



**Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee**

**BAUREGLEMENT**

Ausgabe 2020

**Inhaltsverzeichnis**

ZUM EINSTIEG	3
A NUTZUNGSZONEN	5
WEITERE NUTZUNGSZONEN	11
BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN	25
B QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	35
WEITERENTWICKLUNG VON ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD	35
QUALITÄTSSICHERUNG	41
RESPEKTVOLLER UMGANG MIT DEM BESTEHENDEN	43
GEFAHRENGEBIETE	49
C MASSE UND MESSWEISEN	51
D ZUSTÄNDIGKEITEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	61
GENEHMIGUNGSVERMERKE	66
TEILREVISIONEN	67
TEILREVISIONEN BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG	68
ANHANG	69

## ZUM EINSTIEG

Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

### Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement:

#### a. Voranfrage

Den Bauwilligen wird empfohlen, bei der Bauabteilung eine Voranfrage einzureichen. Damit kann frühzeitig geprüft werden, ob die Bauabsichten den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

#### b. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit dem Zonenplan Siedlung und Landschaft und dem Zonenplan Naturgefahren bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

#### c. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen. Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons und des Bundes.

#### d. Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

#### e. Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Herzogenbuchsee geregelt.

Durch den frühzeitigen Einbezug der Behörden kann sowohl der Prozess vereinfacht wie auch das Resultat verbessert werden. Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:  
Telefon 062 956 51 41  
E-Mail: [bauabteilung@herzogenbuchsee.ch](mailto:bauabteilung@herzogenbuchsee.ch)

Zonenplan Siedlung und Landschaft, Zonenplan Naturgefahren und Baureglement sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (grundeigentümergebunden). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung. Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.

Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Bauvorhaben sind grundsätzlich bewilligungspflichtig. Die Bauabteilung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:  
Telefon 062 956 51 41  
E-Mail: [bauabteilung@herzogenbuchsee.ch](mailto:bauabteilung@herzogenbuchsee.ch)

## A Nutzungszonen

Art der Nutzung **Art. 1** <sup>1</sup> Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abkürz.	Nutzungsart <sup>d</sup>	Lärmempf.
Wohnzone	W2/ W3 <sup>a</sup>	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Mischzone	M2/ M3 <sup>b</sup>	Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen	III
Kernzone	K	Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung	III
Dorfzone	D	Wohnen, stilles Gewerbe, Dienstleistung	III
Erhaltungszone	E	Wohnen und Gewerbe; im Gebiet Moos (Ortsteil Oberönz) zusätzlich Landwirtschaft	III
Arbeitszone	A1 <sup>c</sup>	Gewerbe und Dienstleistung; Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.	III
	A2	Dito A1 und industrielle Betriebe.	IV
Weitere Nutzungszonen		siehe Art. 3 bis 12	

<sup>a</sup> Wohnzone W2/ W3:

Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (s. Art. 90 Abs. 1 BauV).

<sup>b</sup> Mischzone M2/ M3:

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

<sup>c</sup> Arbeitszone:

Betriebe und Vorkehren, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und dgl.) zuzurechnen sind, sind ausschliesslich in den Arbeitszonen A1 und A2 zugelassen.

<sup>d</sup> Alle Bauzonen:

Bauten und Anlagen öffentlicher Nutzungen (z.B. Kindergärten, Tagesstätten, Quartiertreff), welche der Quartierinfrastruktur dienen, sind in allen Bauzonen zugelassen

## HINWEISE

Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500m<sup>2</sup> bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

Kernzonen gelten als Geschäftsgebiete nach Art. 20 Abs. 3 BauG.

Mass der Nutzung **Art. 2** <sup>1</sup> Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	GZ	kGA	gGA	GH	GL
			in m	in m	in m	in m
Wohnzone	W2	2	4.00	8.00	7.00	30.00
	W3	3	5.00	10.00	10.50	40.00
Mischzone	M2	2	4.00	6.00	8.00	30.00
	M3	3	5.00	10.00	11.00	40.00
Kernzone	K <sup>c/d</sup>	2/3 <sup>e</sup>	3.00 <sup>d</sup>	3.00 <sup>d</sup>	7.00 / 11.00 <sup>e</sup>	40.00
Dorfzone	D <sup>c/d</sup>	2	3.00	8.00	7.50	30.00
Erhaltungszonen	E <sup>b/c</sup>		-	-	-	-
Bauernhofzone	BHZ <sup>c</sup>		3.00	8.00	7.50	30.00
Arbeitszone	A1		6.00	6.00	12.00	-
	A2		- <sup>a</sup>	- <sup>a</sup>	14.00	-
Weitere Nutzungszonen			siehe Art. 3 bis 12			

<sup>a</sup> Gegenüber Nachbarzonen (inkl. Landwirtschaftszonen, exkl. Arbeitszone A1) ist ein Streifen von 10.00 m als Übergangsbereich zu gestalten. Innerhalb dieses Bereichs ist eine extensive Begrünung, beispielsweise durch Baumzeilen oder Hecken, anzulegen.

<sup>b</sup> Es können nur Um- und Neubauten innerhalb der bestehenden Bauvolumen erstellt werden.

<sup>c</sup> In diesen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ausgeschlossen.

<sup>d</sup> Bei erhaltenswerten und schützenswerten Bauten ist die Kantonale Denkmalpflege (KDP) beizuziehen.

<sup>e</sup> Grundsätzlich 2 Geschosse (Gebäudehöhe 7.00 m). Entlang der Strassen sind in einer Bautiefe von 18.00 m ab öffentlichem Strassenraum 3 Geschosse (Gebäudehöhe 11.00 m) zulässig, wenn dies der vorherrschenden Bebauung entspricht.

GZ = Geschosszahl  
 kGA = minimaler kleiner Grenzabstand  
 gGA = minimaler grosser Grenzabstand  
 GH = maximale Gebäudehöhe  
 GL = maximale Gebäudelänge

Der minimale Bauabstand von öffentlichen Strassen (siehe Art. 39 GBR), Gewässern (siehe Art. 38 GBR) und dem Wald gemäss Waldgesetzgebung (Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV) geht den Grenzabständen vor.

Die Messweisen sind ab Art. 30 geregelt.

<sup>2</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für:

- a) Unbewohnte An- und Nebenbauten:
- Grenzabstand GA min. in m 2.00
  - Gebäudehöhe GH max. in m 4.00
  - Gebäudefläche GF max. in m<sup>2</sup> 60.00
- b) Bewohnte An- und Nebenbauten:
- Grenzabstand GA min. in m 3.00
  - Gebäudehöhe GH max. in m 4.00
  - Gebäudefläche GF max. in m<sup>2</sup> 60.00

Arbeitszone 1993

**Art. 2 bis<sup>1</sup>** Die Arbeitszone ist für die Ansiedlung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt. Attika- und Dachwohnungen sind gestattet, sofern sie für das betriebsnotwendige Personal bestimmt sind und durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>2</sup> Die Arbeitszonen sind haushälterisch zu nutzen: In jedem Baugesuch ist nachzuweisen, dass ein möglichst flächensparendes Konzept gewählt wurde (mehrgeschossige Bauweise, Optimierung der Erschliessung, unterirdische Anordnung von Parkplätzen und Lagerräumen etc.).

<sup>3</sup> Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Pro 500 m<sup>2</sup> versiegelte Bodenfläche ist ein Baum zu pflanzen resp. nachzuweisen.

<sup>4</sup> Gegenüber Wohnzonen und im Übergang zur Landwirtschaftszone ist arbeitszonenseitig ein Streifen von mindestens 10 m extensiv als Übergangsbereich zu gestalten. Innerhalb dieses Bereichs sind Baumzeilen oder Hecken zu pflanzen, resp. nachzuweisen.

<sup>5</sup> Baupolizeiliche Masse

Gebäudehöhe GH max. 14 m

Grenzabstände kGA, gGA:

a) gegenüber anderen Nutzungszonen: min.grenzseitige Gebäudehöhe (vorbehalten Abs. 4 und Art. 22 Abs. 3 BauV)

b) innerhalb der Arbeitszone: mind. ½ der grenzseitigen Gebäudehöhe, jedoch min. 3 m.

Empfindlichkeitsstufe ES: IV

Bauten mit mehr als 14 m Gebäudehöhe bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 19 BauG).

Vorspringende, offene Bauteile im Abstand von öffentlichen Strassen siehe Art. 39

**Weitere Nutzungszonen**

Zonen für öffentliche Nutzungen **Art. 3** <sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

<sup>2</sup> Neubauten haben gegenüber anderen Nutzungszonen einen Abstand von mindestens des in der angrenzenden Nutzungszone geltenden kleinen Grenzabstandes einzuhalten. Wo solche fehlen, gilt ein Abstand von 4.00 m.

<sup>3</sup> In den einzelnen Zonen gelten zudem folgende Bestimmungen:

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG

	Zweckbestimmung	GH in m	GZ	Grundzüge der Gestaltung	ES
A	Reformierte Kirche und Parkplatz	-	-	Gemäss bestehender Bebauung. Pflanzung von Hochstammbäumen im Parkplatzbereich.	III
B	Katholische Kirche, Kirchgemeindehaus	- 8.00	2	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	III
C	Friedhof und Parkierung	5.00	1	Abdankungsgebäude, Nebengebäude.	II
D	Kirchgemeindehaus	8.00	2	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	III
E	Schul- und Sportanlage Burg	14.00	4	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II
F	Schul- und Sportzentrum Mittelholz, Gemeindegärtnerei, Schrebergärten Bauten für kulturelle Zwecke	11.00	3	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sowie die Umgestaltung von Aussenräumen sind aufgrund eines Gesamtkonzeptes zugelassen. Der den Langenthalweg begleitende Grünbereich soll beibehalten werden.	III
G	Kindergarten (Rosenweg 3, Ortsteil Herzogenbuchsee)	8.00	2	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II
H	Kindergarten (Hubelweg 1, Ortsteil Herzogenbuchsee)	8.00	2	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II

	Zweckbestimmung	GH in m	GZ	Grundzüge der Gestaltung	ES
I	Altersheim, Alterswohnungen	14.00	4	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II
J	Wehrdienste, Zivilschutz, Militär, Festplatz	8.00	2	Neubauten und Neuanlagen sowie die Umgestaltung von Aussenräumen sind zulässig, wenn aufgrund eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes über die ganze ZöN-J die Einordnung sichergestellt werden kann.	III
K	Abwasserpumpwerk Byfang	5.00	1	Überholung auf den aktuellen technischen Stand gestattet.	-
L	Pflege- und Altersheim / betreutes Wohnen mit zudienenden Gesundheitsdienstleistungen	20.00	6	Erhalten und erweitern oder Neubau gemäss den Zweckbestimmungen.	II
M	Therapie und Rehabilitationszentrum Wysshözli	14.00	4	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II
N	Regionales Arbeitszentrum	11.00	3	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	III
O	Oberstufenzentrum Oberfeld, Bauten für Schule, Sport und kulturelle Zwecke	11.00	3	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II
P	Bahnhofplatz Ost öffentlicher Platz	-	-	Der Bahnhofplatz Ost ist ein öffentlicher Platz mit Zugang zum Bahnhof. Er ist eine Begegnungszone mit Bahnhofvorfahrt und Bushaltestellen. Der Platz soll möglichst offen und grosszügig gestaltet werden. Parkplätze und bauliche Nutzungen sind, mit Ausnahme von mobilen Fahrrisibauten, nicht zugelassen. Der künftige Platzbedarf für die Bushaltestellen ist angemessen zu berücksichtigen.	-

	Zweckbestimmung	GH in m	G Z	Grundzüge der Gestaltung	ES
Q	Bahnhofplatz West öffentlicher Platz mit Zu- gang zum Bahnhof	-	-	Der Bahnhofplatz West ist ein öffentlicher Platz mit Zugang zum Bahnhof. Er ist eine Begegnungszone mit Bahnhofvorfahrt und evtl. Bushaltestellen. Er kann für Wochenmarkt, Restaurant-Aussenbestuhlung, Veranstaltungen usw. genutzt werden und soll möglichst offen und grosszügig gestaltet werden. Parkplätze und bauliche Nutzungen sind, mit Ausnahme von mobilen Fahrisbauten, nicht zugelassen. Innerhalb des Platzes ist ein behindertengerechter Abgang zur Perronunterführung und ein Treppenaufgang zur Fussgängerpasserelle zu realisieren.	-
R	Kindergarten Oberönz (Parz. Nrn. 630, 632, 646)	8.00	2	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II
S	Spielplatz Oberönz (Parz. Nr. 325)	-	-	bestehend. Ein attraktiveres Angebot mit Sandkasten, Sitzgelegenheiten ist anzustreben.	II
T93	Veloabstellplätze	8.00	2	Bepflanzung und Fusswegverbindung zu den Perrons sind sicherzustellen.	

Zone für Sport- und Freizeitanlagen **Art. 4** <sup>1</sup> In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BauG gestattet.

<sup>2</sup> Zweckbestimmungen:

	Zweck	Grundzüge der Bebauung und Gestaltung	ES
ZSF 1	Hundedressur	Ein eingeschossiger, unbewohnter Vereinsbau von max. 40 m <sup>2</sup> (Art. 2, Abs. 2 GBR).	III
ZSF 2	Schützenhaus Herzogenbuchsee	Bestehendes Schützenhaus und Klubhaus können erhalten und erneuert werden.	III
ZSF 3	Pistolenschützen	Bestehendes Schützenhaus kann erhalten und erneuert werden.	III

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gestaltungsartikels Art. 11 GBR.



Zweck	Grundzüge der Bebauung und Gestaltung	ES
ZSF 4 Tennisplatz	Bestehende Tennisanlage und Klubhaus mit Parkplätzen können erhalten und nach den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2 erweitert werden.	III
ZSF 5 Kleinkaliberschützen	Bestehendes Schützenhaus und Klubhaus können erhalten und erneuert werden.	III
ZSF 6 Schwimmbad	Bestehendes Schwimmbad kann erhalten, erneuert und mit Nutzungen im Zusammenhang mit Sport und Gesundheit erweitert werden. Baupolizeiliche Masse: GZ 3, GH 11.00 m.	III
ZSF 7 Sportanlagen, Heizzentrale	Bestehende Sportanlagen können erhalten, erneuert und mit Nutzungen im Zusammenhang mit Sport, Gesundheit und Kultur erweitert werden. Baupolizeiliche Masse: GZ 4, GH 14.00 m.	III
ZSF 8 Winkelmatt Reitplatz	Gemäss Art. 78 BauG, Zonen für Sport und Freizeitanlagen.	III
ZSF 9 Waldacker Fussballanlage, Hundeschule	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind 2-geschossig zugelassen. GH 8.00 m.	III

Grünzone **Art. 5** Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 79 BauG.

Geschäftszone **Art. 6** A Scheidegg  
<sup>1</sup> In der Geschäftszone «Scheidegg» sind gewerbliche Bauten und Bauten mit gemischten Nutzungen, Restaurants, Verkaufsflächen für Detailhandel und Einkaufszentrum mit den dazugehörenden Nutzungen (Lager, Büro und dgl.) sowie Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke gestattet. Reiner Wohnungsbau ist nicht zugelassen. Das Bauernhaus Scheidegg ist geschützt. Es darf umgenutzt werden, sofern diese Umnutzung mit dem Schutzzweck vereinbar ist. Neubauten haben das Bauernhaus Scheidegg zu respektieren; es sind einfache Bauformen zu wählen. Die Maria Waser-Strasse darf unterbaut werden. Die charakteristische Umgebung beim Bauernhaus mit den dominanten Baumbeständen entlang der Bernstrasse ist zu erhalten. Oberirdische Parkplätze sind mit Hochstammbäumen zu beschatten.

<sup>2</sup> Die Erschliessung des Gebietes für Kunden und Lastwagen erfolgt über die Bernstrasse. Der überwiegende Teil der Parkierung ist in unterirdischen Einstellhallen zu realisieren. Maximal 5 oberirdische Parkplätze dürfen beim Ökonomieteil des Bauernhauses angeordnet werden. Maximal 20 Parkplätze (ausschliesslich für das Personal innerhalb der Geschäftszone «Scheidegg») dürfen entlang der Maria Waser-Strasse angeordnet werden.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungs-schutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichts-lagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

<sup>3</sup> Baupolizeiliche Masse:	
Geschosszahl GZ	2
Geschosszahl GZ entlang der Maria Waser-Strasse ab	1
Grenzabstand	3.00 m
Gebäudeabstand innerhalb der Zone	frei
Maximale Gebäudelänge	frei
Gebäudehöhe:	
- bestehendes Bauernhaus	bestehend
- Im nördlichen Bereich (auf einer Linie von max. 15.00 m entlang der Maria Waser-Strasse) gemessen ab Maria Waser-Strasse	5.50 m (Kote 480.50 m.ü.M.)
- Im übrigen Bereich gemessen ab Maria Waser-Strasse. In diesem Bereich sind einzelne technische Aufbauten mit einer max. Breite von 11.00 m bis auf eine max. Kote von 480.00 m.ü.M. zugelassen. Schlanke Aufbauten für Entlüftungen, Kamine, Schächte, Kollektoren und dgl. dürfen diese Kote überragen. Attikageschosse sind nicht gestattet.	3.50 m (Kote 478.50 m.ü.M.)
Lärmempfindlichkeitsstufe ES	III

## Geschäftszone

## B Bernstrasse 33

<sup>4</sup> In der Geschäftszone Bernstrasse 33 sind gewerbliche Bauten und Bauten mit gemischten Nutzungen, Verkaufsflächen für Detailhandel und Einkaufszentren mit den dazugehörigen Nutzungen (Snack-Bars, Imbiss-Ecken, Kaffees, Kioske, Lager, Büros und dgl.) sowie Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke gestattet. Reiner Wohnungsbau ist nicht zugelassen. Die Maria Waser-Strasse ist als eigenständiger Strassenraum zu erhalten. Die Maria Waser-Strasse darf unterbaut werden. Oberirdische Parkplätze sind mit Hochstamm-bäumen oder Rankgerüsten zu beschatten. Die Gestaltung und Ausrichtung der Fassaden bedürfen der Zustimmung der OLK.

<sup>5</sup> Entlang der Bernstrasse ist eine attraktive Zone (Baumallee, Laubengang, Zugänge, Wegführung, Kleinbauten wie Unterstände für Wägel/Velos, Ausstellvitrinen und dgl.) als Verbindung zum Ortskern zu gestalten. Die Erschliessung des Gebietes für Kunden und Anlieferung (Lastwagen) erfolgt über den bestehenden Kreisel Bernstrasse und über die Stichstrasse. Die Maria Waser-Strasse darf weder als Zufahrt zu Kundenparkplätzen noch der Anlieferung dienen. Die Kundenparkplätze werden in der unterirdischen Einstellhalle realisiert. Maximal 10 Parkplätze (ausschliesslich für das Personal innerhalb der Geschäftszone «Bernstrasse 33») dürfen entlang der Maria Waser-Strasse angeordnet werden. Zwischen der Maria Waser-Strasse und der Bernstrasse ist eine Fusswegverbindung im Südwesten sicherzustellen.

---

<sup>5</sup> Baupolizeiliche Masse:	
Geschosszahl GZ entlang der Bernstrasse	2
Geschosszahl GZ entlang der Maria Waser-Strasse ab	2
Grenzabstand	3.00 m
Grenzabstand gegenüber Kernzone K	5.00 m
Gebäudeabstand innerhalb der Zone	frei
Maximale Gebäudelänge	frei
Gebäudehöhe:	
- Im Bereich der Maria Waser-Strasse auf der Gebäude tiefe von max. 30.00 m ab Fassade Maria Waser-Strasse	Kote 482.90 m.ü.M.
- Im Bereich der Bernstrasse	Kote 481.20 m.ü.M.
- Aufbauten für Entlüftungen, Kamine, Schächte, Kollektoren und dgl. dürfen diese Koten nicht überragen. Attikageschosse sind nicht gestattet.	
Lärmempfindlichkeitsstufe ES	III

Bauernhofzone **Art. 7** <sup>1</sup> In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen Vorschriften über die Landwirtschaftszone und die kantonalen Vorschriften über die Bauernhofzone (Art. 85 BauG).

<sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone M2. Für Silobauten gilt eine max. Höhe von 13.00 m (inkl. Aufbauten).

<sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Landwirtschaftszone **Art. 8** <sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

<sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Die Bauernhofzone 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

Vgl. Art. 43 LSV.

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

Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT- bzw. ART-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Vgl. Art. 43 LSV

**Besondere baurechtliche Ordnungen**

Zonen mit Planungspflicht

**Art. 9** <sup>1</sup> Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale. Bezüglich Energieversorgung gilt Art. 17 GBR.

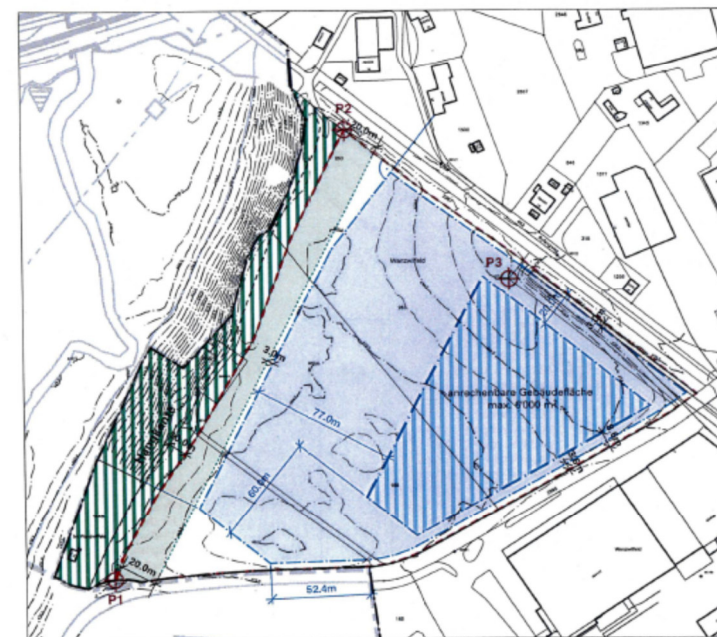
<sup>2</sup> Für die Zonen mit Planungspflicht gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart (M= Mischnutzung)	Geschosse (G)	Grenzabstand (GA)		Gebäudehöhe (GH)		Bruttogeschossfläche BGF		Empfindlichkeitsstufe (LSV)	Planungszweck	Grundsätze Gestaltung und Erschliessung
			in m	in m	min.	max.					
ZPP E	M	4	6.00	13.50	12'300	17'300	III	<p>Die ZPP E bezweckt eine verdichtete Wohn- und Dienstleistungsüberbauung von guter Siedlungsqualität und sorgfältig gestalteten Aussenräumen. Es sind entsprechend der Nutzung gemeinschaftliche Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Gemeinschaftsräume, KITA, Spielplätze und Aufenthaltsbereiche zu realisieren. Der Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie am zulässigen Wärmebedarf für Heizungen und Warmwasser darf höchstens 20% betragen. Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche über 500 m<sup>2</sup> sind nicht zugelassen.</p>	<p>Im Übergang von der ZPP E zum südlich angrenzenden Arbeitsgebiet ist eine Pufferzone zu wahren. Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gelten die Planungswerte. Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind für lärmempfindliche Nutzungen (vgl. Art. 2, Abs. 6 und Art. 42, Abs. 1 und 2 LSV) Massnahmen zu treffen, mit denen zwischen Lärmquelle (neue Quartiersammelstrasse 'West) und lärmempfindlichen Nutzungen folgende Schallpegeldifferenz erzielt wird: - bei Wohnräumen mind. 11 dB(A) - bei den übrigen lärmempfindlichen Nutzungen mind. 6 dB(A). Im Verfahren zum Erlass der Überbauungsordnung und im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, wie die Planungswerte im offenen Fenster lärmempfindlicher Räume durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 LSV).</p>	<p>Bauten sind als klare Baukörper mit Flachdach ohne Attika zu gestalten. Die Zufahrt hat für alle ZPP zwingend ab der neuen Quartiersammelstrasse zu erfolgen. Es ist eine Rasenspielfläche gemäss Art. 46 BauV zu realisieren.</p>	

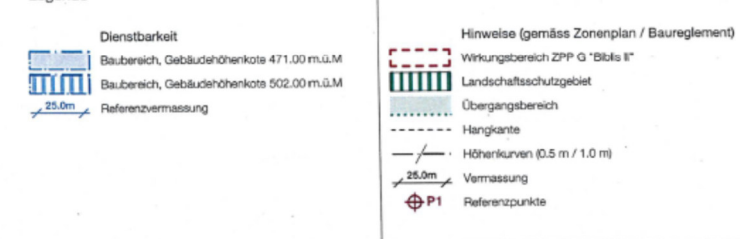
Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Nutzungsmass	Empfindlichkeitsstufe LSV	Planungszweck	Grundsätze Erschliessung und Gestaltung
ZPP F Oberdorf	W	gemäss den baupolizeilichen Massen der W2	II	Regelung einer zweckmässigen Erschliessung für eine Wohnüberbauung. Die Überbauung bedingt eine Landumliegung.	Die Erschliessungsanlagen sollen das Quartier erschliessen, räumlich einprägsam gliedern und durch Bepflanzungen durchgrünen.  Die Erschliessung kann etappenweise realisiert werden. Sie folgt einem Betriebs- und Gestaltungskonzept für den motorisierten und den Langsamverkehr über den ganzen Perimeter. Zwischen dem Oberdorfweg und der Länggasse ist eine durchgehende Fusswegverbindung sicherzustellen.
ZPP G Biblis II	Es ist Arbeits-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung sowie Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet. Lagernutzung ist nur im Zusammenhang mit der Arbeits- und Dienstleistungsnutzung gestattet.	Das massgebende Terrain gemäss Art. 1 Abs. 2 BMBV wird als unterer Referenzpunkt (P3) auf 457.00 m.ü.M. festgelegt. Die Höhe der Gebäude wird durch eine Gebäudehöhenkote festgelegt. Sie beträgt 471.00 m.ü.M. und wird bei Flachdächern bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Im südöstlichen Bereich der ZPP sind Gebäude mit einer Gebäudehöhenkote von 502.00 m.ü.M. und einer anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) gemäss Art. 30 Abs. 2 BMBV von max. 6'000 m <sup>2</sup> gestattet, sofern sie dem Gesamtkonzept betreffend Silo- und Hochbauten der Gemeinde entsprechen. Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Kamine, Lüfte, Lüftungs- und Sonnenenergieanlagen u. dgl.) bis zu einer Höhe von 3.0 m werden nicht an die Gebäudehöhenkote angerechnet. Sie müssen von den Fassadenfluchten allseits um mind. 8.0 m zurückversetzt werden. Im Baubereich mit der Gebäudehöhenkote von 502.00 m.ü.M. sind technisch bedingte Dachaufbauten der Gebäudehöhenkote anzurechnen. Grenzabstand (GA) mind. 3.0 m Der Grenzabstand ist auch entlang dem Übergangsbereich einzuhalten. Gebäudeeingänge und interne Grenzabstände sind arealintern frei. Bei Gebäuden mit einer Gebäudehöhenkote über 471.00 m.ü.M. gilt ein Grenzabstand von mind. 8.6 m. <sup>1</sup>	IV	Die ZPP G «Biblis II» bezweckt die Regelung der Überbauung des Industrieareals. <sup>1</sup>	Die ZPP ist haushälterisch zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Es ist eine differenzierte Gestaltung der Gebäudevolumen entsprechend ihrer Funktion anzustreben. Flachdächer sind zu begrünen. Die Bebauung hat von Ost nach West und die Erschliessung flächensparend zu erfolgen. Parkplätze sind gebäudeintegriert zu erstellen. Von der Verbindungslinie der Punkte P1 (Koordinaten x: 2'619'335.20 / y: 1'227'091.85) und P2 (Koordinaten x: 2'619'460.63 / y: 1'227'333.68) ist in einem Abstand von 20.0 m ein Übergangsbereich freizuhalten. Innerhalb dieses Bereichs ist ein abwechslungsreich gestalteter 4.0 m bis 7.0 m hoher Erdwall aus nährstoffarmem Aushubmaterial mit einer extensiven standortheimischen Bepflanzung zu erstellen. Ebenerdige Erschliessungsanlagen zu den Parz. Nr. 1346 und 2316, arealseitige Sickermulden und ein unterirdisches Regenrückhaltebecken sind in diesem Bereich zulässig. Für die Erschliessung der Parzellen Nr. 1346 und 2316 ist ein landschaftlich gut integrierter und gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet und dem Lärmschutz Rechnung tragender Durchbruch des Erdwalls gestattet. Die Beleuchtung des Areals sowie Firmenschriften sind gemäss SIA Norm SN 491 zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum zu planen und umzusetzen. Als Ergänzung zur ZPP G "Biblis II" befindet sich im Anhang eine Richtskizze. Sie ist massgebend bei der Ausarbeitung einer Überbauungsordnung (UeO) oder eines Baugesuchs in Folge eines Dispenses von der Planungspflicht nach Art. 93 BauG. <sup>1</sup>
ZPP H Wangenstrasse	Es ist Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung gestattet. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.	Gebäudehöhe (GH) 14.00 m Gegenüber der Landwirtschaftszone ist ein Übergangsbereich von 10.00 m auszuscheiden. Dieser Bereich ist mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen extensiv zu begrünen.	IV	Die ZPP «Wangenstrasse» bezweckt die Regelung des Arbeitsgebiets mit einem Agrarfachmarkt, einer Annahmestelle mit Lagerhaltung von Landwirtschaftsprodukten und deren Aufbereitung für den Detailhandel sowie eine Wertstoffsammlung.	Entlang der Wangenstrasse werden am Ortschaftsrand erhöhte Gestaltungsanforderungen bezüglich Bauten und Aussenraumgestaltung gefordert. Die Fahrzeugerschliessung erfolgt mit max. einer Ein- und einer Ausfahrt über den Byfangweg.

<sup>1</sup> Fassung vom 8. Mai 2020

Anhang zur ZPP G "Biblis II", Richtskizze (24.02.2020)



Legende



ZPP I Hofmatt	Getreideannahme, -lagerung und -verarbeitung inkl. der damit im Zusammenhang stehenden Logistik gemäss Zone A2	Gebäuelänge: frei Gebäudetiefe: frei Gebäudehöhe: max. 50.00 m	IV	Erweiterung der bestehenden Anlage inkl. Si-lobauten nach Art. 20 BauG. Ausbau und Erweiterung der zentralen Getreideannahmestelle, der Getreidelagerkapazitäten und der Produktionsstätten.	Bestehende Grün- und Ausgleichsflächen sind zu erhalten bzw. zu kompensieren. Die Farbgebung neuer Bauten ist mit den bestehenden Anlagen abzustimmen. Die strassenseitige Erschliessung erfolgt über den Byfangweg. Anlieferung und Verteilung erfolgen teilweise schienengebunden.
ZPP J Unteres Buchseefeld	W	Bruttogeschossfläche: min. = 5'650 m <sup>2</sup> max. = 7'100 m <sup>2</sup>	II	Wohnüberbauung gemäss Wohnzone W2.	Überzeugende Konzepte von Bebauung und Erschliessung, welche optimal aufeinander abgestimmt sind. Die Erschliessung erfolgt über den Lärchenweg. Zweckmässige Erschliessung für den motorisierten und den Langsamverkehr.
ZPP K Biblis I	W	Gebäudehöhe gemäss W3 Grenzabstand gegenüber Ost-/Südgrenze 10.00 m Grenzabstand gegenüber West-/Nordgrenze 6.00 m	II	Zweckmässige Wohnüberbauung im heterogenen Umfeld. Die Überbauung bedingt eine Landumlegung.	Differenzierte Gestaltung der Nutzungen und Volumen in Abhängigkeit des Umfeldes Langsamverkehrsverbindungen Biblisweg - Feldstrasse und Biblisweg - Onzbergstr. sind als Gliederungs- und Gestaltungselement in die Wohnüberbauung einzubeziehen.
ZPP L Unterfeld	W	gemäss baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2, die minimale Ausnutzungsziffer beträgt 0.4	II	Erstellen einer Wohnüberbauung nach der Wohnzone W2. Sie bedingt eine Landumlegung.	Die Auffüllung der Baulücke verlangt überzeugende Konzepte von Bebauung, Erschliessung und Landumlegung, welche optimal aufeinander abgestimmt sind. Regelung einer zweckmässigen Erschliessung ab Oenzweg und Unterfeldstrasse. Mit der Überbauungsordnung ist das Bauland umzuliegen.
ZPP M Im Winkel	Entlang der Wangenstr. sind innerhalb einer Bautiefe vielfältige Nutzungen analog K zugelassen (Lärmempf. III). Das übrige Gebiet ist für W bestimmt (Lärmempf. II)	Hauptbauten sind 2- bis 3-geschossig zu erstellen. Bei Vollausbau ist eine minimale AZ von 0.4 zu erreichen. Die AZ von 0.7 darf nicht überschritten werden. Unmittelbar nordöstlich des bestehenden UBS-Gebäudes darf in einer Bautiefe eine 3-geschossige Hauptbaute mit einem zusätzlichen speziellen Dachgeschoss mit Flachdach gemäss den folgenden Bestimmungen erstellt werden: Das Dachgeschoss muss mind. 75 cm, bei der Hauptwohnseite mind. 2.00 m, hinter der Fassadenflucht liegen. Vordächer und der Bereich für Erschliessung (bis max. 1/3 der Fassadenlänge) dürfen auf der Fassadenflucht liegen. Geländer, auch im Balkonbereich, sind möglich.	III / II	Parkierungsanlage für den Ortskern und eine qualitativ hochstehende bauliche Ergänzung zwischen den Bauten an der Hafnergasse und der Wangenstrasse.	Bauten entlang der Wangenstr. haben Mass an der bestehenden traditionellen Bebauung entlang der Wangenstr. zu nehmen. Neue Wohnbauten haben ein differenziertes Wohnraumangebot aufzuweisen. Ein Begrünungskonzept hat sicherzustellen, dass räumlich attraktive und qualitätsvolle Aussenräume entstehen. Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt im Bereich der Parzellen Nrn. 330/929 und 969 ab Wangenstr., diese ist als Sammelzu- und Sammelwegfahrt für eine Parkierungsanlage auszubilden. Die Parzellen Nrn. 344 und 2259 können von der Sternenstr. her erschlossen werden. Eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen Wangenstr. und Hafnergasse ist sicherzustellen.
ZPP N Bernstrasse	M	3-geschossig ohne Attika, Flachdach, gemessen ab Bernstrasse Grenzabstand gegenüber Westgrenze 6.00 m Grenzabstand gegenüber Nord- / Südgrenze 5.00 m  1	III (IG W) 2	Überbauung, die städtebaulich den Charakter einer Übergangszone zwischen dem Ortskern aufweist. Regelung der Erschliessung. 1	Die Gebäude dürfen gegenüber der Westgrenze max. 4-geschossig in Erscheinung treten. 1 Die Erschliessung der Überbauung für den motorisierten Verkehr erfolgt in Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle direkt ab der Bernstrasse. Für die Parkierung ist eine unterirdische Einstellhalle vorgesehen, diese wird via eine Rampe erschlossen. 1 Die Erschliessung der Überbauung für Kundenparkplätze und die Anlieferung erfolgt ab der Bernstrasse. 1 Zwischen der Oberstrasse und der Bernstrasse ist eine durchgehende Fusswegverbindung sicherzustellen. Die schützenswerten Gebäude östlich der Strasse (Parz. 211 und 1307) sind angemessen zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> Fassung vom 20. April 2020

<sup>2</sup> Eingefügt am 20. April 2020

ZPP O Sandacker	W	max. AZ = 0.8 GZ = 3, Dachraum darf ausgebaut werden	II	<p>Gestaltung der Bauten und Anlagen als architektonisch befriedigendes Gesamtbild einer verdichteten Bauweise. Bei den Übergängen zu den angrenzenden Überbauungen Sandackerweg und Juraweg sind Durchblicke offen zu halten.</p>	<p>Bauten, Anlagen und Aussenräume sind nach einem detaillierten Gesamtkonzept zu gestalten. Es gelten folgende Grundsätze</p> <p>a) Als Bauform sind Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser mit Geschoss- und Maisnettwohnungen möglich.</p> <p>b) Die architektonisch attraktiven Wohnbauten sollen mit klar definierten und gestalteten Aussenräumen geplant werden. Für die Bepflanzung sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die privaten Aussenräume sind mit Zäunen, Hecken und Nebenbauten gegen Einsicht zu schützen. Zu jeder Familienwohnung gehört ein Gartenstück.</p> <p>c) Die Erschliessung des Gebietes erfolgt über die Unterfeldstrasse. Die Parkierung ist unterirdisch zusammenzufassen. Die oberirdischen Besucherparkplätze sind mit unversiegelten Oberflächen zu gestalten. Die Veloabstellplätze sind oberirdisch und gedeckt zu erstellen.</p> <p>d) Die Belange des Zivilschutzes und der Energieverwendung werden nach einem Gesamtkonzept geregelt.</p> <p>e) Mit der Gemeinde ist ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen, wobei geregelt werden muss, dass sämtliche Erschliessungskosten durch die Grundeigentümer zu tragen sind.</p>
ZPP P Am Hubel	W	Hauptbauten 2-geschossig, Dachbauten oder Attikageschosse sind gestattet. Die min. zu realisierende BGF beträgt 4'000 m <sup>2</sup> , die max. zulässige BGF beträgt 8'000 m <sup>2</sup> .	II	<p>Konzentration einer neu zu erstellenden Wohnbebauung im Osten des Planungspertimeters zugunsten der Freihaltung eines Grünbereichs entlang der Zürichstrasse (freie Sicht auf Kirche). Die Überbauung ist mittels planerischen und gestalterischen Massnahmen vor den Immissionen des Strassenlärms zu schützen.</p>	<p>Die neu zu schaffenden, fest zugewiesenen Abstellplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen; die Haupterschliessung erfolgt im Nordwesten des Planungsgebietes direkt ab der Zürichstrasse. Das Arealinnere ist von Motorfahrzeugen freizuhalten. Vom Terrassenweg zur Oberfeldstrasse sowie von der Zürichstrasse zum Hubelweg sind öffentliche Fusswegverbindungen zu schaffen.</p> <p>Die Bauten auf der Ostseite des Grünbereichs sind so zu gestalten, dass die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung eingehalten sind und ein einwandfrei gestalteter Siedlungsrand entsteht.</p> <p>Der Grünbereich zwischen Zürichstrasse und Bebauung ist extensiv zu nutzen; Baum- und Strauchpflanzungen sind gestattet, soweit sie das Siedlungskonzept unterstreichen. Wird im nördlichen Bereich der «Schiltelhoger» beibehalten, so ist dieser als Spielfläche anzurechnen (Art. 44-46 BauV).</p> <p>Die Erschliessung und Überbauung des Gebietes erfolgt frühestens 7 Jahre nach Genehmigung des Reglements von 2005. Bei etappierter Überbauung ist zu beachten, dass eine vernünftige landwirtschaftliche Bewirtschaftung der jeweiligen Restflächen gewährleistet bleibt.</p>



ZPP Q Farnsberg- strasse Oberönz	W; in einer Tiefe von 30.00 m ab der Farnsbergstrasse sind kleingewerbliche Nutzungen zulässig. Es dürfen auch öffentliche Zivilschutzbauten errichtet werden.	gemäss den baupolizeilichen Massen der W3 (60.00 m tiefer Streifen ab der Farnsbergstrasse) und W2 (Restareal)	II	Erstellen einer verdichteten Wohnsiedlung mit der Möglichkeit von zusätzlichen kleingewerblichen Räumen und attraktiven Aussenräumen.	Als Randbedingungen gelten:  - Die Hauptbauten haben geeignete Satteldächer aufzuweisen. - Im Ostteil sind grossvolumige, im Westteil kleinvolumige Bauten (Einzelhäuser bis Reihenhäuser) vorzusehen. - Zentral ist eine zusammenhängende, gemeinsam nutzbare Grünfläche vorzusehen. - Aussenräume sind eindeutig in gemeinschaftliche und private zu trennen und klar abzugrenzen. Allen ebenerdigen Familienwohnungen ist ein privater Aussenbereich zuzuordnen.  Erschliessung: Verkehr, Fussgänger: - Die hauptsächliche Erschliessung erfolgt ab der Farnsbergstrasse. - Der westliche Teil kann über den Grünfeldweg erschlossen werden. - Durch das ganze Areal ist eine durchgehende Fuss- und Fahrradverbindung sicherzustellen. - Die Parkierung ist primär zusammengefasst entlang der Zufahrten oder unterirdisch vorzusehen.  Energie, Ver- und Entsorgung: - Die Energieversorgung für Heizzwecke hat mit Erdgas oder erneuerbaren Energieträgern (Holz, Sonnenenergie, Wärmepumpen etc.) zu erfolgen. - für die Kehrichtentsorgung und Kompostierung ist ein Konzept vorzulegen.
---	--	--	----	---	--

Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

**Art. 10** Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Abk.	Dat. Genehmigung	ES
«Oenzbergstrasse»	UeO	27.04.1966	II
«Bleikematt»	UeO	17.02.1982	II
«Baulinien 96»	UeO	12.09.1997	-
«Farnsbergstrasse»	UeO	29.06.1999	II
«Reithalle Hegenstrasse»	UeO	07.03.2000	III
«Oberönzfeld»	UeO	17.10.2001	II
«Hofmatt»	UeO	10.11.2003	IV
«am Hubel»	UeO	23.02.2007	II
«Heimenhausenfeld»	UeO	01.02.2006	IV
«Sandacker»	UeO	29.04.2008	II
«Bahnhofplatz»	UeO	17.09.2009	III
«Dorfkern Oberönz»	UeO	20.01.2004	III

UeO = Überbauungsordnung

## B QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

### Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

- Grundsatz **Art. 11** <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
  - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
  - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
  - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
  - die Gestaltung der Aussenräume insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
- Bauweise, Stellung der Bauten **Art. 12** <sup>1</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- <sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- <sup>3</sup> Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal
- In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.

## Dachgestaltung

**Art. 13** <sup>1</sup> Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Grundsätzlich sind Flach- und Steildächer erlaubt.

<sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt maximal 40% der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Dachflächenfenster werden nicht angerechnet.

<sup>3</sup> Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20% der jeweiligen Dachfläche.

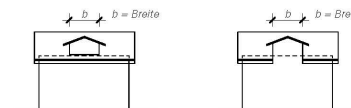
<sup>4</sup> In Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 33% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten, inkl. Dachflächenfenster. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten gemäss Bauinventar sowie im Ortsbildschutzperimeter nicht zugelassen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte,
- allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.

Messweise Dachlukarnen



Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen werden begrüsst.

Auf Schutzobjekten gelten erhöhte Anforderungen.

Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE)

## Attika

**Art. 14** <sup>1</sup> Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

<sup>2</sup> Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens zwei ganzen Fassaden gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2.50 m zurückversetzt werden (gilt auch für Vordächer). Nicht zugelassen ist die Zurückversetzung der beiden Schmalseiten (kumulativ).

<sup>3</sup> Die Fassade des Attikageschosses darf von Oberkant Flachdach bis Oberkant Attikageschoss (Schnitt AK Fassade mit OK Sparren resp. OK Brüstung bei Flachbauten) max. 3.50 m messen. Die Gebäudehöhe wird bis Oberkant Brüstung gemessen.

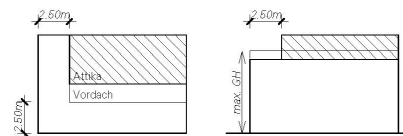
<sup>4</sup> Auf der Attika sind unter anderen folgende Aufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter
- Liftüberfahrten bis zu einer Höhe von 4.20 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant Abdeckung des Liftaufbaus

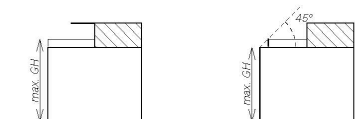
<sup>5</sup> Bei inventarisierten Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen. Kein Ausbau über dem Kehlgebälk.

<sup>6</sup> Bei zurückversetzter Brüstung im Gebäudeprofil von 45 Grad wird die Gebäudehöhe bis Oberkante Flachdach gemessen.

Attikageschoss



Messweise mit zurückversetzter Brüstung



## Antennen

- Art. 15** <sup>1</sup> Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk, Betriebsfunk u.a. dienen.
- <sup>2</sup> Unter diesen Artikel fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.
- <sup>3</sup> Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen A1 und A2 resp. in ZPP mit Arbeitsnutzung (ZPP G Biblis II, ZPP H Wangenstrasse, ZPP I Hofmatt) sowie in der UeO Heimenhausenfeld zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.
- <sup>4</sup> Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen (Koordinationspflicht). <sup>1</sup>
- <sup>5</sup> In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind ortsbildverträglich zu gestalten.
- <sup>6</sup> Im Ortsbildschutzgebiet, im Landschaftsschutzgebiet und bei schützenswerten Baugruppen sind Antennen nicht zulässig.
- <sup>7</sup> An bestehenden Standorten dürfen Antennenanlagen, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht stärker beeinträchtigt wird, auch gesteigerten Bedürfnissen entsprechend um- und aufgerüstet werden.
- <sup>8</sup> Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.
- <sup>9</sup> Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

Unter anderem sind möglicherweise besondere Funkanlagen, solche von Eisenbahn, Polizei oder Feuerwehr, unter Umständen auf Standorte ausserhalb der Arbeitszonen angewiesen.

<sup>1</sup> Fassung vom 25. August 2020

## Qualitätssicherung

### Fachberatung

**Art. 16** <sup>1</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

<sup>2</sup> Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde.

### Energie

**Art. 17** <sup>1</sup> Die Gemeinde Herzogenbuchsee strebt für alle Gebäude eine zuverlässige, sparsame, umweltfreundliche und wirtschaftliche Energieversorgung und -nutzung an.

<sup>2</sup> Die Vorgaben des kommunalen Richtplans Energie sind bei der Energieversorgung zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Der Höchstanteil nicht-erneuerbarer Energie am zulässigen Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf bei grösseren Überbauungen mit einer Bruttogeschossfläche von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> sowie künftige Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen höchstens 20% betragen.

<sup>4</sup> Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht-erneuerbaren Energie gedeckt werden.

<sup>5</sup> Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen. Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie. Wenn eine gemeinsame Anlage unzumutbar oder unzweckmässig ist, kann der Gemeinderat eine Ausnahme von dieser Verpflichtung beschliessen.

<sup>6</sup> Im gesamten Gemeindegebiet muss für Gebäude, die neu erstellt oder energierelevant umgebaut oder umgenutzt werden, der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser soweit technisch möglich mit dem Energieträger Sonnenenergie gedeckt werden. Ausgenommen sind Gebiete, in denen ein anderer erneuerbarer Energieträger oder der Anschluss an ein gemeinsames Heizwerk vorgeschrieben ist.

Die Fachleute - ArchitektInnen, LandschaftsarchitektInnen, BauberaterInnen des Berner Heimatschutzes, Denkmalpflege, Ortsplaner - werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Bauherrschaft, der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Im Falle von schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern, die zu einer Baugruppe gehören und von K-Objekten ausserhalb von Baugruppen erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege.

Siehe auch «Richtlinien - Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» des Amtes für Umweltkoordination und Energie des Kantons Bern (AUE).

Gemäss KEnG Art. 16 Abs. 1 gilt der Vorbehalt für den Anschluss an ein gemeinsames Heizwerk auch für Bauten, die höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energien decken.

**Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden**

Baudenkmäler **Art. 18** Die von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellten und in Kraft gesetzten Bauinventare bezeichnen die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Ortsbildschutzgebiete **Art. 19** <sup>1</sup> Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.

<sup>2</sup> Die Ortsbildschutzgebiete bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

<sup>3</sup> Für das Ortsbild von Herzogenbuchsee prägend ist der heterogene Bestand, welcher trotzdem in den verschiedenen Baugruppen eine relative räumliche Geschlossenheit von hoher Qualität aufweist. Diese stehen in der Regel im Zusammenhang mit Strassen, öffentlichen Räumen oder Fließgewässern. Diese ortsbildprägenden Situationen sollen respektiert und sorgfältig weiterentwickelt werden. Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ( Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

<sup>4</sup> Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Landschaftsschutzgebiet **Art. 20** <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich. Es ist nur die landwirtschaftliche Nutzung gestattet.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind nicht zugelassen. Insbesondere nicht zugelassen sind:

- Materialabbau, Ablagerungen und Deponien
- Gewächshäuser, Folientunnels, Nieder- und Mittelstammkulturen, Hagel-schutznetze sowie Baumschulen und Containerkulturen

<sup>3</sup> Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Die Festlegung der Baudenkmäler erfolgt nicht grundeigentümergebunden. Die Zuordnung gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege kann im Baubewilligungsverfahren bestritten werden.

Art. 10a, Abs.2 und 3 des Baugesetzes definiert die beiden Begriffe «erhaltenswert» und «schützenswert»:

<sup>2</sup> Baudenkmäler sind schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälet bewahrt werden sollen.

<sup>3</sup> Sie sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen.

Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen. (BauG Art. 10b, Abs. 2 und 3).

Ortsbildprägende  
Bäume

**Art. 21** <sup>1</sup> Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft eingetragenen ortsbildprägenden Bäume sind geschützt. Sie dürfen nicht beeinträchtigt oder gefällt werden und sind bei Krankheit oder Abgang innert Jahresfrist am ursprünglichen Ort durch einen Baum einer standortheimischen Art zu ersetzen.

<sup>2</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen ausnahmsweise bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse gegen die Fällung nicht überwiegt oder wenn ein Baum für Mensch, Tier oder Eigentum eine ernsthafte Gefährdung darstellt. Bedingung für eine Fällung ist in jedem Fall der Ersatz innert Jahresfrist am bisherigen Ort oder in unmittelbarer Nähe durch einen Baum einer standortheimischen Art.

Hochstammobstbestände / "Hostet"

**Art. 22** Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft eingetragenen Hochstammobstbestände sind in ihrem Umfang zu erhalten. Der Gemeinderat kann Fällungen erlauben.

Hecken, Feld- und  
Ufergehölz

**Art. 23** <sup>1</sup> Hecken, Feld- und Ufergehölz sind in ihrem Bestand gemäss Naturschutzgesetz Art. 27 geschützt.

<sup>2</sup> Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.00 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.00 m einzuhalten.

Historische Verkehrswege

**Art. 24** <sup>1</sup> Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS (historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung sowie historische Verkehrswege von regionaler/lokaler Bedeutung) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Mauern, Böschungen, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

Hecken, Feld- und Ufergehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter. Sie oder er teilt den beschwerdeberechtigten Organisationen und der zuständigen Stelle der Volkswirtschaftsdirektion Ausnahmen mit.

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind:  
Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern

Feuchtgebiete / Amphibienlaichgewässer

**Art. 25** Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft eingetragenen sowie neu geschaffenen Feuchtgebiete und Amphibienlaichgewässer sind geschützt und dürfen nicht trocken gelegt werden. Sie sind durch fachgerechte Pflege zu erhalten und wenn möglich aufzuwerten. Es dürfen keine Pestizide und Dünger verwendet werden.

Archäologische Schutzgebiete

**Art. 26** <sup>1</sup> Bei Vorhaben im Bereich der im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten archäologischen Schutzgebiete ist vorgängig der Archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

<sup>2</sup> Treten archäologische Funde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bauabteilung sowie der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

Wildwechsel

**Art. 27** In den im Zonenplan Siedlung und Landschaft eingetragenen Wildwechselkorridoren sind keine ausgedehnten Bauten und Anlagen zugelassen, welche Verbreitungshindernisse für das Wild bilden. Insbesondere nicht zugelassen sind grossflächige, feste und dauerhafte Umzäunungen.

Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

**Art. 28** <sup>1</sup> Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen:

- sind nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung zu begrünen, wenn ihre Fläche 50.00 m<sup>2</sup> übersteigt. Als Alternative zur Begrünung können sie mit Solaranlagen versehen werden.
- sind möglichst durchlässige Bodenbeläge zu erstellen.
- ist Dach- und Meteorwasser möglichst versickern zu lassen.

<sup>2</sup> Bei kommunalen Bauten und Bauvorhaben nimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion ein und berücksichtigt bei Strassen- und Umgebungsgestaltungen sowie beim Unterhalt siedlungsökologische Aspekte.



**Gefahrengebiete**

Bauen in Gefahren-  
gebieten

**Art. 29** <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

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

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

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

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

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

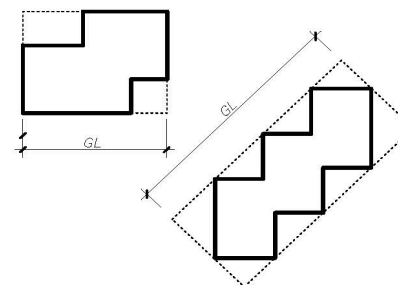
## C MASSE UND MESSWEISEN

Gebäuelänge

**Art. 30** <sup>1</sup> Die Gebäuelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

<sup>2</sup> Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppe ist ohne unbewohnte An- und Nebenbauten zu messen.

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gebäuelänge (GL) am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



GL Gebäuelänge  
 ..... flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

Gebäudehöhe

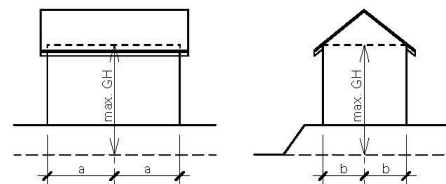
**Art. 31** <sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen oder vom tieferliegenden, fertigen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant Brüstung. Giebfelder werden nicht angerechnet; Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind vollständig anzurechnen, falls sie eine Breite von mehr als 5.00 m, bei Fassaden von über 15.00 m Länge mehr als ein Drittel dieser Länge aufweisen.

<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 2 darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Für Wohnbauten am Hang ist talseits ein Hangzuschlag von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

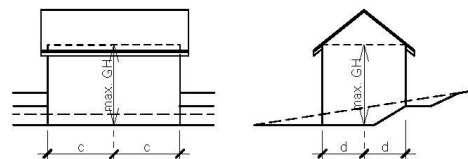
<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Gebäudehöhe

Gebäudehöhe bei Bauten im Flächen



Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



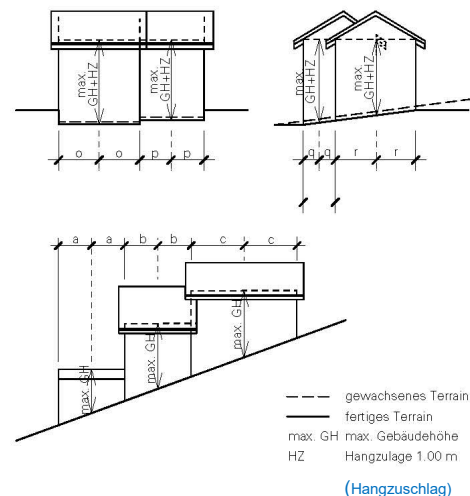
--- gewachsenes Terrain  
 — fertiges Terrain  
 max. GH max. Gebäudehöhe

Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

**Art. 32** Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen. Als Staffelung gelten Vor- und Rücksprung von min. 2.00 m.

Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

**Art. 33**<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die im vorliegenden Baureglement festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einzuhalten.

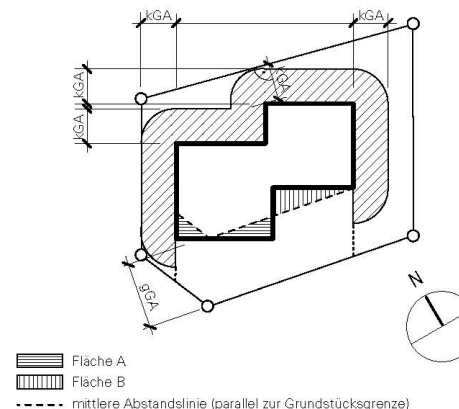
<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes.

<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Er kann bei gestaffelten Gebäuden ausgemittelt werden. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei ist mindestens der kleine Grenzabstand einzuhalten.

<sup>4</sup> Vorspringende, offene Bauteile wie Vordächer und Treppen dürfen max. 3.00 m, Laubengänge und Balkone max. 2.00 m in den Gebäude- resp. Grenzabstand hineinragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 1.80 m zur Grenze einhalten.

<sup>5</sup> Für Unterniveaubauten ist ein Grenzabstand von mindestens 1.00 m einzuhalten.

Fläche A = Fläche B



Abstände gegenüber Zonengrenzen **Art. 34** Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Gebäudeabstand **Art. 35** <sup>1</sup> Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

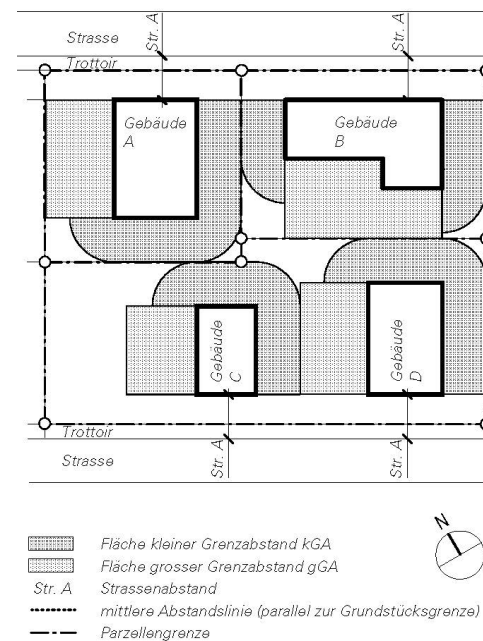
<sup>2</sup> Für An- und Nebenbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV überschritten würden.

Näherbaurecht **Art. 36** <sup>1</sup> Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Bauabständen zum nachbarlichen Grund (gemäss Art. 33) mit einem im Grundbuch eingetragenen Näherbaurecht vereinbaren. Sie können den Grenzabstand bis auf Null reduzieren.

<sup>2</sup> Wird ein einseitiges Näherbaurecht eingeräumt, muss auf dem Nachbargrundstück der Gebäudeabstand eingehalten werden.

<sup>3</sup> Wird ein gegenseitiges Näherbaurecht eingeräumt, so muss kein Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn die Gebäude in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten. Wird diese überschritten, so kann der Gebäudeabstand bis auf 6.00 m, liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, bis auf 10.00 m, reduziert werden.



Geschosse / Dachausbau

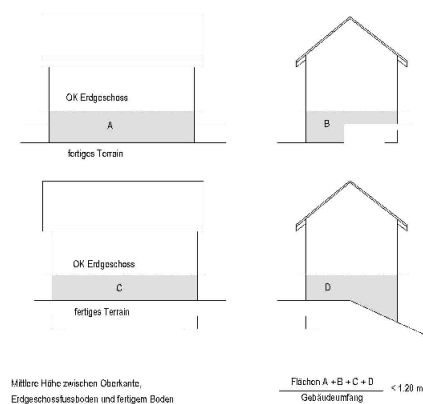
**Art. 37** <sup>1</sup> Als Vollgeschosse zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter- und Dachgeschosse.

<sup>2</sup> Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als 1.20 m über das fertige Terrain hinausragt.

<sup>3</sup> Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen 1.20 m nicht überschreitet.

<sup>4</sup> Attika gemäss Art. 14 GBR gelten nicht als Vollgeschoss.

<sup>5</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. In inventarisierten Objekten ist maximal ein Ausbaugeschoss im Dach zulässig.



Gewässerraum

**Art. 38** <sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen.

- Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

<sup>2</sup> Der Gewässerraum beträgt für die

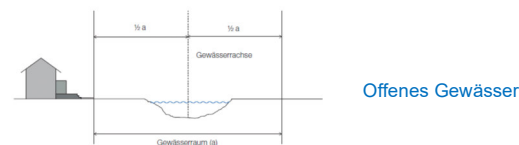
Önz:	25.75 m
Seemattgrabe, Riedgrabe, Breite:	11.00 m
Eingedolte Fliessgewässer und alle weiteren Gewässer:	11.00 m

Der Gewässerraum wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

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

<sup>4</sup> Innerhalb des Gewässerraumes 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.

## Gewässerraum Messweise

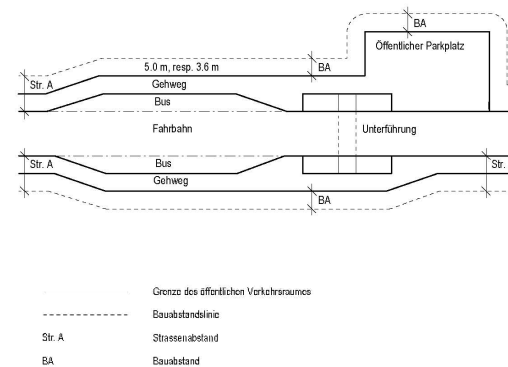


Abstand von öffentlichen Strassen

**Art. 39** <sup>1</sup> Für Bauten, Anlagen, Bäume, Pflanzen, Strassenreklamen und sonstige Vorkehren entlang von Kantonsstrassen, Gemeindestrassen, öffentliche Strassen privater Eigentümer sowie selbstständige Fuss- und Radwege gelten die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben davon abweichende Baulinien.

<sup>3</sup> Wenn es die Verkehrssicherheit, insbesondere in Ausfahrts- und Knotenbereichen erfordert, kann das zuständige Gemeinwesen verlangen, dass Bauten, Anlagen, Pflanzen und sonstige Vorkehren, die Strassenabständen, dem Lichtraumprofil, Sichtzonen nach der Norm 640 273a oder dem Verbot der Beeinträchtigung widersprechen, innert angemessener Frist beseitigt oder angepasst werden.



Des Weiteren gilt das Strassengesetz SG.

Alle weiteren Abstände richten sich nach dem kantonalen Baugesetz, wie beispielsweise der Waldabstand.

## D ZUSTÄNDIGKEITEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Gemeinderat

**Art. 40** <sup>1</sup> Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit sie nicht nach Gesetz oder Reglementen einem andern Gemeindeorgan obliegen.

<sup>2</sup> Er beschliesst insbesondere:

- a die Führung und Begleitung von Baubeschwerden der Gemeinde,
- b über den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG);
- c über die Ueberbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht nach Art. 93 ff. BauG;
- d die Zustimmung zur Bewilligung eines einzelnen Vorhabens oder der Verzicht auf den Erlass einer UeO in einer Zone mit Planungspflicht nach Art. 93 Abs. 1 lit. a und b BauG;
- e über die geringfügige Abänderung von Plänen oder Vorschriften im Sinne von Art. 122 BauV.

Baukommission

**Art. 41** <sup>1</sup> Die Baukommission ist die ordentliche Baubewilligungsbehörde der Gemeinde gemäss Art. 33 BauG sowie die Baupolizeibehörde; sie ist damit zuständig für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nach den kantonalen Bestimmungen (Koordinationsgesetz, Baugesetz sowie die dazugehörenden Dekrete und Verordnungen).

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren obliegen der Baukommission, unter Vorbehalt von Art. 42, insbesondere:

- a die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlichrechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 18 ff. BewD);
- b die Durchführung von Einigungsverhandlungen (Art. 33 und 34 BewD);
- c der Entscheid über ordentliche und generelle Baugesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist und unter Vorbehalt von Art. 42;
- d die Stellungnahme zu Einsprachen und Amtsberichten an die Leitbehörde, sofern die Gemeinde für den Entscheid nicht selber zuständig ist (Art. 8 BewD).

<sup>3</sup> Als Baupolizeibehörde obliegt der Baukommission, unter Vorbehalt von Art. 42, insbesondere:

- a der Erlass von Verfügungen betreffend die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen;
- b die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen (Art. 45 BauG).

<sup>4</sup> Die Baukommission kann dem Gemeinderat über den Erlass von Beschlüssen gemäss Art. 40 Abs. 2 Antrag stellen.

<sup>5</sup> Die Baukommission erledigt zudem alle weiteren Aufgaben, die ihr von Gesetz wegen obliegen, und die ihr durch die Gemeindeversammlung gestützt auf Gemeindereglemente und insbesondere Art. 66 der Gemeindeordnung zugewiesen sind. Sie wählt die Mitglieder der Fachberatung gemäss Art. 16 GBR.

Leiterin / Leiter Bau-  
abteilung

**Art. 42** <sup>1</sup> Die Leiterin oder der Leiter der Bauabteilung führt das Sekretariat der Baukommission, bereitet deren Geschäfte vor und ist Baubewilligungsbehörde für kleine Baubewilligungen (Art. 27 BewD) sowie Organ der Baupolizei.

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren obliegen der Bauabteilung:

- a die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel, sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 ff. BewD);
- b die Einholung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen (Art. 21 und 22 BewD);
- c die Verfügung des Verfahrensprogramms gemäss Art. 6 KoG;
- d die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff. BewD);
- e die Antragstellung an die Baukommission;
- f die Durchführung von Einspracheverhandlungen im Verfahren für kleine Baubewilligungen;
- g der Entscheid über Gesuche für kleine Baubewilligungen.

<sup>3</sup> Als Organ der Baupolizeibehörde obliegt der Bauabteilung insbesondere:

- a die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD), die Wahrung über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung und allgemein die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen;
- b der Erlass von Baueinstellungsverfügungen und, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungs- oder Betriebsverbotes.

Widerhandlungen

**Art. 43** <sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

[Vgl. Art. 50 BauG](#)

<sup>2</sup> Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.- bestraft.

[Vgl. Art. 58 BauG](#)

Inkrafttreten

**Art. 44** <sup>1</sup> Die Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

[Bezüglich anwendbarem Recht und vorzeitiger Baubewilligung gilt Art. 36 und 37 BauG.](#)

<sup>2</sup> Die vom Gemeinderat am 20. April 2020 im geringfügigen Verfahren genehmigte Änderung des Art. 9 ZPP N Bernstrasse wurde vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 6. August 2020 genehmigt. Die Änderung tritt per 1. November 2020 in Kraft. <sup>1</sup>

<sup>3</sup> Die von der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern am 25. August 2020 verfügte Änderung des Art. 15 Abs. 4 ist am 24. September 2020 in Rechtskraft erwachsen und somit gleichentags in Kraft getreten. <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Eingefügt am 14. September 2020

<sup>2</sup> Eingefügt am 24. September 2020



<sup>4</sup> Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP G "Biblis II"), bestehend aus dem Baureglement (Art. 9) und Ausschnitt Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. <sup>1</sup>

Aufhebung von Vorschriften

**Art. 45** Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

Herzogenbuchsee	
Baureglement	vom 08.12.1993
Zonenplan 1 und 2	vom 08.12.1993
UeO «Byfang»	vom 07.09.1998
Richtplan Bahnhofquartier	vom Juli 1993
Oberönz	
Baureglement	vom 06.01.1992
Schutzzonenplan	vom 06.01.1992
Zonenplan Baugebiet	vom 06.01.1992
UeO «Unteres Buchseefeld»	vom 21.10.2003
UeP «Feldgärten»	vom 24.02.1983
Bebauungsplan mit SBV «Oenzbergstrasse»	vom 27.04.1966
Bebauungsplan «Burgerland»	vom 05.09.1962

sowie alle der vorliegenden Ordnung widersprechenden Grundordnungen, soweit sie nicht aufgelistet sind.

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 15. August 2011 bis 15. September 2011

1. Vorprüfung vom 21. Januar 2013

2. Vorprüfung vom 11. November 2013

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 23. Oktober 2014

Publikation im Amtsblatt vom 22. Oktober 2014

1. Öffentliche Auflage vom 23. Oktober 2014 bis 24. November 2014

Einspracheverhandlungen am 4. und 5. Dezember 2014

Erledigte Einsprachen 1. Auflage: 3

Unerledigte Einsprachen 1. Auflage: 5

Rechtsverwahrungen 1. Auflage: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 8. Dezember 2014

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 10. Dezember 2014

2. Publikation im amtlichen Anzeiger vom 8. Januar 2015

2. Öffentliche Auflage (nach Gemeindeversammlungsbeschluss)

vom 8. Januar 2015 bis 9. Februar 2015

Einspracheverhandlungen am 5. März 2015

Erledigte Einsprachen 2. Auflage: 0

Unerledigte Einsprachen 2. Auflage: 1

Rechtsverwahrungen 2. Auflage: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 9. März 2015

3. Öffentliche Auflage und rechtliches Gehör vom 3. Juli 2015 bis 3. August 2015

Erledigte Einsprachen 3. Auflage: 0

Unerledigte Einsprachen 3. Auflage: 0

Rechtsverwahrungen 3. Auflage: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. September 2015

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident Der Gemeindeverwalter

Markus Loosli Rolf Habegger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Herzogenbuchsee, den 7. September 2015

Der Gemeindeverwalter

Rolf Habegger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 14. Dezember 2015

<sup>1</sup> Eingefügt am 8. Mai 2020

**Teilrevisionen**

Artikel 9 (ZPP N Bernstrasse)	Gemeinderat vom 20. April 2020 Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom 6. August 2020
Artikel 15 Absatz 4	Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern am 25. August 2020
Artikel 9 (ZPP G Biblis II)	Gemeinderat vom 24. Februar 2020 Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom 8. Mai 2020

**Teilrevisionen baurechtliche Grundordnung**

Zonenplanänderung ("Oberönz" Parzellen Nrn. 24, 218, 575)	Gemeinderat vom 24. Juni 2019 Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom 14. November 2019	In Rechtskraft ab 14. November 2019
Zonenplanänderung ("Bünde" Parzelle Nr. 686)	Gemeinderat vom 24. Juni 2019 Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom 14. November 2019	In Rechtskraft ab 14. November 2019
Zonenplanänderung ("Jägerweg" Parzelle Nr. 1044)	Gemeinderat vom 24. Juni 2019 Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom 14. November 2019	In Rechtskraft ab 14. November 2019
Zonenplanänderung ("Bodacher" Parzelle Nr. 1573)	Gemeinderat vom 19. August 2019 Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom 18. November 2019	In Rechtskraft ab 18. November 2019
Zonenplanänderung ("Biblis I" Parzelle Nr. 1573)	Gemeinderat vom 18. März 2019 Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom 29. November 2019	In Rechtskraft ab 29. November 2019
Baureglement Artikel 9 (ZPP N "Bernstrasse")	Gemeinderat vom 20. April 2020 Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom 6. August 2020	In Rechtskraft ab 1. November 2020
Baureglement Artikel 15 Absatz 4 (Beschwerde Mobilfunkanbieter)	Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern am 25. August 2020	In Rechtskraft ab 24. September 2020
Baureglement Artikel 9 (ZPP G "Biblis II" Parzellen Nrn. 166, 253)	Gemeinderat vom 24. Februar 2020 Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom 8. Mai 2020	In Rechtskraft ab 21. Mai 2020
Zonenplanänderung (ZPP I "Hofmatt" Parzellen Nrn. 2445, 2446) Änderung UeO "Hofmatt"	Gemeinderat vom 17. August 2020 und 7. Dezember 2020 Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom 27. Januar 2021	In Rechtskraft ab 5. Februar 2021

**ANHANG****ABKÜRZUNGEN**

A	=	Arbeitszone
AZ	=	Ausnützungsziffer
BauG	=	Baugesetz
BauV	=	Bauverordnung
BewD	=	Dekret über das Baubewilligungsverfahren
BHZ	=	Bauernhofzone
D	=	Dorfzone
E	=	Erhaltungszone
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
G	=	Grünzone
GA	=	Grenzabstand
GBR	=	Gemeindebaureglement
GF	=	Gebäudefläche
GH	=	Gebäudehöhe
GL	=	Gebäuelänge
gGA	=	grosser Grenzabstand
GZ	=	Geschosszahl
K	=	Kernzone
kGA	=	kleiner Grenzabstand
LSV	=	Lärmschutzverordnung
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
OLK	=	Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
RPG	=	Raumplanungsgesetz
RPV	=	Raumplanungsverordnung
SG	=	Strassengesetz
UeO	=	Überbauungsordnung
W	=	Wohnzone
WGB	=	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht
ZSF	=	Zone für Sport- und Freizeitanlagen

## VERZEICHNIS WICHTIGER WEB-ADRESSEN

### Herzogenbuchsee

Gemeinde Herzogenbuchsee [www.herzogenbuchsee.ch](http://www.herzogenbuchsee.ch)

### Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR [www.jgk.be.ch/agr](http://www.jgk.be.ch/agr)  
Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft [www.bve.be.ch/gsa](http://www.bve.be.ch/gsa)  
Amt für Wald KAWA [www.vol.be.ch/kawa](http://www.vol.be.ch/kawa)  
beco Berner Wirtschaft [www.vol.be.ch/beco](http://www.vol.be.ch/beco)  
Kantonale Denkmalpflege [www.erz.be.ch/kultur](http://www.erz.be.ch/kultur)  
Amt für Umweltkoordination und Energie [www.bve.be.ch/aue](http://www.bve.be.ch/aue)  
Tiefbauamt [www.bve.be.ch/tba](http://www.bve.be.ch/tba)  
Wasser- und Energiewirtschaftsamt [www.bve.be.ch/wea](http://www.bve.be.ch/wea)  
Portal Naturgefahren [www.vol.be.ch/site/naturgefahren](http://www.vol.be.ch/site/naturgefahren)  
Bernische Systematische Gesetzessammlung [www.sta.be.ch/belex/d](http://www.sta.be.ch/belex/d)

### Bund/weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung ARE [www.aren.admin.ch](http://www.aren.admin.ch)  
Bundesamt für Umwelt BAFU [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)  
Staatssekretariat für Wirtschaft SECO [www.seco.admin.ch](http://www.seco.admin.ch)  
Fachverband Schweizer RaumplanerInnen [www.f-s-u.ch](http://www.f-s-u.ch)  
Kantonale Planungsgruppe Bern [www.planning.ch](http://www.planning.ch)  
Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein [www.sia.ch](http://www.sia.ch)  
Schweiz. Vereinigung für Landesplanung [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)  
Schweiz. Verband der Umweltsachleute [www.svu-asep.ch](http://www.svu-asep.ch)  
Bund Schweiz. Landschaftsarchitekten [www.bsia.ch](http://www.bsia.ch)  
und Landschaftsarchitektinnen  
Systematische Sammlung des Bundesrechts [www.admin.ch/ch/d/sr/70](http://www.admin.ch/ch/d/sr/70)  
Landes-, Regional- und Ortsplanung  
Einführung Zivilgesetzbuch EG ZGB [www.sta.be.ch/belex/d](http://www.sta.be.ch/belex/d)