog.</p> <p>s. auch Art. 90 BauV</p> <p>Art. 43 LSV</p>
	Art. 8	
Altersheimzone (AHZ)	<p>¹ Die Altersheimzone ist ausschliesslich für einen Komplex mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen für Seniorinnen und Senioren bestimmt.</p> <p>² Zulässig ist zudem die Wohnnutzung für Betriebspersonal.</p> <p>³ Es gelten die Lärmschutzbestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>Art. 43 LSV</p>
	Art. 9	
Arbeitszonen (A) a) Grundnutzung	<p>¹ Die Arbeitszonen (A) sind, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Produktionsnutzungen vorbehalten, insbesondere jenen die wegen ihrer störenden Auswirkungen in den anderen Zonen nicht zugelassen sind.</p> <p>² Es gelten die Lärmschutzbestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV.</p>	<p>Art. 43 LSV</p>
	Art. 10	
b) Einschränkungen	<p>¹ Verkaufsnutzungen für Güter des täglichen Bedarfs sind in den Arbeitszonen (A) zulässig, wenn sie mit einem solche Güter produzierenden Betrieb eigentumsrechtlich verbunden sind.</p> <p>² Nicht zulässig sind in den Arbeitszonen (A)</p> <ul style="list-style-type: none"> – verkehrsintensive und/oder stark umweltbelastende Betriebe; – Betriebe mit grossem Abwasseranfall; 	<p>Grossbäckerei mit Verkaufsladen, Käserei, Schlachtbetrieb mit Verkaufsladen</p> <p>Als verkehrsintensiv gelten Vorhaben, welche im Jahresdurchschnitt mehr als 2'000 Fahrten im Tag verursachen (Art. 91a BauV)</p>

	Artikel	Hinweise und Kommentare
	<ul style="list-style-type: none"> – Betriebe, welche umweltgefährdende Stoffe produzieren, verarbeiten oder lagern; – Betriebe die dem Sexgewerbe zuzuordnen sind. <p>³ Zulässig sind Wohnungen für an den Standort gebundenes Personal.</p>	
	Art. 11	
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	Die den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) zugewiesenen Flächen dienen folgenden Nutzungen:	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV
	A Friedhof	ES III
	B Kirche	ES III
	C Schule	ES III
	D Mehrzweckgebäude / Feuerwehrmagazin / Werkhof	ES III
	E Heim- und Wiedereingliederungsstätte Tannenhof (Wohnheime, Wohngruppen, Dienstwohnungen; Landwirtschaft und Gewerbe im Dienst des agogischen Konzeptes)	ES III
	F Retention Regenabwasser	
	Art. 12	
Zone mit Planungspflicht "ZPP Bahnhof"	¹ Die "ZPP Bahnhof" bezweckt die Sicherstellung einer geordneten, etappenweisen Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Arbeitsnutzungen.	
a) Zweck	² Sie bezweckt eine gute Gestaltung der Bauten und ihre Eingliederung in die Umgebung.	
	Art. 13	
b) Art und Mass der Nutzung	¹ Es gelten die Nutzungsvorschriften der Arbeitszone.	Art 9 f BNR
	² Reine Lager- und Depotnutzungen sind nicht zulässig.	

	Artikel	Hinweise und Kommentare
	³ Es gelten die Lärmschutzbestimmungen der Empfindlichkeits- stufe IV.	Art. 43 LSV
	Art. 14	
c) Grundsätze der Baue- gestaltung	¹ Die Gebäudehöhe Fassadehöhe traufseitig beträgt max. 15 m.	
	² Die Überbauungsziffer beträgt höchstens 70%.	s. Definitionen und Messweisen Anhang 1, Ziff. 9
	Art. 15	
d) Grundsätze der Umge- bungsgestaltung	¹ Die Grünflächenziffer beträgt wenigstens 15 7.5 %.	s. Definitionen und Messweisen Anhang 1, Ziff. 10
	² Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Ge- wächsen zu bepflanzen.	
	Art. 16	
Landwirtschaftszone (LWZ)	¹ In der Landwirtschaftszone richtet sich die Nutzung nach den Vor- schriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts	Art. 16 und 24 ff RPG; Art. 34 ff und 39 ff RPV; Art. 80 ff BauG
	² Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III.	Art. 43 LSV

III. Bauvorschriften

	Artikel	Hinweise und Kommentare														
Baupolizeiliche Masse	Art. 17															
a) Allgemein	In den im Zonenplan bezeichneten Wohn-, Wohn- und Arbeits- sowie Ar- beits- und Landwirtschaftszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Mindest- resp. Höchstmasse:	Definitionen und Messweisen s. Anhang 1														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nutzung</th> <th>Abk</th> <th>GL</th> <th>GH Fh tr¹⁾ 2)</th> <th>kGaA</th> <th>gGaA</th> <th>ÜZ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen</td> <td>W</td> <td>30.00m</td> <td>7.00m</td> <td>4.00m</td> <td>8.00m</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Nutzung	Abk	GL	GH Fh tr ¹⁾ 2)	kGaA	gGaA	ÜZ	Wohnen	W	30.00m	7.00m	4.00m	8.00m	-	
Nutzung	Abk	GL	GH Fh tr ¹⁾ 2)	kGaA	gGaA	ÜZ										
Wohnen	W	30.00m	7.00m	4.00m	8.00m	-										

Artikel		Hinweise und Kommentare					
Wohnen/Arbeiten	WA	30.00m	7.00 ³⁾ m	4.00m	8.00m	-	
Wohnen/Dienstleistungen	AHZ	62.00m	7.00m	4.00m	8.00m	-	
Arbeiten	A1	-	8.00m	3.00m ⁴⁾	3.00m ⁴⁾	-	70 75% ÜZ 40 5 %GZ
Arbeiten	A2	50.00m	8.00m	3.00m ⁴⁾	3.00m ⁴⁾	--	
Landwirtschaft	LWZ	50.00m	8.00m	3.00m	3.00m	--	In der LWZ werden die Dimensionen der zonen- und nichtzonenkonformen Bauvorhaben von Fall zu Fall aufgrund der anwendbaren Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bestimmt. Für zonenkonforme Bauvorhaben wird in der Regel auf die Normen der Forschungsanstalt Agriscope Tänikon abgestellt. Die baupolizeilichen Masse sind Höchstmasse, welche u.U. deshalb nicht voll ausgeschöpft werden können.

1) ~~Fal~~ ~~seits~~ Die Hangseite ausgenommen erfolgt auf die zulässige ~~Gebäudehöhe~~ ~~Fassadenhöhe~~ traufseitig ein Zuschlag von 1.50 m, wenn in der Falllinie gemessen, die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses zwischen 10 und 15 %, von 2.50 m, wenn sie mehr als 15 % beträgt.

2) Ausgenommen in der Arbeitszone darf ~~der höchste Punkt der Konstruktion~~ die Fh gi (Fassadenhöhe giebelseitig) von Sattel- und Walmdächern ~~die zulässige Gebäudehöhe um höchstens max. Fh tr + 5 m über~~ ~~ragen~~ betragen.

3) Werden im ~~Erdgeschoss~~ ~~ersten Vollgeschoss~~ Arbeitsräume untergebracht, deren lichte Raumhöhe 3 m übersteigt, erhöht sich die ~~Gebäudehöhe~~ ~~Fassadenhöhe~~ entsprechend der Mehrhöhe, jedoch höchstens um 1.00 m.

Abkürzungen

GL = max. Gebäudelänge

~~GH = max. Gebäudehöhe~~

Fh tr = max. Fassadenhöhe traufseitig

Fh gi = max. Fassadenhöhe giebelseitig

ÜZ = max. Überbauungsziffer

GZ = Grünflächenziffer

kGA = kleiner Mindestabstand

gGA = grosser Mindestabstand

•> Gegenüber Grundstücken in den Zonen W und WA wenigstens 6 m.

Art. 18

b) Terrassen**bautenhäuser**

a) Länge und Breite

30 m

b) ~~Gebäudehöhe-Fassadenhöhe~~
traufseitig und massgebendes Terrain

Es gilt eine maximale ~~Höhenlinie~~ Fassadenhöhe traufseitig von 10 m über dem ~~gewachsenem~~ massgebenden Terrain. Diese darf nur von technischen Aufbauten überschritten werden. Massgebend bei Pultdächern ist der höchste Punkt des Daches; bei Flachdächern Oberkant Dachrand bzw. Oberkant der offenen oder geschlossenen Brüstung.

Bei der Erstellung von Terrassenhäusern gilt als massgebendes Terrain der natürliche Geländeverlauf.

- Seitliche Abgrabungen werden nicht berücksichtigt.
- Tal- und hangseitige Abgrabungen für Hauszugänge und Garageneinfahrten bis zu max. 1/2 der Gebäudelänge, jedoch maximal 6 m werden nicht berücksichtigt.

c) Anzahl Baustufen

4

d) Rücksprung pro Baustufe

Min. 4m

Artikel		Hinweise und Kommentare
e)	Vollgeschoss pro Baustufe	Für die unterste oder oberste Baustufe: 2 Übrige Baustufen: 1
f)	Höhe pro Baustufe:	3.50 m bzw. 6.50 m für Stufen mit 2 Vollgeschossen Für die unterste Baustufe ist tal-seits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet.
g)	Grenzabstände:	Talseitig 6 m Seitlich und bergseitig 4 m Für Gebäude mit einer Ausdehnung von mehr als 15 m senkrecht zum Hang gilt ein Mehrbreitenzuschlag von 1 m.
h)	Mass der Nutzung	Das Mass der Nutzung ergibt sich aus den baupolizeilichen Höchst- resp. Mindestmassen.

Art. 19

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

In den Zonen für öffentliche Nutzungen gelten folgende Randbedingungen:

A	Friedhof: Keine Bauten	Erhaltung der Friedhofanlage
B	Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Kirche.	Erhaltung der Umgebung
C	Schule: Die Gebäudehöhe beträgt höchstens diejenige des bestehenden Gebäudes; der Grenzabstand wenigstens 5 m.	Anlagen für Schule und Grünanlagen

Artikel		Hinweise und Kommentare
	Darüber hinaus gelten die Vorschriften über die Baudenkmäler und den Ortsbilschutzperimeter.	Art. 38 ff BNR
D	Mehrzweckgebäude/ Feuerwehrmagazin/ Werkhof Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig: höchstens 10 m; Grenzabstände: mindestens 5 m gegenüber benachbarten Grundstücken. Gebäudeabstände innerhalb der Zone werden von Fall zu Fall festgelegt.	
E	Tannenhof: Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Baugruppe. Neubauten Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig 14 m. Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Zone werden von Fall zu Fall je nach Nutzung festgelegt. Gegenüber ausserhalb liegenden Grundstücken beträgt der Grenzabstand mind. 5 m	
F	Retentionsanlage / Erschliessungsanlage	Naturnahe Gestaltung

Art. 20

Grenzabstand
a) allgemein

- ¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mittels Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln, wobei zwischen Hauptbauten ein Gebäudeabstand zu wahren ist, welcher
- auf der Gebäudeseite, wo ein grosser Grenzabstand einzuhalten ist, wenigstens diesem entspricht, und
 - in den übrigen Fällen wenigstens dem kleinen Grenzabstand.

Definition; ~~Haupt~~, Klein- und Anbauten s. **Art. 3 und 4 BMBV** sowie Anhang I, Ziff. 1.2 und 1.3; Weitere Abstandsvorschriften: Art. 906a f BauG Baulinien; Waldabstand, Waldabstandslinienplan sowie Art. 25 Abs. 1 KWaG, Art. 34 KWaV; Strassenabstände für Einfriedungen, Pflanzen, etc. Art. 56 f SV; Art. 79 ff EGZGB, **insbesondere Pflanzabstände (vgl. Anhang III)**.

Soll die Vereinbarung über die Grenzabstände für Rechtsnachfolger Geltung haben, ist die Errichtung

Artikel		Hinweise und Kommentare
	<p>² Benachbarte Grundeigentümer können insbesondere den Bau an der Grenze und, innerhalb der zulässigen Gebäudelänge, den Zusammenbau an der Grenze gestatten.</p> <p>³ Treffen sie untereinander keine Regelung, gelten die nachfolgenden Vorschriften.</p>	<p>einer Dienstbarkeit zu empfehlen. Wird der zivilrechtliche Mindestabstand (Art. 79 ff EGZGB unterschritten, ist für die Begründung der Dienstbarkeit ein verurkundeter Vertrag erforderlich (Art. 680 Abs. 2 ZGB) und zu empfehlen. Eine schriftliche Vereinbarung verschafft nur obligatorische, d.h. nur zwischen den Parteien bindende Wirkung.</p> <p>Art. 21 ff BNR</p>
<p>b) Mindestabstände</p> <p>aa) Hauptbauten-Grundsatz</p>	<p>Art. 21</p> <p>Hauptbauten Mit Ausnahme der An- und Kleinbauten, unterirdischer Bauten sowie Unterniveaubauten halten Gebäude gegenüber nachbarlichem Grund wenigstens die nach Zonen festgelegten Mindestabstände ein.</p>	<p>Art. 17 f BNR; Definition s. Anhang I, Ziff. 4</p>
<p>bb) Klein- und Anbauten</p>	<p>Art. 22</p> <p>Baubewilligungspflichtige Klein- und Anbauten wahren gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen allseitig einen Abstand von wenigstens 2 m.</p>	<p>Art. 69 Abs. 3 BauG in der Fassung vom 28. Januar 2009; Baubewilligungsfreie Klein- und Anbauten s. Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD; Definition und Abmessungen von Klein- und Anbauten, s. Anhang I, Ziff. 1.2</p> <p>Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben; BSG 7/721.0/10.1.</p>

	Artikel	Hinweise und Kommentare
cc) Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Tiefbauten	<p>Art. 23</p> <p>¹ Gegenüber nachbarlichem Grund wahren</p> <ul style="list-style-type: none"> – Unterniveaubauten – unterirdische Bauten oder Bauteile, – Autoabstellplätze, <p>in allen Zonen einen Abstand von wenigstens 1 m.</p> <p>² Gegenüber nachbarlichem Grund wahren Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbiotope und dgl. soweit sie baubewilligungspflichtig sind, in allen Zonen einen Abstand von wenigstens 1 m</p> <p>³ Fusswege, Hauszufahrten und dgl. können an der Grundstücksgrenze erstellt werden.</p>	<p>Definition s. Anhang I, Ziff. 1.3</p> <p>Art. 69 Abs. 3 BauG</p> <p>Baubewilligungsfreie Anlagen s. Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD</p>
dd) Gebäudeabstand	<p>Art. 24</p> <p>¹ Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.</p> <p>² Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.</p> <p>³ Vorbehalten bleiben abweichende privatrechtliche Vereinbarungen gemäss Art. 20 Abs. 1 BNR.</p>	<p>Graphische Darstellungen. Anhang 1, Ziff. 5</p>
ee) Strassenabstände	<p>Art. 25</p> <p>¹ Längs öffentlichen Strassen wahren Bauten und Anlagen folgende Abstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> – gegenüber Kantonsstrassen mind. 5.00 m – gegenüber Gemeindestrassen mind. 3.60 m – gegenüber selbstständigen Fuss- und Radwegen mind. 2.00 m. 	<p>Messweise s. Anhang 1, Ziff. 7</p> <p>Art. 80 SG;</p> <p>Pflanzabstände und Abstände von Einfriedungen, Zäune und Hecken sowie strassenreklamen und deren Messweise s. Art. 56 ff SV</p>

	Artikel	Hinweise und Kommentare
	<p>² Längs Strassen der Detailerschliessung wahren Klein- und Anbauten einen Abstand von mind. 2 m sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.</p> <p>Art. 26</p>	<p>Definition Klein- und Anbauten s. Art. 3 und 4 BMBV sowie Anhang 1, Ziff. 1.2</p>
ff) Abstände gegenüber Ufervegetation, Feldgehölzen und Hecken	<p>Gegenüber Ufervegetation, Feldgehölzen und ausserhalb der Bauzonen gelegener Hecken haben Hochbauten einen Abstand von wenigstens 6 m und Tiefbauten (z.B. Strassen, Wege, Abstellplätze, Terrassen) einen Abstand von wenigstens 3 m zu wahren.</p>	<p>Messweise s. Anhang 1, Ziff. 8</p>

IV. Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen

A. Allgemeine Vorschriften

Grundsatz	<p>Art. 27</p> <p>¹ Zusammen mit ihren Aussenräumen dürfen Bauten und Anlagen ihre unmittelbare Umgebung nicht beeinträchtigen.</p> <p>² Der Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes richtet sich nach besonderen Vorschriften.</p>	<p>Art. 9 Abs. 7; 14 Abs. 1 BauG; Bauten und ihre Aussenräume bilden ein Ganzes, dessen Auswirkungen auf die Umgebung zu beurteilen sind. Das Beeinträchtigungsverbot ist verletzt, wenn Bauten und Anlagen störend in Erscheinung treten. Die Umgebungsgestaltung kann dazu beitragen, die Auswirkungen auf die Umgebung zu mildern.</p> <p>Art. 37 ff BNR</p>
Bauweise	<p>Art. 28</p> <p>¹ In allen Bauzonen gilt die offene Bauweise.</p> <p>² In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten können zudem Terrassenhäuser erstellt werden.</p>	

	Artikel	Hinweise und Kommentare
Dachgestaltung	<p>Art. 29</p> <p>¹ Dächer mit einer Neigung von mehr als 45° sind untersagt.</p> <p>a) Form ² Auf den Stufen von Terrassen bautenhäusern sind nur Flachdächer, auf der obersten Stufe auch ein Pultdach zulässig</p>	
b) Aufbauten	<p>Art. 30</p> <p>¹ Dachaufbauten wie Gauben und Lukarnen können je Dachfläche zusammengerechnet auf 50 % der Länge des Gebäudes aufgesetzt werden.</p> <p>² Gegenüber Firstlinien und Giebelwänden wahren sie einen Abstand von wenigstens 1 m.</p>	<p>Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Firstoblichter, in die Dachfläche eingelassene Solaranlagen sind keine Dachaufbauten und unterliegen deshalb auch keinen Flächenbeschränkungen. Vorbehalten bleibt das Beeinträchtigungsverbot von Art. 27 BNR. Zur Baubewilligungspflicht von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sowie Dachflächenfenster s. Art 6 Abs. 1 Bst f und g BewD sowie Art. 7 Abs. 3 BewD und Art. 7a BewD</p> <p>Graphische Darstellung s. Anhang I, Ziff. 11</p>
Dachausbau	<p>Art. 31</p> <p>Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.</p>	
Attika	<p>Art. 32</p> <p>Auf Terrassen bautenhäusern ausgenommen, kann auf Flachdächern eine Attika erstellt werden.</p>	<p>Definition s. Anhang I, Ziff. 12</p>
Umgebung in Wohnzonen	<p>Art. 33</p> <p>¹ In Wohnzonen ist die Umgebung wasserdurchlässig als Garten zu gestalten.</p> <p>² Flächen, welche benötigt werden</p>	<p>Zier-, Obst-, Gemüse-, Steingarten, etc.</p>

	Artikel	Hinweise und Kommentare
	<ul style="list-style-type: none"> – für die Zufahrt, Haus- und Garageeingänge – bewilligte Abstellplätze für Motorfahrzeuge und – ungedeckte Terrassen sowie Teiche und Schwimmbecken sind davon ausgenommen. <p>³ Der Gebäudeumschwung darf nicht als offene Lagerfläche genutzt werden.</p>	
	<p>Art. 34</p> <p>Die Terrain- und die Oberflächengestaltung (Bepflanzung, Materialwahl, Parkplätze) sind auf die Umgebung abzustimmen.</p>	
	<p>Art. 35</p> <p>¹ Stütz- und Futtermauern von mehr als 1.20 m Höhe sind nicht gestattet.</p>	
Terrainveränderungen		
Stütz- und Futtermauern		
a) gegenüber nachbarlichem Grund	<p>² Stützmauern können in der Höhe gestaffelt angelegt werden, sofern sie höchstens 3 Stufen bilden und sie gemessen ab Fuss der untersten Stützmauer in einer Neigungslinie von 45° liegen.</p>	Messweise s. Anhang I, Ziff. 13.1
	<p>Art. 36</p> <p>¹ Entlang öffentlicher Strassen darf die Höhe von Stützmauern 1.50 m nicht übersteigen.</p> <p>² Stützmauern können in der Höhe gestaffelt werden, sofern sie höchstens 2 Stufen bilden und in der Horizontale gemessen einen Abstand von mind. 2 m wahren.</p> <p>³ An unübersichtlichen Stellen sind Höhe und gegebenenfalls die Staffe- lung zur Wahrung der Mindestsichtweiten anzupassen.</p> <p>⁴ Stützmauern haben gegenüber dem Fahrbahnrand, wo ein solcher vor- handen ist, gegenüber dem Gehwegrand einen Abstand von 0.50 m zu wahren.</p>	<p>Graphische Darstellungen. Anhang I, Ziff. 13.2</p> <p>Art. 73 SG</p> <p>VSS-Norm SN 640090b</p>
b) Stützmauern gegenüber öffentlichen Strassen		

B. Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes

1. Baudenkmäler

Art. 37

Schützens- und erhaltenswerte Baudenkmäler

¹ Der Zonen- und Schutzzonenplan bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

² Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung richten sich nach kantonalem Recht.

³ Soweit schützens- oder erhaltenswerte Baudenkmäler nicht beeinträchtigt werden, sind sorgfältig in Dach- oder Fassadenflächen eingepasste Solaranlagen zulässig.

Art. 37 bis

¹ Eine Unterschutzstellung im Rahmen des Planerlassverfahrens seitens der Gemeinde darf die Brücke für die Dauer ihrer Funktion im Bahnbetrieb nicht einschränken. Insbesondere müssen Änderungen für die Bedürfnisse der Bahn und ihrer Nebenbetriebe, welche den kunsthistorischen Wert der Brücke nicht übermässig schmälern, zulässig bleiben.

² Im Sinne BGE121 II 8 ff Gümnenenviadukt dürfen die denkmalpflegerischen Massnahmen die Bahnunternehmung in Erfüllung ihrer Aufgabe nicht unverhältnismässig einschränken. Bahntechnische und bahnrrechtliche Veränderungen am Objekt sind möglich, dürfen aber den kulturhistorischen Wert der Anlage nicht bedeutend schmälern. Ein Abbruch der

Die Bezeichnung der Baudenkmäler folgt dem Bauinventar der Kant. Denkmalpflege vom 23. Mai 2001.

Art. 10b und 10c BauG; Eingriffe in schützenswerte Baudenkmäler und erhaltenswerte, innerhalb der Dorfzone und der Ortsbildschutzgebiete oder in deren Umgebung sind zwingend der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorzulegen (Art. 22 Abs. 3 BewD). Eingriffe in erhaltenswerte Baudenkmäler sind der kantonalen Fachstelle (Denkmalpflege oder OLK) zur Beurteilung vorzulegen (Art. 22 Abs. 1 BewD).

Art. 18a RPG; Solaranlagen auf und an Baudenkmalern sind baubewilligungspflichtig (Art. 7 Abs. 3 BewD)

schützenswert eingestuften Brücke darf nur erwogen werden, wenn keine Sanierung möglich ist oder diese in einem beträchtlichen Missverhältnis zum Abbruch steht.

³ Für den Fall der Ausserbetriebsetzung der Eisenbahnbrücke sind Ersatzbauten in unmittelbarer Umgebung des Objektes möglich. Dabei kann angesichts der örtlichen Gegebenheiten eine Beeinträchtigung der Einsicht nicht ausgeschlossen werden.

2. Ortsbildschutzperimeter

Art. 38

Grundsatz

¹ Der Ortsbildschutzperimeter bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und Erneuerung des wertvollen historischen Ortsbildes, insbesondere seiner Strassenräume, Vorgärten und Vorplätze sowie der näheren Umgebung der Baudenkmäler.

² Neu- und Ersatzbauten sind bezüglich Standort, Volumen, Geschosse, Proportionen und Bedachung sowie Material und Farbgebung gut in das Ortsbild einzugliedern.

³ Für Umbauten und Erweiterungen nicht inventarisierter Bauten gelten diese Grundsätze analog.

Ob sich ein Bauvorhaben gut in das Ortsbild eingliedert, beurteilt sich aufgrund seiner Auswirkungen auf die prägenden Merkmale der näheren Umgebung, insbesondere des öffentlichen Raumes und der benachbarten Bauten mit ihren Aussenräumen. Von Bedeutung sind dabei, sein Volumen, seine Proportionen, seine Fassaden- und Dachgestaltung, die verwendeten Materialien und Farben sowie seine Aussenraumgestaltung. Eingriffe in die Umgebung von geschützten oder erhaltenswerten Baudenkmäler sind der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorzulegen (Art. 10e BauG; Art. 22 Abs. 3 BewD).

	Artikel	Hinweise und Kommentare
	<p>Art. 39</p> <p>Neu- und Ersatzbauten</p> <p>a) Baupolizeiliche Masse als Richtwerte</p> <p>¹ Für Neu- und Ersatzbauten gelten die baupolizeilichen Masse der entsprechenden Nutzungszone als Richtwerte.</p> <p>² Sie sind, soweit es der Schutzzweck erfordert, an die in der näheren Umgebung bestehenden Baudenkmäler anzupassen.</p> <p>³ Sie werden im Einzelfall von der Baubewilligungsbehörde auf Antrag der kant. Denkmalpflege festgelegt.</p>	<p>Richtwert bedeutet, dass die baupolizeilichen Masse nur eine relative Verbindlichkeit haben und den Ausgangspunkt der Beurteilung gemäss Abs. 2 bilden.</p> <p>Als Massstab gilt die Mehrzahl der Baudenkmäler und deren Masse in der näheren Umgebung des Bauvorhabens.</p>
	<p>Art. 40</p> <p>b) Standort</p> <p>Eine bessere Eingliederung in das Ortsbild vorbehalten, sind Ersatzbauten am alten Standort zu errichten.</p>	
	<p>Art. 41</p> <p>Dachform</p> <p>¹ Hauptbauten Mit Ausnahme von An- und Kleinbauten, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten sind Gebäude mit symmetrischen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern von mindestens 25° bis max. 45° Neigung zu decken.</p> <p>² Auf Klein- und Anbauten sind auch Pultdächer von max. 35° Neigung zugelassen.</p> <p>³ Soweit eine gute Einpassung in das Ortsbild gewährleistet ist, sind auf Antrag der kantonalen Denkmalpflege auf Haupt-Gebäuden inklusive, Klein- und Anbauten auch andere Dachformen zugelassen, insbesondere Flachdächer.</p>	
	<p>Art. 42</p> <p>Dachaufbauten und dgl.</p> <p>Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachflächen einzupassen.</p>	<p>Massgebend für Mass und die Anzahl Dachaufbauten, Dachflächenfenstern, Dacheinschnitten und Solaranlagen sind die sorgfältige Einpassung in die</p>

Artikel		Hinweise und Kommentare
		Dachfläche und die Gesamtwirkung auf das Gebäude und dessen Umgebung. Es besteht Baubewilligungspflicht; Art. 7 Abs. 2 BewD
V. Schutzgebiete und Schutzobjekte		
Rebenschutzgebiet	<p>Art. 43</p> <p>¹ Das Rebenschutzgebiet bezweckt die ungeschmälerete Erhaltung des Rebbaugbietes als Landschaft besonderer Schönheit und Eigenart.</p> <p>² Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.</p> <p>³ Die Bewirtschaftung der Reben ausgenommen sind zudem Massnahmen jeglicher Art ausgeschlossen.</p>	Terrainveränderungen, Aufschüttungen, Ersatz von bestehenden Mauern, welche den Schutzzweck beeinträchtigen, etc.
Landschaftsschutzgebiet A	<p>Art. 44</p> <p>¹ Das Landschaftsschutzgebiet bezweckt die ungeschmälerete Erhaltung einer naturnahen Landschaft.</p> <p>² landwirtschaftliche Kleinbauten wie Weidställe, Unterstände und dgl. ausgenommen, sind neue Bauten und Anlagen untersagt.</p> <p>³ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des übergeordneten Rechts unterhalten und erneuert sowie im Rahmen ihrer bisherigen Zweckbestimmung umgebaut und erweitert werden.</p>	Voraussetzung ist, dass bauliche Massnahmen zudem entsprechend Art. 16 f oder 24 ff RPG sowie Art. 34 ff RPV bewilligt werden können (Art. 100 BauV). Gemäss Art. 45 Abs. 3 BNR sind allerdings Zweckänderungen nicht zulässig.
Landschaftsschutzgebiet B	<p>Art. 45</p> <p>¹ Das Landschaftsschutzgebiet B bezweckt die Erhaltung der äusseren Ansicht des Ortsbildes.</p>	

	Artikel	Hinweise und Kommentare
	<p>² Zulässig sind ausschliesslich landwirtschaftliche Zweckbauten soweit sie sich gut in die nähere Umgebung einordnen.</p> <p>³ Treibhäuser sind nicht gestattet.</p>	<p>Bauvorhaben müssen Art. 16a RPG genügen. Eine gute Einordnung ist abhängig von Stellung, Volumen, Gestaltung und Farbgebung der Zweckbauten.</p>
	<p>Art. 46</p>	
Geschützter Uferbereich a) Grundsatz	<p>¹ Der geschützte Uferbereich bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten sowie den Schutz vor Hochwasser.</p> <p>² Im geschützten Uferbereich sind nur Bauvorhaben zulässig, welche standortgebunden und im öffentlichen Interessen sind.</p> <p>³ Die Erneuerung, der Umbau und der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen sind zulässig soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.</p> <p>⁴ Die Vorschriften über die ökologischen Ausgleichsflächen und der Wasserbaugesetzgebung bleiben vorbehalten</p>	<p>Art. 11 Abs. 1 BauG; im geschützten Uferbereich gilt ein fast ausschliessliches Bauverbot. Bauten und Anlagen sind nur unter den sehr restriktiven Bestimmungen von Abs. 2 und 3 zulässig. Sie sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig (Art. 7 Abs. 1 BewD).</p> <p>Art. 11 Abs. 2 Bst. b BauG</p> <p>Art. 48 ff BNR</p> <p>Insbesondere Art. 48 WBG (wasserbaupolizeiliche Bewilligung)</p>
Gewässerraum	<p>¹ Der Gewässerraum wird im Zonenplan Gewässerräume als flächige Überlagerung, respektive mittels Farbcodierung und Massangabe in der Legende festgelegt. Im zweiten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.</p> <p>² Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.</p>	<p>Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG.</p> <p>Für eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone, für Gewässer im Wald sowie für sehr kleine Gewässer wird kein Gewässerraum festgelegt.</p> <p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerserbaus und –unterhalts gemäss Art. 6 f. und Art. 15 WBG</p>

	Artikel	Hinweise und Kommentare
	<p>³ In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.</p>	<p>Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG</p>
	<p>⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.</p>	<p>Vgl. Art. 41c Abs. 3 bis 6 GSchV</p>
<p>b) Ausdehnung</p>	<p>Art. 47</p> <p>¹ Entlang von offenen Fliessgewässern hat der geschützte Uferbereich beidseitig eine Ausdehnung von 15 m.</p> <p>² Entlang von offenen und eingedolten Fliessgewässern in und außerhalb der Bauzone hat er beidseitig eine Ausdehnung von 5 m.</p>	<p>Messweise s. Anhang 1, Ziff. 14</p>
<p>Ökologische Erhaltungsgebiete</p> <p>a) Allgemeines</p> <p>aa) Allgemeiner Zweck</p>	<p>Art. 48</p> <p>¹ Als ökologische Erhaltungsgebiete gelten die geschützten Uferbereiche und Trockenstandorte.</p> <p>² Sie bezwecken die Erhaltung und Stärkung von traditionellen Kulturlandschaften mit ihren für Pflanzen und Tiere schutzwürdigen Lebensräume.</p>	
<p>bb) Allgemeine Baubeschränkungen</p>	<p>Art. 49</p> <p>¹ In den ökologischen Erhaltungsgebieten sind Bauten und Anlagen untersagt.</p> <p>² Untersagt sind zudem Massnahmen jeglicher Art, insbesondere das Versiegeln wasserdurchlässiger Strassenbeläge und Terrainveränderungen.</p> <p>³ Der Bestandesschutz bestehender Bauten und Anlagen bleibt im Rahmen des übergeordneten Rechts gewährleistet.</p>	<p>Art. 16a Abs. 1 und 24 ff RPG; und Art. 40 ff RPV</p>

Art. 50

cc) Allgemeine Nutzungsbeschränkungen

¹ In den ökologischen Erhaltungsgebieten ist die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gestattet.

² Nicht gestattet sind der Gartenbau, Baumschulen und Aufforstungen.

Art. 51

Besondere Bestimmungen:

a) Kanäle und Ufer

Entlang der Ufer des Seebode, des Rundi- und des Islerkanals sowie dem Zihlkanal ist

- der Gehölzanteil mit standortheimischen Arten zu erhalten;
- das unbestockte Grünland zu mähen und das Mähgut zu entfernen.
- ~~das Ausbringen von Düngemitteln jeglicher Art untersagt.~~

Art. 52

b) Trockenstandorte

¹ Trockenstandorte sind als Lebensraum für artenreiche Pflanzen- und Tiergemeinschaften zu erhalten.

² Sie sind mindestens einmal jährlich, nicht vor dem 1. Juli zu mähen.

³ Nicht gestattet ist

- das Liegenlassen des Mähgutes,
- das Beweiden,
- das Ausbringen von Düngemitteln jeglicher Art.

Art. 53

Puffergebiete Wald

¹ Die Puffergebiete Wald bezwecken die Freihaltung eines Übergangsbereiches gegenüber dem Wald und die Erhaltung der bestehenden Naturwiesen mit ihren Einzelbäumen und Hecken.

² Untersagt sind

- jegliche Bauten und Anlagen, ausgenommen ungedeckte Gartensitzplätze von höchstens 10 m² Fläche;
- die Beweidung;

	Artikel	Hinweise und Kommentare
	<p>– das Anpflanzen zusätzlicher Bäume.</p> <p>³ Gestattet sind Hege und Pflegemassnahmen, die dem Schutzzweck dienen, insbesondere das Zurückhalten des sich ausbreitenden Bewuchses, das periodische, abschnittsweise Zurückschneiden der Hecken, das Ersetzen abgehender Bäume durch gleichartige.</p>	
Hecken/Feldgehölze	<p>Art. 54</p> <p>¹ Ausserhalb der Bauzonen sind Hecken und Feldgehölze im ganzen Gemeindegebiet in ihrem Bestand geschützt.</p> <p>² Das Ausreuten von Hecken und Feldgehölzen - periodisches, abschnittsweises Auf-den-Stock-Schneiden ausgenommen - ist untersagt</p> <p>³ Gegenüber Hecken und Feldgehölzen haben Bauten und Anlagen die reglementarischen Abstände zu wahren.</p>	<p>Art. 27 NschG; als Hecken gelten linienförmige Bestockungen mit einheimischen Sträuchern, allenfalls mit Krautsaum und Sträuchern. Als Feldgehölze gelten flächige Bestockungen mit einheimischen Sträuchern, allenfalls mit Krautsaum und Bäumen (vgl. Art 28 NschG).</p> <p>Art. 16 Abs. 2 NschV: Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach 5 Jahren. Grössere Bäume sind solange wie möglich zu erhalten.</p> <p>Art. 27 NschG; Ausnahmegesuche beurteilt der Regierungsrat/ die Regierungsrätin; Art. 27 Abs. 3 NschG; Art. 13 NschV</p> <p>Art. 26 BNR</p>
Bäume, Baumgruppen,	<p>Art. 55</p> <p>¹ Die bezeichneten landschaftsprägenden Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten.</p> <p>² Das Fällen von Bäumen ist mit Bewilligung gestattet, wenn es der Verjüngung des Bestandes, der erheblichen Verbesserung der Bewirtschaftung oder der Abwendung einer Gefahr für Mensch und Tier dient.</p>	<p>Erhalten heisst, nicht einfach stehen lassen, sondern auch, dass die dazu erforderlichen Massnahmen, insbesondere der Hege getroffen werden.</p>

	Artikel	Hinweise und Kommentare
Geländepanzerhindernis	<p data-bbox="555 196 1420 260">³ Die Fällbewilligung ergeht unter der Auflage einer Ersatzpflanzung am ursprünglichen oder an einem geeigneteren Standort in der Nähe.</p> <p data-bbox="555 308 640 331">Art. 56</p> <p data-bbox="555 355 1420 451">¹ Das Geländepanzerhindernis ist als historisches und kulturelles Objekt der militärischen Landesverteidigung von nationaler Bedeutung in ihrem Bestand geschützt.</p> <p data-bbox="555 467 1391 531">² Innerhalb des Schutzperimeters sind sämtliche Bauten, Anlagen und Massnahmen untersagt.</p> <p data-bbox="555 547 887 571">³ Davon ausgenommen sind</p> <ul data-bbox="555 595 1420 842" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="555 595 1420 691">– die Durchbrechung der Mauer zum Zweck der Erstellung der im Überbauungsplan Nr. 1 vom 4. August 1983 vorgesehenen Erschliessungsstrasse; <li data-bbox="555 707 1384 770">– die Anlage eines Entwässerungsgrabens und eines Fussweges als Zugang zum Wald; <li data-bbox="555 786 1384 842">– der Unterhalt, die Pflege und Hege des Schutzobjektes und seiner Umgebung. 	
Archäologie	<p data-bbox="555 898 1420 994">Art. 57</p> <p data-bbox="555 946 1420 1002">¹ Betreffen Planungen und Bauvorhaben archäologische Schutzgebiete, ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.</p> <p data-bbox="555 1018 1420 1145">² Werden bei Bauarbeiten archäologische Hinterlassenschaften angeschnitten, sind die Arbeiten einzustellen und der Archäologische Dienst des Kantons Bern unverzüglich zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.</p>	

Artikel		Hinweise und Kommentare
	<p>Art. 58</p>	
Historische Verkehrswege	<p>¹ Die im Anhang II bezeichneten historischen Verkehrswege (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.</p> <p>² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.</p>	<p>Zuständige Fachstellen sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Kantonales Tiefbauamt, Kreis III</p>
<p>VI. Gefahrenggebiet</p>		
	<p>Art. 59</p>	
<p>Gefahrenggebiete a) Grundsatz</p>	<p>¹ Der Zonenplan Gefahrenggebiete bezeichnet Gefahrenggebiete erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung sowie jene mit unbestimmter Gefahrenstufe.</p> <p>² Wer in einem Gefahrenggebiet baut legt im Baugesuch dar, mit welchen Massnahmen die Gefährdung des Bauvorhabens, seiner Umgebung und Zufahrt abgewendet wird.</p> <p>³ Bei Gebieten erheblicher und mittlerer Gefährdung oder unbestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p>	<p>Art. 6 Abs. 2 BauG</p> <p>Art. 22 Abs. 1 BewD; Tiefbauamt, Kreis III</p>
<p>b) Gefahrenggebiete erheblicher Gefährdung (rot)</p>	<p>Art. 60</p> <p>¹ In Gefahrenggebieten erheblicher Gefährdung ist die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen untersagt.</p> <p>² Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.</p>	

Artikel	Hinweise und Kommentare
<p>Art. 61</p> <p>c) Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung (blau)</p>	<p>¹ In Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung können bestehende Bauten und Anlagen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.</p>
<p>aa) Grundsatz</p>	<p>² Umbauten, Erweiterungen, Neu- und Ersatzbauten sind zulässig, wenn die für das Bauvorhaben und seiner Zufahrt und Umgebung erforderlichen Schutzmassnahmen technisch möglich, rechtlich und finanziell sichergestellt sind.</p>
<p>Art. 62</p> <p>bb) Massnahmen</p>	<p>¹ In der ZPP "Bahnhof" und in der Arbeitszone Bahnhof West liegt die Unterkante des Bodens des ersten Vollgeschosses Erdgeschossbodens wenigstens auf der Kote 431.15 m ü. M.</p> <p>² Untergeschosse sind zulässig, sofern sie mit baulichen und technischen Massnahmen vor Überschwemmung gesichert sind.</p>
<p>Art. 63</p> <p>d) Gefahrengebiet geringer Gefährdung (gelb)</p>	<p>¹ In Gefahrengebieten geringer Gefährdung sind Erweiterungen, Ersatz- und Neubauten zulässig.</p> <p>² Für publikumsintensive Bauten und Anlagen oder solche mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential gelten die Schutzvorschriften für Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung.</p>
<p>Als besonders gefährdete Bauten und Anlagen gelten Schulen, Spitäler, Heime, Campingplätze der grossen Anzahl Personen wegen; Schalt-, steuerungs- und Computeranlagen sowie Kläranlagen und Anlagen der Trinkwasserversorgung wegen des grossen Sachschadenspotentials; Deponien, Produktionsstätten für gefährliche Stoffe wegen der grossen Folgeschäden.</p>	

Art. 64

e) Gefahrengebiete unbestimmter Gefahrenstufe (braun)

In Gebieten unbestimmter Gefahrenstufe sind die Bestimmung der Gefahrenstufe und die u.U. erforderlichen Schutzmassnahmen spätestens bei Einreichung des Baugesuches nachzuweisen.

VII. Schluss und Übergangsbestimmungen (Ortsplanungsrevision 2010)**Art. 65**

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung bestehend aus Bau- und Nutzungsreglement mit seinen Anhängen I und II sowie dem Zonenplan und dem Zonenplan Gefahrengebiete tritt am Tag ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 66

Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten werden aufgehoben: die Zonenpläne Nrn. 1 und 2, das Baureglement vom 5. Mai 1995 mit all ihren Änderungen, die ÜO "Turn- und Mehrzweckanlage" vom 19.12.1986.

VII. Schluss und Übergangsbestimmungen (Anpassung an BMBV und Ausscheidung Gewässerräume 2019)

Art. 67

Inkrafttreten

Die Anpassung der baurechtliche Grundordnung an die BMBV sowie Erlass des Zonenplans Gewässerraum treten einen Tag nach Bekanntgabe der rechtskräftigen Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke (Ortsplanungsrevision 2010)

Mitwirkung vom:	17.08.2009-11.09.2009
Vorprüfung vom:	14.12.2009 / 27.04.2010
Publikation im Amtsblatt vom:	28.04.2010
Publikation im Amtsanzeiger vom:	23.04.2010
1. öffentliche Planaufgabe:	28.04.2010 - 28. 05. 2010
Einspracherverhandlungen am:	2.06.2010
Erledigte Einsprachen:	8
Unerledigte Einsprachen:	–
Rechtsverwahrungen:	1
Publikation im Amtsblatt vom:	–
Publikation im Amtsanzeiger vom:	25.06.2010
2. öffentliche Planaufgabe:	25. 06. 2010 - 26. 07. 2010
Einspracherverhandlungen am:	–
Erledigte Einsprachen:	–
Unerledigte Einsprachen:	–
Rechtsverwahrungen:	–
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	15.06.2010

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Gampelen am 18. Juni 2010

Mit grossem Mehr.

Namens des Gemeinderates:	Der Präsident:	Sig.
	Die Sekretärin:	Sig

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gampelen, 6. August 2010

Die Gemeindeschreiberin:	Sig.
--------------------------	------

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:	08. April 2011 Sig. A. Stierli
--	-----------------------------------

Genehmigungsvermerke (Anpassung an BMBV sowie Ausscheidung Gewässerräume 2019)

Mitwirkung vom: ... – ...

Vorprüfung vom: ...

Publikation im Amtsblatt vom: ...

Publikation im Amtsanzeiger vom: ...

öffentliche Planaufgabe: ... – ...

Einspracherverhandlungen am: ...

Erledigte Einsprachen: ...

Unerledigte Einsprachen: ...

Rechtsverwahrungen: ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am: ...

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Gampelen am ...

.....

Namens des Gemeinderates: Die Präsidentin: ...

Die Sekretärin: ...

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gampelen,

Die Gemeindeschreiberin: ...

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

Anhänge

- I Definitionen und Messweisen**
- II Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz**
- III Rechtskräftige Überbauungsordnungen, Stand **Januar 2019****

Anhang I Definitionen und Messweisen

Artikel

Hinweise, **Skizzen** und Kommentare

0. Massgebendes Terrain

¹ Das massgebende Terrain bestimmt sich unter Vorbehalt von Absatz 2 nach Art. 1 BMBV.

² In der Arbeitszone Bahnhof West wird sie gemessen ab der Höhenquote 431.15 m.ü.M.

³ In den Gebieten in welchen nach Zonenplan Terrassenhäuser erstellt werden können gilt bei der Erstellung von Terrassenhäusern als massgebendes Terrain der natürliche Geländeverlauf nach Art. 18.

Art. 1 BMBV

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

1. Hauptgebäude, Klein- und Anbauten

1.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren, oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

1.2 An- und Kleinbauten

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nach Abs. 3 nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten (Art. 3 BMBV)

² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nach Abs. 3 nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

³ Kleinbauten und Anbauten enthalten haben eine **anrechenbare GrundGebäudefläche** von höchstens 60 m² und, unter Vorbehalt von Absatz 4 Buchstabe b, eine **Gebäudehöhe Fasadenhöhe traufseitig** von höchstens 3 m.

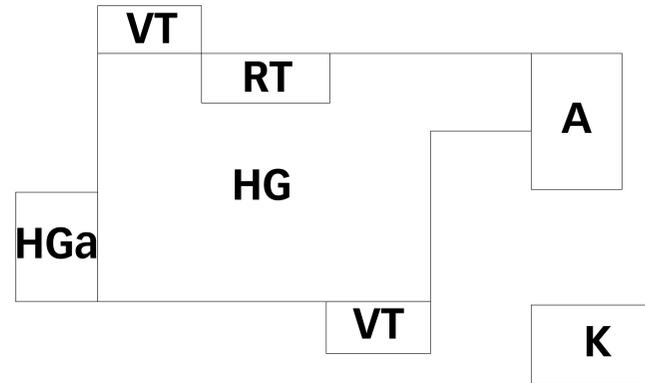
⁴ Für die Dachgestaltung von An- und Kleinbauten gilt:

a) ~~Der höchste Punkt geneigter Dächer darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.50 m übersteigen.~~ Die Fh gi bei geneigten Dächern beträgt maximal Fh tr plus 1.50 m.

b) ~~Auf Flachdächern können Brüstungen und Geländer die maximale Gebäudehöhe um höchstens 1.50 m übersteigen.~~ Die Fh tr beträgt bei Flachdächern ohne Brüstung maximal 3 m, bei Flachdächern mit Brüstung maximal 4.2 m.

1.3 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen ~~über ihren Zugängen den gewachsenen Boden, die Überdeckung mitgerechnet, um höchstens 1.20 m überragen,~~ vollständig unter dem massgebenden Terrainliegen.



HG Hauptgebäude (Art. 2 BMBV)

HGa ~~Teil Hauptgebäude~~ Teil des Gebäudes (Art. 2 BMBV)

A Anbaute (Art. 4 BMBV)

K Kleinbaute (Art. 3 BMBV)

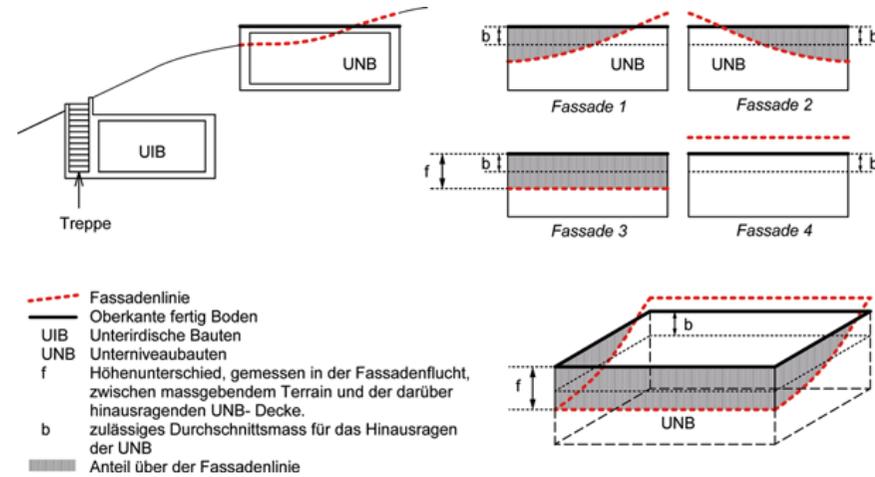
VT Vorspringende ~~BauGebäudeteile~~ (Art. 10 BMBV)

RT Rückspringende ~~BauGebäudeteile~~ (Art. 11 BMBV)

Übersteigen An- und Kleinbauten die festgelegten Masse gelten sie als Hauptgebäude und des kommen die entsprechenden Vorschriften zum Tragen.

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. (Art. 5 BMBV)

² Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen.



Vgl. Art. 6 BMBV

Massgebendes Terrain, vgl. Art. 1 BMBV (vgl. oben Ziffer 0)

1.4 Offene Vorspringende BauGebäudeteile

Offene vorspringende BauGebäudeteile bis zu 5 m Breite ragen um höchstens 2.50 m über die Fassadenflucht hinaus und messen zusammengerechnet höchstens 40 % der Fassadenlänge Länge des jeweiligen Fassadenabschnitts.

1.4 Rückspringende BauGebäudeteile

Rückspringende BauGebäudeteile ~~gelten als unbedeutend, wenn sie sind~~ gegenüber der Fassadenflucht um höchstens 2.50 m zurückversetzt sind und messen zusammengerechnet höchstens 40 % der Fassadenlänge messen.

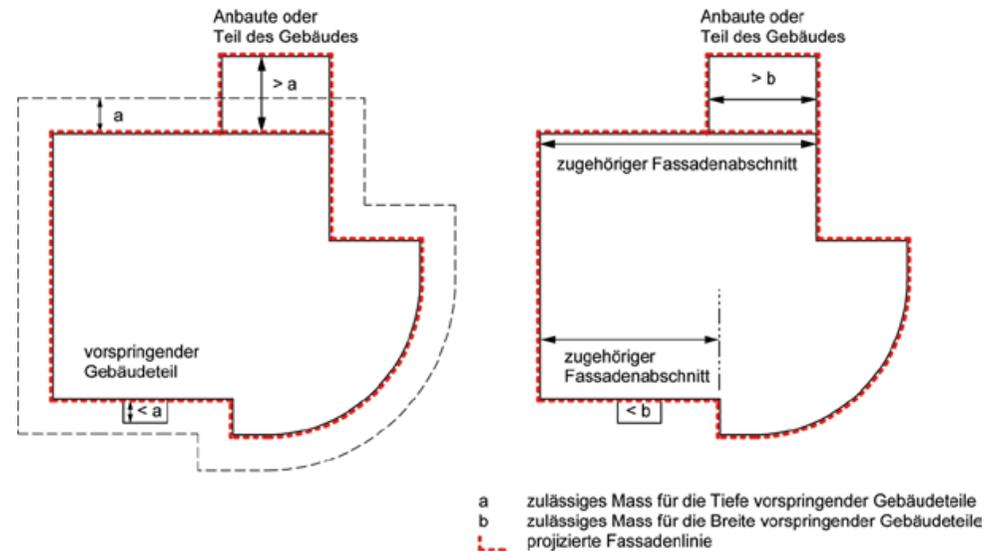
Vgl. Art. 11 BMBV

2. Gebäudelänge

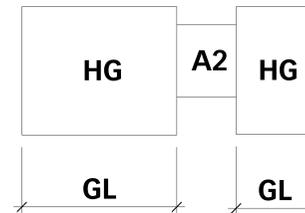
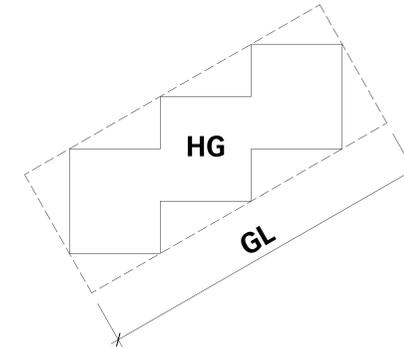
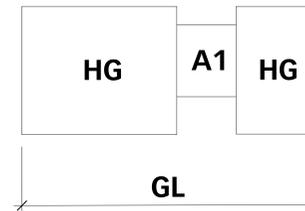
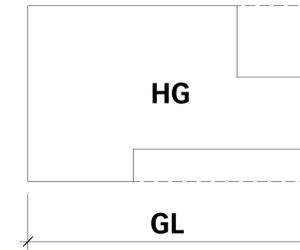
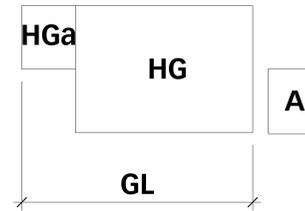
2.1 Gebäudelänge (GL)

Die Gebäudelänge ist die **längste längere** Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches ~~den Gebäudegrundriss~~ die **projizierte Fassadenlinie**, Anbauten exklusive, **umschliesst** umfasst.

2.2 Anbauten und GL



Verbinden Anbauten Hauptgebäude, werden sie nicht ange-rechnet, wenn deren Länge wenigstens dem einzuhaltenden Gebäudeabstand entspricht.



HG	<i>Hauptgebäude</i>
HGa	<i>Teil Hauptgebäude</i>
A	<i>Anbau: A1 > Gebäudeabstand A2 > Gebäudeabstand</i>
GL	<i>Gebäuelänge</i>

3. **Gebäudehöhe Fassadenhöhe**

3.1 **Sattel- und Walmdächer Geneigte Dächer**

~~1 Die Gebäudehöhe ist der Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Boden und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.~~

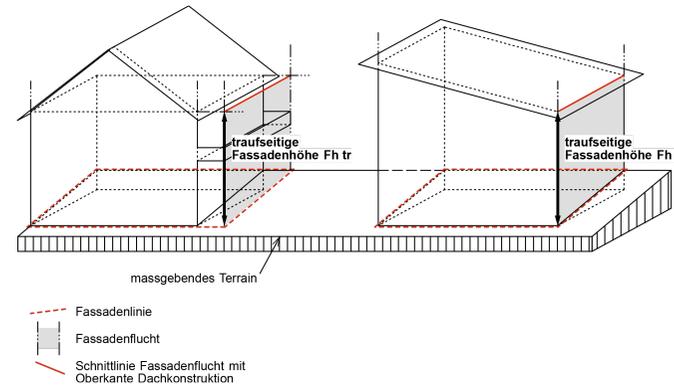
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

In der Arbeitszone Bahnhof West wird sie gemessen ab der Höhenquote 431.15 m ü.M.

~~2 Sie wird in der Mitte der Fassade gemessen.~~

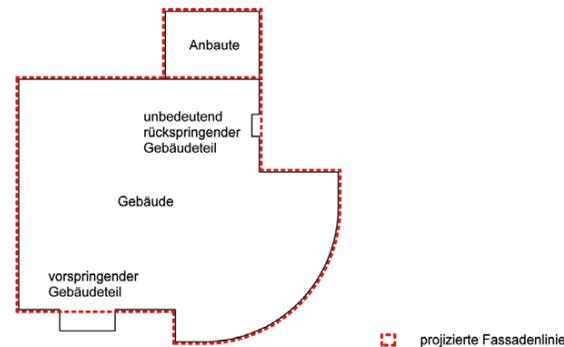
~~Sie wird nur berg- und talseitig gemessen, wenn die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses 10 % und mehr beträgt.~~

Für Gebäude mit geneigten Dächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig. Sie wird auf den Traufseiten gemessen.



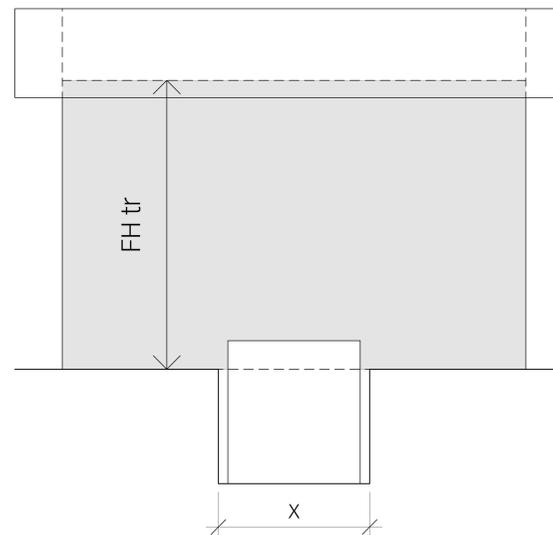
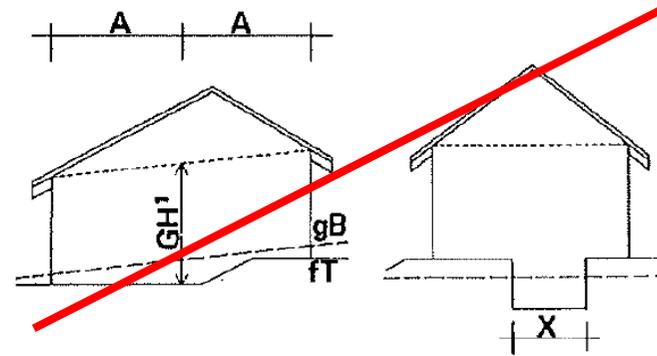
Fassadenlinie vgl. Art. 8 BMBV: «Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain»

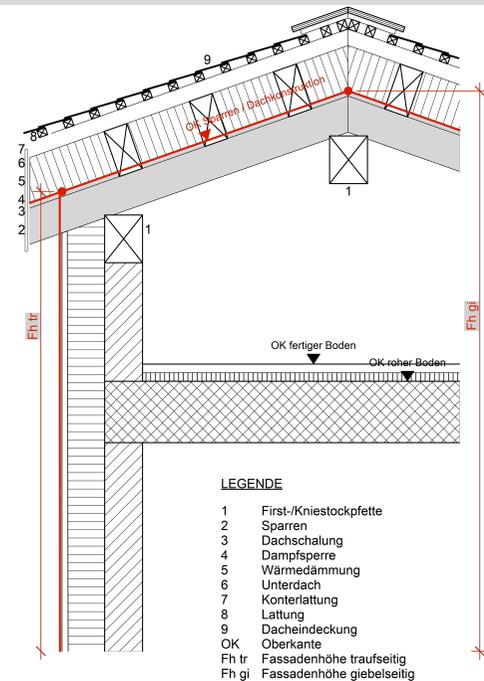
Projizierte Fassadenlinie vgl. Art. 9 BMBV
«Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung»



³ Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten die nur eine Fassade betreffen **und nicht mehr als die Hälfte des Fassadenabschnitts, maximal jedoch 6 m betragen**, bleiben unberücksichtigt.

X = max. 1/2 des Fassadenabschnitts, jedoch nicht mehr als 6 m





3.2 ~~Pult- oder~~ Flachdächer und Sonderdachformen

~~1 Die Gebäudehöhe ist der Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Boden und Oberkant Dachsparren bei Pultdächern und Oberkant offene oder geschlossene Brüstung bei Flachdächern.~~

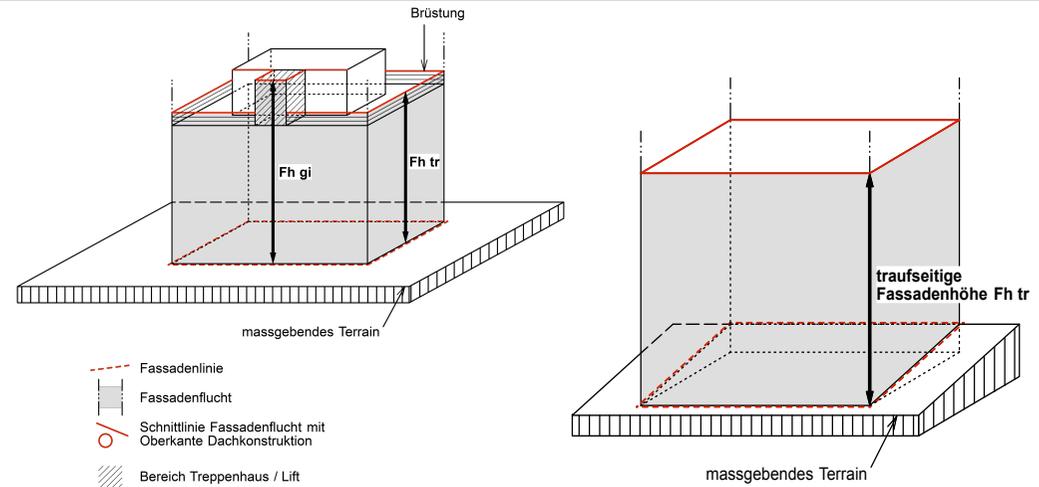
- ~~• In der Arbeitszone Bahnhof West wird sie gemessen ab der Höhenquote 431.15 m ü.M.~~

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

~~2 Sie wird in der Mitte der Fassaden gemessen.~~

- ~~Sie wird nur berg- und talseitig gemessen, wenn die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses 10 % und mehr beträgt.~~

Für Gebäude mit Flachdach oder Sonderdachformen gilt die Fassadenhöhe traufseitig unter Vorbehalt von Absatz 3 auf drei Seiten. Auf der vierten Seite gilt eine $F_h gi$. Diese bemisst sich wie folgt: $F_h gi = F_h tr$ plus 5 m.



³ Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten die nur eine Fassade betreffen bleiben unberücksichtigt.

3.3 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

~~Bei in der Höhe gestaffelten Gebäuden wird die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.~~

4. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund: Messweise (Art. 17 und 21 ff BNR)

4.1 Kleiner Grenzabstand (~~kGa~~ **kA)**

¹ Der kleine Grenzabstand **kA** bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und

Vergleiche zu den Begriffen auch die Hinweise beim Gebäudeabstand (Ziffer 5 hienach).

der Parzellengrenze. Er wird ~~senkrecht~~ **senkrecht rechteckig** zur **massgebenden** Fassade ~~sowie radial um die Gebäudeecken~~ gemessen.

² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

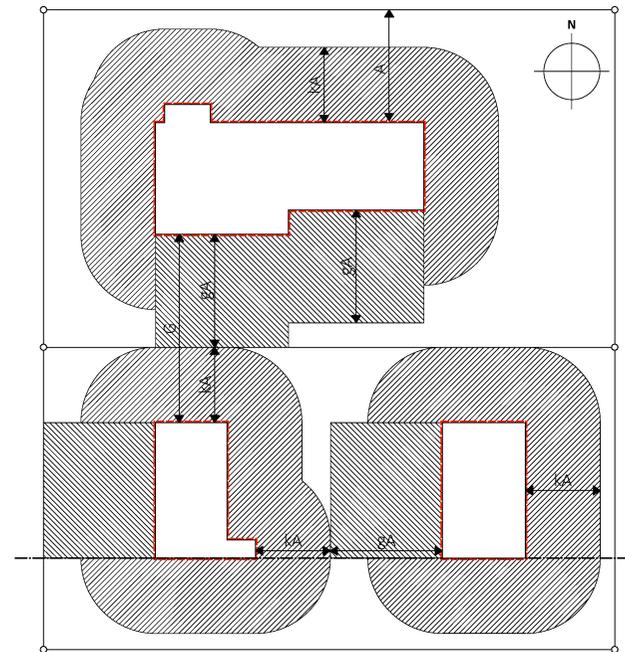
~~Vorspringende Bauteile und unbedeutende, rückspringende~~ **bleiben unberücksichtigt (Ziff. 1.4 und 1.5).**

4.2 Grosser Grenzabstand (**gA** **gA**)

¹ Der grosse Grenzabstand **gA** bezeichnet die **zulässige kürzeste Entfernung** zwischen der **projizierten Fassadenlinie** der **besonnenen Längsseite** des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird **rechteckig auf der besonnenen Längsseite des Gebäudes** zur **massgebenden Fassade** gemessen.

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

~~³Vorspringende und unbedeutende, rückspringende Bauteile~~ **bleiben unberücksichtigt (Ziff. 1.4 und 1.5).**



G	Gebäudeabstand
A	Grenzabstand
gA	grosser Grenzabstand
kA	kleiner Grenzabstand
	Fläche grosser Grenzabstand
	Fläche kleiner Grenzabstand
	Baulinie (tritt anstelle der Abstandsvorschrift)
	Fassadenlinie
	Parzellengrenze

~~4.3 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen~~

~~4.3.1 Ist eine Gebäudeseite im Grundriss gestaffelt, wird der Grenzabstand von der Linie des mittleren Abstandes aus gemessen.~~

~~4.3.2 Die mittlere Abstandslinie ist parallel derart zur Grundstücksgrenze zu ziehen, dass die über die Linie vorspringende Grundrissfläche X flächengleich ist mit der hinter der Linie liegenden Fläche des Rücksprungs Y.~~

5. Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

(Art. 23 BMBV) Vgl. **Skizzen zu den Grenzabständen**

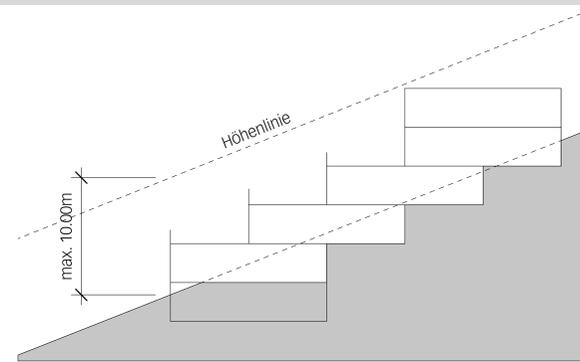
Art. 9 BMBV Projizierte Fassadenlinie: Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Art. 8 BMBV Fassadenlinie: Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

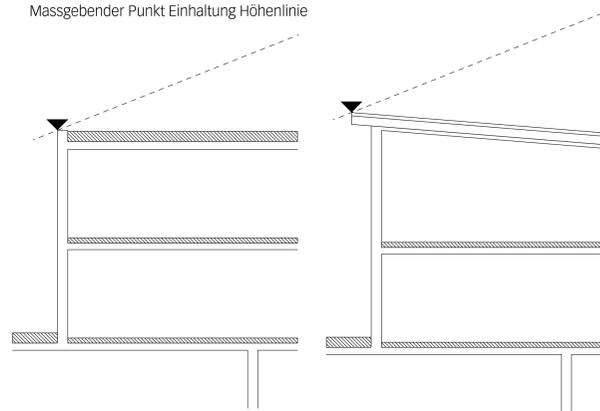
Art. 7 BMBV Fassadenflucht: ¹ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.

² Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

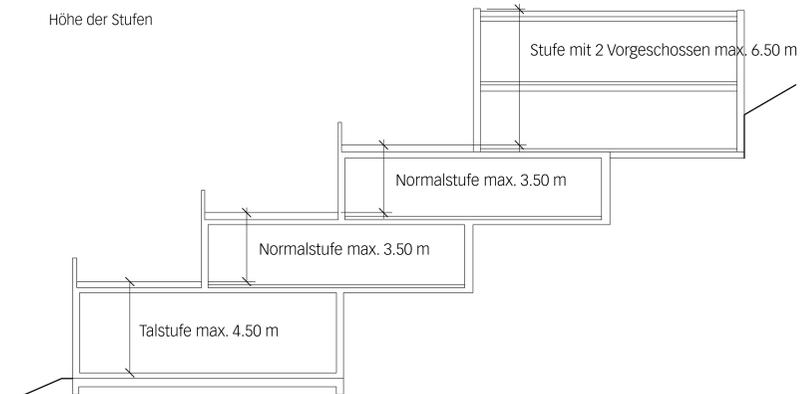
6. Terrassen**bautenhäuser** (Art. 18 BNR)



Massgebender Punkt Einhaltung Höhenlinie

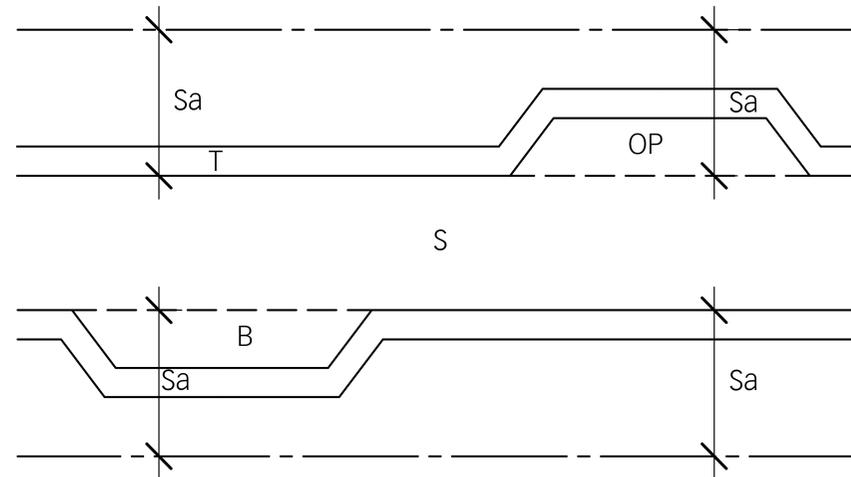


Höhe der Stufen



7. Strassenabstand gegenüber öffentlichen Strassen (Art. 80 SG; Art. 25 BNR)

Für Bauten und Anlagen wird der einzuhaltende Strassenabstand ab Fahrbahnrand gemessen.



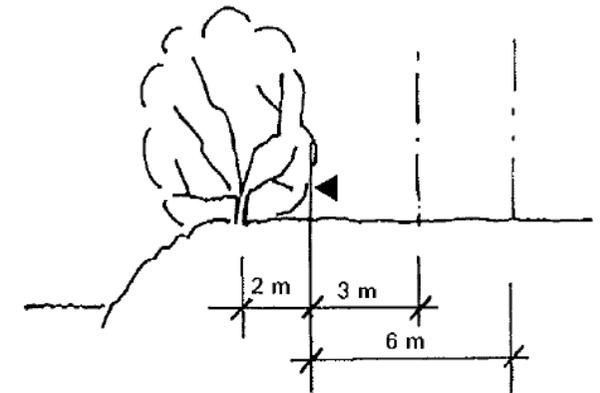
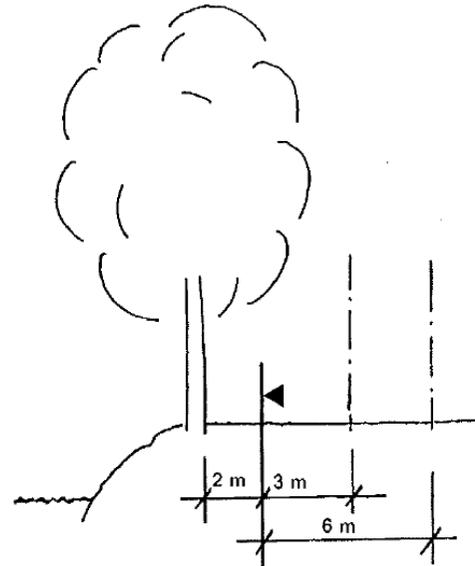
- S** *Strasse*
- T** *Trottoir*
- OP** *Öffentlicher Parkplatz*
- B** *Bus*
- Sa** *Strassenabstand*

Nach Art. 80 Strassengesetz wird der Strassenabstand für Bauten und Anlagen vom Fahrbahnrand aus gemessen.

8. Abstand von Ufervegetation, Hecken und Feldgehölzen

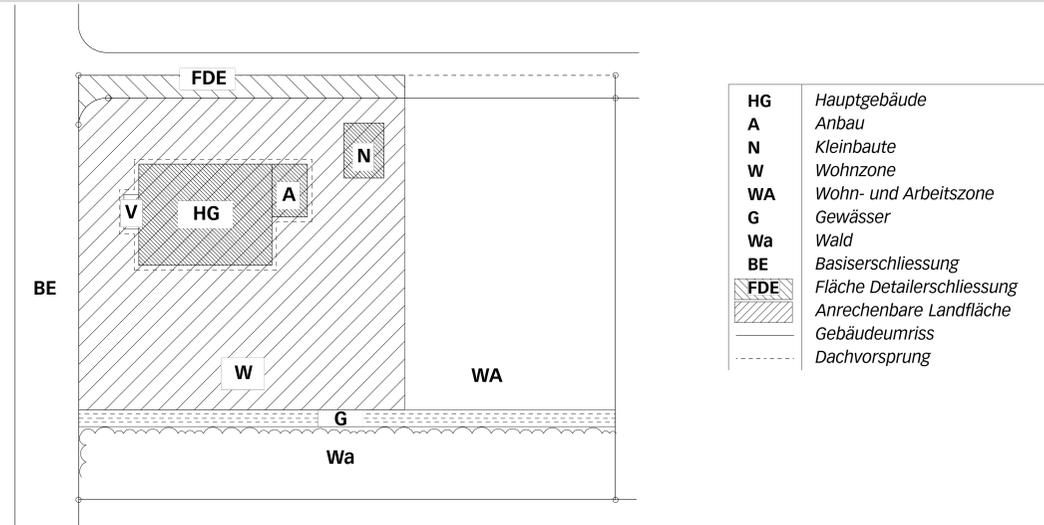
¹ Der Abstand wird 2 m ab Stamm (bei Bäumen) oder Stock (bei Büschen) gemessen.

² Der Abstand beträgt 3 m für oberirdische, 6 m für unterirdische Bauten.



9. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil eines Grundstücks mit oberirdischen, Gebäuden belegt werden kann.



~~Klein- und Anbauten werden angerechnet.~~

~~Vorspringende Bauteile und Dachvorsprünge bis und mit einer Ausladung von 2 m werden nicht angerechnet.~~

~~Die anrechenbare Grundstücksfläche wird nach Art. 93 Abs. 3 BauV bestimmt.~~

Art. 30 BMBV Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

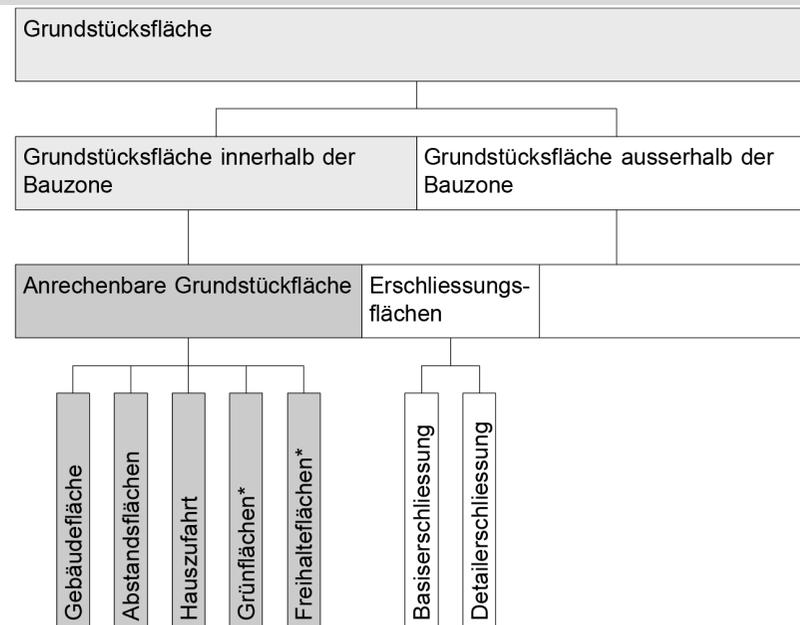
² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Ar. 27 BMBV Anrechenbare Grundstücksfläche

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

² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

³ Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.



anrechenbar
 z.T. anrechenbar
 nicht anrechenbar

10. Grünflächenziffer

~~¹Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.~~

~~²Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind.~~

~~³Als Grünfläche angerechnet werden:~~

~~— zu 50 %: wasserdurchlässige und begrünte Abstellplätze und begrünte Dachflächen.~~

Art. 31 BMBV Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

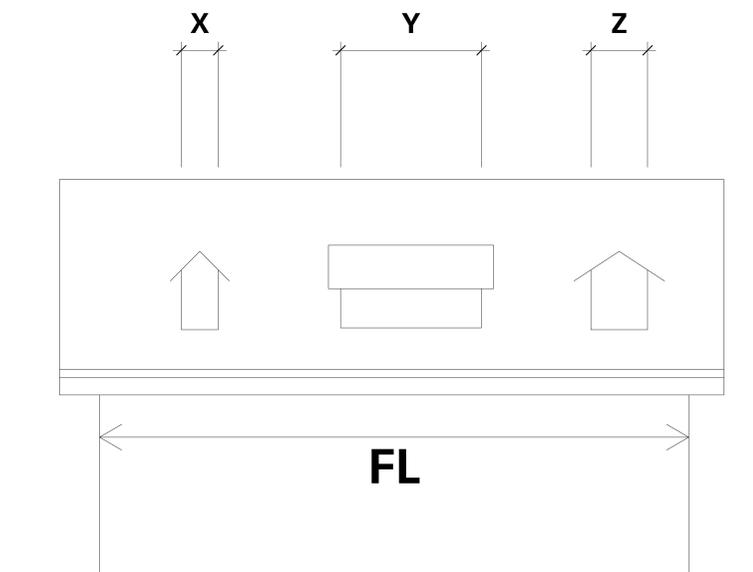
Anrechenbare Grundstücksfläche Art. 27 BMBV (vgl. oben Ziffer 9)

~~zu 100 %: als Biotop gestaltete Wasser- und Versickerungsflächen liegen solche Flächen ausserhalb des Baugrundstücks, werden sie anteilmässig angerechnet.~~
~~4- Die anrechenbare Grundstücksfläche wird nach Art. 93 Abs. 3 BauV bestimmt. (s. Skizze Ziff.9)~~

11. Dachaufbauten

Zulässige Masse für Dachaufbauten:

$\frac{(x + y + z) * 100}{FL}$ = maximal zulässiger Anteil des
 FL entsprechenden Fassadenabschnitts



X, Y, Z	Dachaufbauten
FL	Länge des entsprechenden Fassadenabschnitts

12. Attikageschoss (Art. 32 BNR)

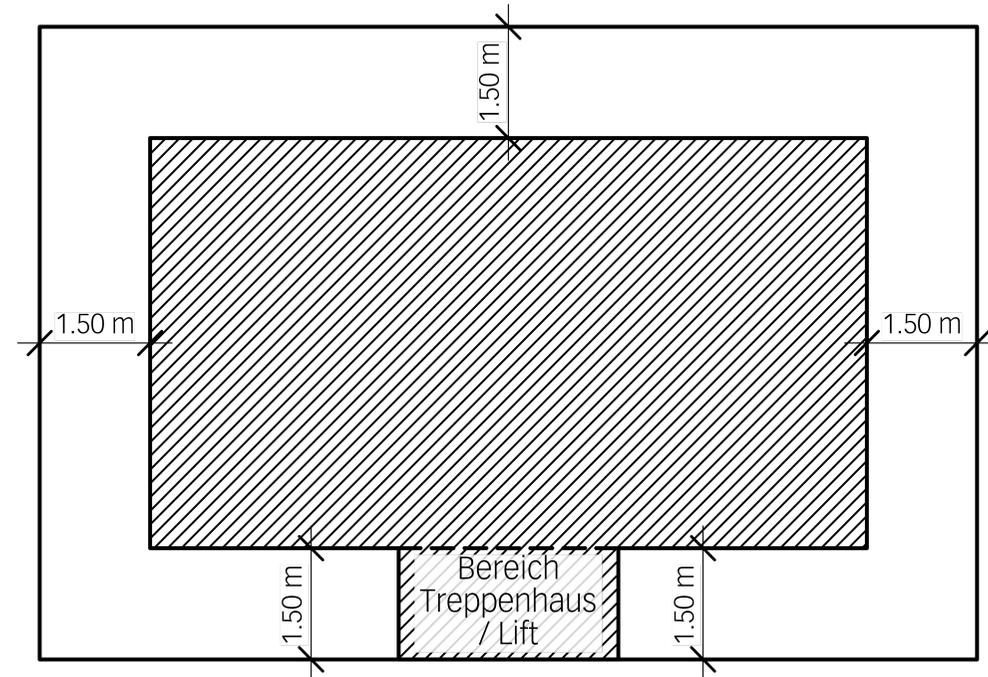
44.4

- ~~Eine Attika ist ein auf Flachdächern aufgesetztes Geschoss von höchstens 3 m Höhe.~~

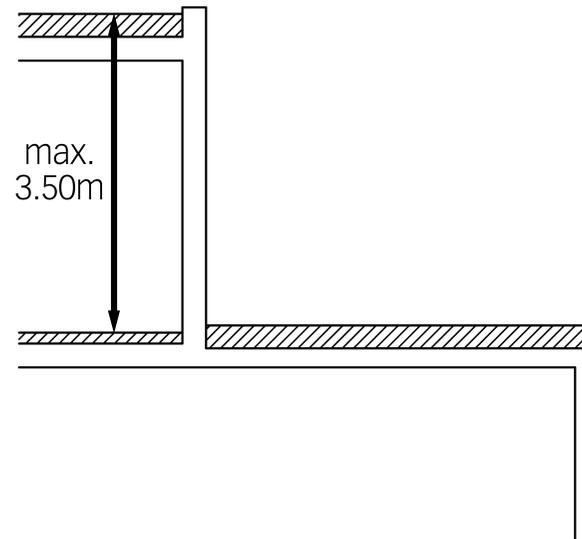
¹ Die Attika muss, unter Vorbehalt von Absatz 3 auf mindestens 3 Seiten um 1.5 m von der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt sein. Unter Vorbehalt von Absatz 3 dürfen auf der vierten Seite lediglich Treppenhaus und Liftschächte bis an die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses reichen.

Art. 21 BMBV

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.



² Die Geschosshöhe des Attikageschosses darf 3.50 m nicht übersteigen.



- ~~• Betrieblich bedingte technische Aufbauten bis 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.~~
- ~~• Die Höhe der Attika wird gemessen ab Oberkante fertiger Decke des darunter liegenden Geschosses bis Oberkante Dachsparren bei Pultdächern resp. Dachrand bei Flachdächern.~~

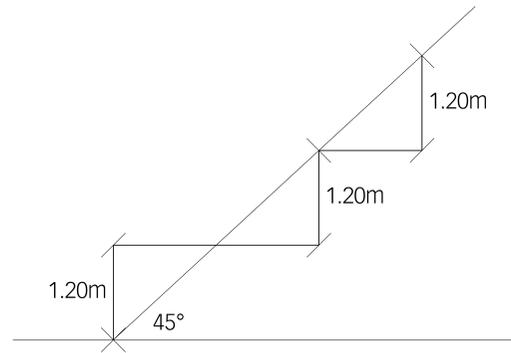
11.2

- ~~• Treppenhaus und Liftschächte ausgenommen ist die Attika allseitig wenigstens um 1.50 m gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Geschosses zurückzunehmen~~

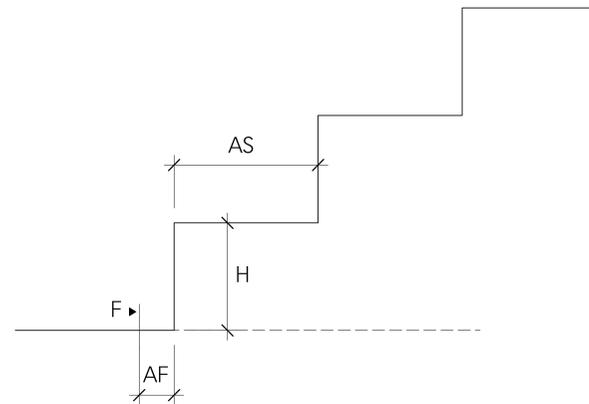
³ Beträgt die Hangneigung des Baugrundstücks und der direkt angrenzenden Grundstücke in der Falllinie gemessen wenigstens 20 %, kann die Attika bergseitig an die Fassade gestellt werden.

13. Staffelung von Stützmauern

¹ Gegenüber nachbarlichem Grund (Art. 35 BNR)

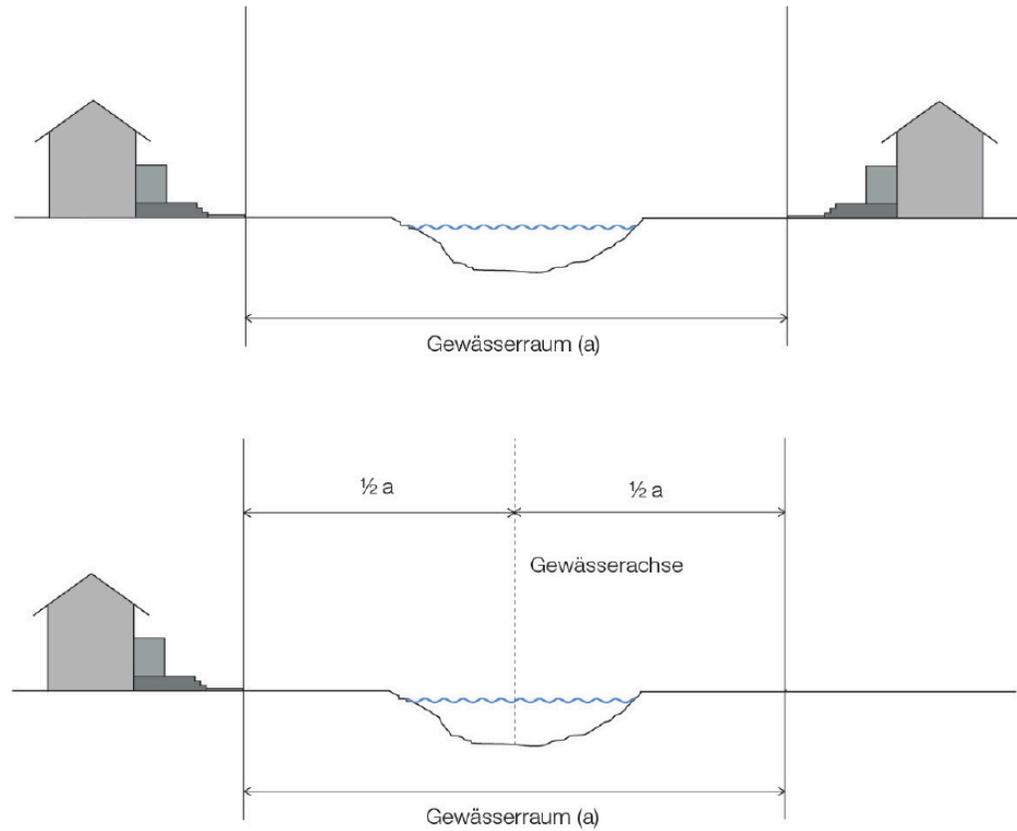


¹ Gegenüber öffentlichen Strassen Grund (Art. 36 BNR)



H	Höhe Stützmauer max. 1.50 m
AF	Abstand Fahrbahn- oder Gehwegrand min. 0.50 m
AS	Abstand bei Staffelung min. 2 m
F	Fahrbahn- oder Gehwegrand

14. **Geschützter Uferbereich (Art. 47 Abs. 2 BNR)**
Gewässerraum (Art. 46 BNR)



Anhang II Inventar Historischer Verkehrswege der Schweiz

unverändert

Anhang III Rechtskräftige Waldbaulinienpläne und Überbauungsordnungen, Stand März 2010

- ~~— Waldbaulinienpläne Gürlenwald Ost und West vom 9.12.1996~~
- Waldbaulinienplan Nr. 1 Gürlenwald Ost vom 9.12.1996 mit Änderungen vom 13.03.2003
- Waldbaulinienplan Nr. 1 Gürlenwald West vom 9.12.1996 mit Änderungen vom 09.06.2009 und 08.04.2011
- ÜO "Blumenmarkt Dietrich" vom 05.09.2006 mit Änderungen vom 05.09.2006, 14.10.2009 und 08.09.2010
- ÜO ZPP Nr. 2 "Arbeitszone Bahnhof" vom 27.07.2001 mit Änderungen vom 12.03.2007 und 22.04.2008
- ÜO Nr. 1 "Zihlacker" vom 12.02.2001
- ÜO Nr. 2 "Rothus" vom 17.07.1995 mit Änderungen vom 15.05.2002
- ÜO Nr. 1 "Erschliessung Gürle" vom 15.01.1996
- ÜO Nr. 1 "Erschliessung Reben" vom 04.08.1983
- Uferschutzplan nach SFG vom 26.08.1997 mit Änderungen vom 19.05.2003 und 08.04.2011
- ~~— Kantonaler Strassenplan T1-O vom 18. März 1998~~