

Einwohnergemeinde



Ipsach

Revision Ortsplanung

Baureglement

20. Februar 2020

Bearbeitung:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Bern

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	3
A Einleitung	4
B Geltungsbereich	6
C Nutzungszonen	6
C/I Wohn-, Wohn-/Gewerbe-, Dorfkern- und Arbeitszonen	6
C/II Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	9
C/III Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	10
D Besondere baurechtliche Ordnungen	10
D/I Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	10
D/II Bestehende besondere baurechtliche Ordnung	18
E Qualität des Bauens und Nutzens	19
E/I Bau- und Aussenraumgestaltung	19
E/II Qualitätssicherung	20
E/III Energie	21
F Bau- und Nutzungsbeschränkungen	21
F/I Pflege des Ortsbildes	21
F/II Pflege der Kulturlandschaft	21
F/III Schutz der naturnahen Landschaft	24
F/IV Gefahrengebiete	25
F/V Spezialanlagen	26
G Straf- und Schlussbestimmungen	27
H Genehmigungsvermerke	28
A1 Definitionen und Messweisen	29
A11 Terrain	29
A12 Gebäude und Gebäudeteile	29
A13 Gebäudemasse	30
A14 Bauabstände	34
A15 Nutzungsziffern	38
A16 Altrechtliche Nutzungsziffern	39

Abkürzungsverzeichnis

AGR	Kantonales Amt für Gemeinden und Raumordnung	
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche	
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung	
BauG	Kantonales Baugesetz	BSG 721.0
BauV	Kantonale Bauverordnung	BSG 721.1
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret	BSG 725.1
BMBV	Kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen	BSG 721.3
EG ZGB	Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches	BSG 211.1
EnG	Eidgenössisches Energiegesetz	SR 730.0
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen (nach Art. 43 LSV)	
FiG	Kantonales Fischereigesetz	BSG 923.11
FrSV	Freisetzungsverordnung des Bundes	SR 814.911
GA	Grenzabstand	
GBR	Baureglement	
GFo	Geschossfläche oberirdisch	
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch	
GG	Kantonales Gemeindegesetz	BSG 170.11
gA	Grosser Grenzabstand	
GBF	Gebäudefläche	
GL	Gebäudelänge	
GSchG	Eidgenössisches Gewässerschutzgesetz	SR 814.20
GschV	Eidgenössische Gewässerschutzverordnung	SR 814.201
h	Gesamthöhe	
KEnG	Kantonales Energiegesetz	BSG 741.1
KEnV	Kantonale Energieverordnung	BSG 741.111
kA	Kleiner Grenzabstand	
KWaG	Kantonales Waldgesetz	BSG 921.11
KWaV	Kantonale Waldverordnung	BSG 921.111
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung	SR 814.41
LWZ	Landwirtschaftszone	
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz	SR 451
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz	BSG 426.11
OK	Oberkant	
GO	Gemeindeordnung	
ÖQV	Öko-Qualitätsverordnung	SR 910.14
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	SR 700
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung	SR 700.1
SG	Kantonales Strassengesetz	BSG 732.11
SV	Kantonale Strassenverordnung	BSG 732.111.1
UeO	Überbauungsordnung	
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz)	SR 814.01
VIVS	Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	SR 451.13
VG	Vollgeschoss	
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz	BSG 751.11
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung	BSG 751.111.1
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	SR 210

A Einleitung

Baurechtliche Grundordnung

Baureglement, Zonenplan Baugebiet, Schutzzoneplan und der Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren bilden die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Die Planungsinstrumente sind verbindlich.

Weitere mitgeltende Unterlagen

Der Verkehrsrichtplan ist behördenverbindlich und weiter zu berücksichtigen.

Kommentar / Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des GBR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes Recht geht vor. Das GBR regelt, was nicht durch eidgenössische und kantonale Bestimmungen festgelegt ist.

Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder unvollständig, gilt das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, in der bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Vgl. Art. 80 SG Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind besonders die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalchutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 ff. EGZGB.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

Baubewilligungspflicht Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a und 1b BauG; Art. 4 ff. BewD; Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, die ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterstellt. Z.B.: Wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein Bauverbot gilt, ist für eine baubewilligungsfreie Baute eine Ausnahmbewilligung erforderlich.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen oder die Gesamtbewilligung rechtskräftig erteilt sind. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die vorsorglichen Massnahmen, insbesondere der vorzeitige Baubeginn.

Vgl. Art. 1a BauG

Besitzstandsgarantie

¹ Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

² Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Vgl. Art. 26

Ausnahmen

Ausnahmen im Baugebiet richten sich nach dem kant. Baugesetz.

Art. 26 BauG

B Geltungsbereich

	Normativer Inhalt	Hinweise
--	--------------------------	-----------------

Geltungsbereich	<p>Art. 1</p> <p>Das GBR umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p>	<p>Umweltrecht umfasst Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.</p>
Ausgleich von Planungsvorteilen	<p>Art. 2</p> <p>Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.</p>	<p>Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die Kosten für Planung und Infrastruktur. (Art. 142 BauG).</p> <p>Beschluss Reglement Mehrwertabgabe Gemeindeversammlung vom 07.09.2017</p>

C Nutzungszonen

C/I Wohn-, Wohn-/Gewerbe-, Dorfkern- und Arbeitszonen

Art. 3

Wohnzonen	<p>W2, W2a, W3</p> <p>¹ Die Wohnzonen W2 und W3 sind vorwiegend für das Wohnen bestimmt. Stille Gewerbe gemäss Art. 90 BauV sind zugelassen.</p> <p>² In Wohnzonen mit der zusätzlichen Bezeichnung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gemäss Zonenplan ist eine minimale Geschossflächenziffer GFZo von 0.6 einzuhalten.</p> <p>³ In der Wohnzone W2a sind Dachausbauten oder Attikageschosse nicht zulässig.</p>	<p>ES II</p> <p>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV). Stilles Gewerbe wie Büros, Ateliers wirken weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend Vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV. Baupolizeiliche Masse siehe Art. 6 GBR.</p>
------------------	---	---

Art. 4

Wohn-/Gewerbezone	<p>WG2, WG3</p> <p>Die Wohn- und Gewerbebezonen (WG) sind für das Wohnen und für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.</p>	<p>ES III</p> <p>Mässig störende Gewerbe wie emissionsarme Werkstätten, Gastgewerbe und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen. Baupolizeiliche Masse siehe Art. 6 GBR.</p>
--------------------------	--	---

Art. 5

Dorfkernzone

DKZ

ES III

¹ In der Dorfkernezone DKZ sind Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 6 GBR.

² Bei Neubauten ist zur Qualitätssicherung ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen (Studienauftrag, Workshopverfahren, Wettbewerbe etc.).

Art. 6

Masse der Nutzung

¹ Baupolizeiliche Masse für die einzelnen Zonen

	Abk.	kA (m)	gA (m)	Fh tr	GL (m)	VG
Wohnzone	W2	5.00	10.00	7.00 ¹⁾	25.00	2*
	W3	6.00	12.00	10.00 ¹⁾	40.00	3*
Wohn- / Gewerbezone	WG2	5.00	10.00	7.00 ¹⁾	25.00	2*
	WG3	6.00	12.00	10.00	40.00	3
Dorfkernezone	DKZ	4.00	8.00	12.00		

kA kleiner Grenzabstand, vgl. Anhang 1 A142
 gA grosser Grenzabstand, vgl. Anhang 1 A143
 Fh tr traufseitige Fassadenhöhe vgl. Anhang 1 A132 / A134
 GL Gebäudelänge, vgl. Anhang 1 A131
 VG Vollgeschoss, vgl. Anhang 1 A133

* Spez. Bestimmungen gemäss Abs. 3

² Die Gestaltungsfreiheit ist in den Bauzonen gewährleistet.

Vgl. Art. 75 BauG.

³ In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen mit speziellen Bestimmungen Dachgeschoss können die Dachgeschosse zusätzlich als Vollgeschosse mit Flachdach ohne Attikas realisiert werden. Die traufseitige Fassadenhöhe erhöht sich in diesem Falle um 3.50 m und die Geschosszahl erhöht sich um 1 Vollgeschoss.

⁴ Das maximale Mass der Nutzung ist bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit bezüglich der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) wie folgt bestimmt:

Vgl. Art. 75 BauG.
 Vgl. Anhang 1 A151

- Wohnzone W2: GFZo 0.7
- Wohnzone W3: GFZo 0.85
- Wohn- / Gewerbezone WG2: GFZo 0.75
- Wohn- / Gewerbezone WG3: GFZo 0.95
- Kernzone DKZ: GFZo 1.0

⁵Weiter gelten folgende Masse für:

		Mass (m/m ²)	A (m)	Fh tr (m)	A h G Fh tr	Grenzabstand Gesamthöhe Gebäudeabstand Fassadenhöhe traufseitig
Gebäudeabstand mit Näherbaurecht	- Für Klein- und Anbauten kann die Bau- polizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbars gegenüber Nachbarbauten, wenn nicht öffentliche Interessen ent- gegenstehen, herabsetzen:	2.00				
An- und Kleinbauten	diverse Masse		2.00	4.00		Vgl. Anhang 1 A 121
	GFo max.	60 m ²				
Gebäudehöhe - Hang- zuschlag	Hangneigung > 10%	1.00				
	Hangneigung > 15%	1.50				
	Staffelung Vor- und Rücksprung Grund- risse mind.	2.00				
Unterniveaubauten	Durchschnittsmass über massgebendem Terrain	1.20	1.00			Vgl. Anhang 1 A122
Unterirdische Bauten	mind.: mit schriftlicher Zustimmung des Nach- barn:		1.00	-		Vgl. Anhang 1 A122
Vorspringende offene Gebäudeteile	- max. über die Fassadenflucht hinaus- ragend - beim grossen Grenzabstand (gA): - beim kleinen Grenzabstand (kA): - max. Breite des zugehörigen Fassa- denabschnitts im gA: - Dachvorsprünge über die Fassaden- flucht hinausragend:	2.50 1.50 50 % 1.50				Vgl. Anhang 1 A 144 Vorbehalten bleibt Art. 79b EG ZGB
Strassenabstände	- Kantonsstrasse	5.00				Vgl. Anhang 1 A148
	- übrige öffentliche Strassen	3.60				Vgl. Anhang 1 A148
	- Fuss- und Radwege	2.00				Vgl. Anhang 1 A149
Geschosse	OK 1. VG Boden im Mittel aller Fassaden max.:	1.20				Vgl. Anhang 1 A133
	Dachgeschoss: Kniestockhöhe	1.50				Vgl. Anhang 1 A134
Attikageschosse	- max. Geschossfläche des darunter lie- genden Vollgeschosses - Höhe Attikageschoss - max. Dachvorprung über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses - Das Mass der zulässigen Fassaden- höhe erhöht sich bei den fassadenbün- digen Seiten um - minimales Mass Zurückversetzung	70% 3.50 0.50 3.50 2.50				
Untergeschosse	Im Mittel über der Fassadenlinie über massgebenden Terrain					Vgl. Anhang 1 A133
	- in W3 und WG3 max. - in W2 und WG2 max:	1.80 1.20				
Abgrabungen für Haus- eingänge und Garagen- einfahren	Wenn die Abgrabungen das festgelegte Mass nicht überschreiten, werden sie bei der Bestimmung der Gebäudehöhe und der Anzahl Geschosse nicht berücksich- tigt.	5.00				Vgl. Anhang 1 A133

C/II Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Art. 7

Zonen für öffentliche Nutzungen

ZöN

Vgl. Art. 77 BauG

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

² In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

A Schulzentrum

ES III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV).

- Schulbauten, Kindergarten, Kinderhort und dazugehörige Spiel- und Sportanlagen. Es sind bis zu 30% andere mit der Hauptnutzung zu vereinbarende öffentliche Nutzungen zugelassen.
- Gesamthöhe h max. 15.00 m
- Abstand von Zonengrenze min. 5.0 m

B Kindergarten

ES II

- Kindergarten und Schule. Es sind bis zu 50% mit der Hauptnutzung zu vereinbarende öffentliche und private Nutzungen zugelassen.
- Gesamthöhe h max. 15.00 m
- Abstand von Zonengrenze min. 5.0 m

C Kleinfeld

ES II

- Reservefläche für Schulbauten und andere öffentliche Nutzungen
- Gesamthöhe h max. 12.00 m
- Abstand von Zonengrenze min. 5.0 m
- Es muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren. Die oberirdische Parkierung ist nicht zugelassen.

Art. 8

**Zone für Sport- und
Freizeitanlagen**

ZSF

ES III

¹ Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist für die Nutzung von Schrebergärten bestimmt. Es dürfen Neuanlagen nur aufgrund eines vom Gemeinderat bewilligten Plans angelegt werden. Der Plan regelt insbesondere: Erschliessung und Parkierung, Grösse und Anordnung der Gartenhäuschen.

Vgl. Art. 78 BauG.

² Die Gartenhäuschen dürfen folgende Nutzungen enthalten: Tagesaufenthaltsraum, Raum für Gartenutensilien, Ställe für nicht gewerbliche Tierhaltung.

³ Die Gartenhäuschen dürfen folgende maximale Masse aufweisen: anrechenbare Gebäudefläche: max. 20 m², Gesamthöhe: max. 3.0 m

⁴ Wohnbauten und das Aufstellen von Campingwagen und Zelten sind untersagt.

C/III Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 9

**Landwirtschafts-
zone**

LWZ

ES III

¹ In der Landwirtschaftszone und den Zonen ausserhalb der Bauzone richten sich Nutzung und Bauen nach eidgenössischem und kantonalem Recht.

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

D Besondere baurechtliche Ordnungen

D/I Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 10

**Zonen mit Pla-
nungspflicht**

ZPP

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

Vgl. Art. 73 Abs.2 und 92 ff BauG

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

Art. 11

«Quellmatt»

ZPP Nr. 1

ES II

- | | |
|------------------|--|
| Planungszweck | - Erstellen einer zusammenhängend organisierten Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität mit Gemeinschaftseinrichtungen. |
| | - Einpassen der Wohnüberbauung in das empfindliche Gebiet am Siedlungsrand. |
| Art der Nutzung | - Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der Bauverordnung. |
| Mass der Nutzung | - Es sind total 9'000 m2 GFo zugelassen. |
| Grundsätze | - Bezüglich der Anforderung an die Siedlungsqualität erlässt der Gemeinderat Richtlinien, die für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung wegleitend sind. |
| | - Die Häuser sind senkrecht oder parallel zum Hang zu stellen. Der Siedlungsrand ist zu begrünen. |

Art. 12

«Fluhäcker»

ZPP Nr. 2

ES II

- | | |
|------------------|--|
| Planungszweck | - Erstellen einer zusammenhängend organisierten Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität mit Gemeinschaftseinrichtungen. |
| | - Einpassen der Wohnüberbauung in ein empfindliches Gebiet am Siedlungsrand. |
| Art der Nutzung | - Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der Bauverordnung. |
| Mass der Nutzung | - Es sind 19'000 m2 GFo zugelassen. |
| Grundsätze | - Bezüglich der Anforderung an die Siedlungsqualität erlässt der Gemeinderat Richtlinien, die für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung wegleitend sind. |
| | - Für die Gestaltung des Siedlungsabschlusses ist der Landschaftsrichtplan wegleitend. |
| | - Die Häuser sind senkrecht oder parallel zum Hang zu stellen. Der Siedlungsrand ist zu begrünen. Hierfür ist der Landschaftsrichtplan wegleitend. |

Art. 13

«Wannematte»

ZPP Nr. 3

ES III / II

- Planungszweck
- Gestaltung eines Ortskerns entlang der Hauptstrasse.
 - Erstellen einer zusammenhängend organisierten Überbauung von hoher Qualität mit Gemeinschaftseinrichtungen.
 - Erstellen einer dem Wohnen, dem Gewerbe und den Dienstleistungen dienenden Überbauung, wobei die Erdgeschosse im Bereich entlang der Dorfstrasse für Läden und ähnliche publikumsintensive Dienstleistungen vorzusehen sind.
 - Schaffen einer zusammenhängenden Grünzone von mindestens 20% der Zonenfläche.
- Art der Nutzung
- Die Wohn- und Gewerbebezonen (WG) sind für das Wohnen und für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Störende Nutzungen, wie Discos, sind nicht zugelassen.
- Mass der Nutzung
- Es sind 9'000 m² GFo zugelassen.
- Grundsätze
- Bezüglich der Anforderungen an die Siedlungsqualität erlässt der Gemeinderat Richtlinien, die für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung wegleitend sind.
 - Die Bauten sind senkrecht oder parallel zum Hang zu stellen. Es ist eine Fussgängerverbindung von der Kleinfeldstrasse zum Dorfplatz zu schaffen.
- Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
- Für die Bereiche Hauptstrasse und Dorfstrasse gelten die Empfindlichkeitsstufen III respektive II.

Art. 14

«Räbli»

ZPP Nr. 4

ES III

- Planungszweck
- Erstellen einer Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität mit Gemeinschaftseinrichtungen.
 - Einpassen der Wohnüberbauung in ein empfindliches Gebiet am Siedlungsrand.
- Art der Nutzung
- Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der Bauverordnung.
- Mass der Nutzung
- Es sind **max. 8'950 m² GFo** zugelassen.
 - **Zu Sicherung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gelten folgende minimalen GFo:**
 - **Parz. Nr. 937 min. 860 m²**
 - **Parz. Nr. 1413 min. 2'750 m²**
 - **Parz. Nr. 1430 min. 1'030 m²**
- Grundsätze
- Der Siedlungsrand ist zu begrünen. Hierfür ist der Landschaftsrichtplan wegleitend.
 - Die Stellung der Bauten ist der Geländeform anzu-

- passen.
- Es ist eine zusammenhängende Grünfläche von mindestens 20% der Zonenfläche auszuscheiden.
- Die Erschliessung erfolgt vom Rebenrain aus.

Art. 15

«Schürlirain»
Planungszweck

ZPP Nr. 5
Planungszweck

ES III

- Förderung einer verdichteten Neuüberbauung mit hohem Siedlungswert und hoher Wohnanlagequalität, die sich optimal ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.
- Schaffung eines ortsbaulichen Akzents im Bereich Quellmattstrasse / Ipsachstrasse.
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.
- Sicherstellung attraktiver und sicherer Fuss- und Radwege zum Zentrum und zu den angrenzenden Quartieren
- Förderung einer umweltfreundlichen Energieversorgung

Art der Nutzung

Art der Nutzung

- a) Teilgebiete A und B: Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Einkaufszentren im Sinne von Art. 19 Abs. 2 BauG. Für die Anlage ist das Fahrten-Kontingent auf weniger als 2000 Fahrten DTV begrenzt.
- b) Teilgebiete C1 und C2: Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der Bauverordnung.

Mass der Nutzung
(Planungswert)

Mass der Nutzung in Geschossfläche oberirdisch GFo
(Definition gemäss Anhang)

GFo vgl. Anhang 1 A16.1

Teilgebiete	Minimale Nutzung (m2)	Nutzung ohne qualifiziertes Verfahren (m2)	Maximales Nutzung mit qualifiziertem Verfahren (m2) ¹⁾
Teilgebiet A	6'350	7'500	8'250
Teilgebiet B	6'130	8'500	9'350
Teilgebiet C1	17'500	18'000	19'360
Teilgebiet C2	3'100	3'600	3'960

- Mit der Durchführung eines qualifizierten Verfahrens nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) und der damit ausgewiesenen hohen Qualität der Überbauung

(Architektur, Aussenräume, Erschliessung, Ökologie), gelten die maximalen Nutzungsmasse pro Teilgebiet.

- Ein flächengleicher Nutzungstransfer unter den Sektoren im Umfang von maximal 10% der jeweiligen Sektorenfläche und/oder eine flächengleiche Zuordnung der Parzelle 1089 von Teilgebiet C1 zu Teilgebiet A sind zugelassen.
- Die Nutzungsmasse können um 5% erhöht werden, sofern der Grenzwert des gewichteten Energiebedarfs gemäss Anhang 7 KEnV um 25 % unterschritten wird oder der Gebäudeenergiestandard GEAK A/A realisiert wird.

Grundsätze

- Geschosshöhe Teilgebiete A und B: 3 plus Attika oder Dachausbau oder 4 Vollgeschosse ohne Attika bei gestaffelten Flachdachbauten.
- Geschosshöhe Teilgebiete C1 und C2: 3 plus Attika oder Dachausbau oder 4 Vollgeschosse ohne Attika bei gestaffelten Flachdachbauten. Im nördlichen steileren Hangbereich C1 max. 6 ohne Attika für Punktbauten.
- Unterirdisch kann an die Sektorengrenze gebaut werden.
- Sofern eine privatrechtliche Einigung erzielt wird, kann auf die Sektorengrenze gebaut werden.
- Bei Neubauten sind Flachdächer zu realisieren.
- Das Attikageschoss auf jeweils einer Längsseite und einer Schmalseite auf die Fassade des darunterliegenden Geschosses gestellt werden. Die Attikagrundfläche darf dadurch nicht erhöht werden und die übrigen Teile sind um wenigstens 2.50 m zurückzusetzen. Dies gilt auch für Vordächer und dergleichen. Die Fassadenhöhe ab fertigem Boden des obersten Geschosses beträgt max. 3.50 m.
- Es wird festgestellt, dass die erhaltenswerten Gebäude und die schützenswerte Mauer im Bauinventar enthalten sind. Aus Sicht der Gemeinde Ipsach ist der Ersatz der erhaltenswerten Gebäude möglich. Die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes Art. 10 a und 10b sind zu berücksichtigen.
- In den Teilgebieten C1 und C2 sind die Neubauten so anzuordnen, dass der exponierte Hang mit dem bestehenden Terrainverlauf abschnittsweise erhalten und als solcher erkennbar bleibt.
- Die Erschliessungen für die einzelnen Teilgebiete sind wie folgt zugelassen:
 - Teilgebiet A über die Kantonsstrasse und Quellmattstrasse
 - Teilgebiet B über die Kantonsstrasse
 - Teilgebiete C1 über den Kirschbaumweg und über unterirdische Erschliessung über Teilgebiet A

- Teilgebiet C2 über den Kirschbaumweg
- Ohne Bewilligung des Tiefbauamts des Kantons Bern, Abteilung Nationalstrassenbau und des Bundesamts für Strassen dürfen auf den Parzellen GB Ipsach Nr. 60, 146, 302, 901, 902, 903, 1083, 1084, 1087, 1088, 1279 keine baulichen Massnahmen getroffen und keine Geländeänderungen vorgenommen werden.
- Realisierung einer neuen öffentlichen Fussgänger- und Radwegverbindung Kirschbaumweg - Quellmattstrasse.
- Die Aussenräume der Wohnüberbauung haben eine intensive, vorwiegend naturnahe Durchgrünung mit Bäumen aufzuweisen.
- Es sind eine umweltschonende, möglichst CO₂-neutrale Energieversorgung und anerkannte Qualitätsstandards wie Minergie anzustreben.
- Die bestehende Baumgruppe im Teilgebiet C2 ist zu erhalten

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)

- Teilgebiete A und B: ES III
- Teilgebiete C1 und C2: ES II

Art. 16

«Dorfkernzone Ost» ZPP Nr. 6

ES III

- | | |
|-------------------------------------|--|
| Planungszweck | - Realisierung einer verdichteten Neuüberbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität |
| | - Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild. |
| | - Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. |
| Art der Nutzung | - Es sind Bauten für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen zugelassen soweit sie mit den Anforderungen des Lärmschutzes vereinbar sind. Detailhandelsbetriebe sind nicht zugelassen. |
| Mass der Nutzung
(Planungswerte) | - GFo maximal: 5'200 m² |
| | - GFo minimal: 3'500 m² |
| Grundsätze | - Das Siegerprojekt des Studienauftrags «Dorfkern Ipsach» (ARGE wahliruefli / rollimarchini, Biel, Dez. 2019) ist wegleitend für die Anordnung und Gliederung der Bebauung, die architektonische Qualität und die Aussenraumgestaltung. |
| | - Giebelseitige Fassadenhöhe Fh gi maximal 13.00 m |
| | - Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs hat ab der Quellmattstrasse zu erfolgen. |
| | - Eine CO ₂ -neutrale Energieversorgung ist anzustreben. |

Art. 17

«Dorfplatz»

ZPP Nr. 7

ES III

Planungszweck

- Weiterbau, Aufwertung und Stärkung des Dorfkentrums von Ipsach
- Realisierung eines prägenden Neubaus als Ersatz des bestehenden Baus Parz. Nr. 336
- Realisierung eines Dorfplatzes und eines Kinderspielplatzes als attraktive Begegnungsorte
- Sicherstellung einer guten Einordnung der Neu- und Ergänzungsbauten ins Orts- und Landschaftsbild
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
- Realisierung von attraktiven Wegbeziehungen für den Langsamverkehr

Art der Nutzung

- Es sind Bauten für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Detailhandelseinrichtungen und öffentliche Nutzungen zugelassen.

Mass der Nutzung (Planungswerte)

- Für die einzelnen Sektoren gelten folgende Masse der Nutzung:

Sektor A	- G _{Fo} maximal 1'700 m ² - F _{h gi} max. 19.00 m
Sektor B	- F _{h gi} max. 16.00 m - Grenzabstand min. 5.0 m
Sektor C	- G _{Fo} maximal 3'400 m ² - F _{h gi} max. 14 m
Sektor D	- G _{Fo} maximal 3'200 m ² - F _{h gi} max. 16.00 m

- Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Dorfplatz, Aussenräume und Erschliessung) sicherzustellen.
- Die Überbauung innerhalb des Perimeters ist mit einem optimal aufeinander abgestimmten Gestaltungskonzept zu realisieren.
- Mit der Aussengestaltung ist eine naturnahe Durchgrünung der Gesamtanlage zu gewährleisten.
- Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs hat mehrheitlich ab der Kantonsstrasse zu erfolgen.
- Für den Langsamverkehr sind attraktive Wegbeziehungen durch die Überbauung von der Dorfstrasse zur Kantonsstrasse und vom best. Fussweg Dorfstrasse zum Gemeindezentrum zu realisieren.

**D/II Bestehende besondere baurechtliche
Ordnung**

Art. 17

**Bestehende Über-
bauungsordnungen
/ Baulinien**

UeO

¹ Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen
bleiben rechtskräftig:

- a) UeO „Bahnweg / West“ vom 10.04.2008 mit Änderun-
gen vom 10.04.2008 und 06.09.2010
- b) UeO ZPP 4 „Räbli“ vom 26.02.2007 mit Änderungen
vom 11.01.2008, 22.09.2010 und 30.11.2010
- c) UeO „Dorfstrasse/Amselweg“ vom 14.02.2001 mit Än-
derungen vom 06.06.2005, 08.05.2012 und 20.06.2018
- d) UeO Nr. 3 „Wannematte“ vom 27.04.1999
- e) UeO ZPP Nr. 1 „Quellmatt“ vom 02.09.1998 mit Ände-
rung vom 16.07.2003
- f) UeO ZPP Nr. 2 „Fluhäcker“ vom 20.07.1998
- g) UeO „Seezone“ und Uferschutzplan gemäss SFG mit
Realisierungsprogramm vom 08.12.1993 mit Änderun-
gen vom 31.05.1995, 17.04.2000 und 04.04.2001
- h) UeO „Schürlirain“ vom 10.11.1987
- i) UeO „Gewerbezone Herdi“ vom 03.09.1976 mit Ände-
rungen vom 28.02.1994, 19.03.1998 und 05.05.2003

Teilaufhebung siehe Art. 37

E Qualität des Bauens und Nutzens

E/I Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 18

Offene Bauweise

¹ Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

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

Art. 19

Gestaltung

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

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
- Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden und Dach;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraums bestimmend ist;
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen.

Art. 20

Dachgestaltung

¹ Dachformen und Bedachungsmaterialien sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Strassenbild einfügen.

² Dachaufbauten (ohne Dachflächenfenster) und Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.

³ Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf die Fassadenhöhe traufseitig um maximal 5.50 m überragen.

⁴ Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

Vgl. Art. 6 Abs. 6 und Anhang A 135

Umgebungsgestaltung	Art. 21	1 Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie sich gut in die bestehende Umgebung einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.	Für Bepflanzungsabstände ist das EGZGB (Art.79) massgebend.
	2 Für Neuanlagen und Gartenneugestaltungen sind mehrheitlich einheimische Gehölze zu verwenden. Eine naturnahe Gestaltung ist ebenso wie die Verwendung einheimischer kleinerer Pflanzen vorzusehen.		
	3 Die Umgebungsarbeiten sind innert zwölf Monaten nach Bauabnahme (Bezugskontrolle) abzuschliessen.		
	4 Pflanzen, die krankheitsübertragend und gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht gepflanzt werden bzw. müssen entfernt werden. Die Bauherrschaft hat zudem das Aufkommen von invasiven Pflanzen zu verhindern.	Vgl. Art. 29 a USG, Art. 1 FrSV Vgl. invasive Pflanzen: www.infoflora.ch/de/neo-phyten/listen-und-infoblätter.html	
	5 Bäume und Sträucher müssen gegenüber den öffentlichen Wegen und Strassen periodisch zurückgeschnitten werden und dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.		
E/II Qualitätssicherung			
Fachberatung	Art. 22	1 Der Gemeinderat setzt eine mit in Gestaltungsfragen ausgewiesenen, unabhängigen Fachpersonen zusammengesetzte Fachgruppe ein, welche die Bauwilligen und die Behörden in den Fällen gemäss Abs. 2 beraten.	Die Kostentragung richtet sich nach Art. 51 BewD.
	2 Die Baubewilligungsbehörde entscheidet über den Bezug der Fachberatung nach Bedarf, wenn ein Bauvorhaben für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung ist oder sich spezielle Fragen bezüglich Architektur oder Aussenraumgestaltung stellen.	Dazu gehört z.B. das Bauen unter Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG oder einer Ausnahme von den Gestaltungsvorschriften. Ausgenommen sind Bauvorhaben, welche gemäss Bauinventar schützenswert sind oder als erhaltenswert eingestuft werden und gleichzeitig einem Ortsbildschutzgebiet einer Baugruppe gemäss Bauinventar angehören. In diesen Fällen wird die Beratung obligatorisch durch die Kantonale Denkmalpflege wahrgenommen.	

E/III Energie

Energie

Art. 23

Bei allen Bauvorhaben sind erneuerbare Energiequellen wie Sonne, Wind, Holz, Biogas und Umgebungswärme soweit möglich einzusetzen.

Die Bestimmungen zur Energie richten sich zudem nach dem KEnG, und der KEnV
Der überkommunale Richtplan Energie ist bei der Energieversorgung zu beachten.

F Bau- und Nutzungsbeschränkungen

F/I Pflege des Ortsbildes

Baudenkmäler

Art. 24

¹ Die im Zonenplan (Hinweise) als schützenswert oder erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.

Vgl. kantonales Bauinventar der Gemeinde Ipsach vom 2014. Es gelten Art. 10a-10e BauG.

² Wird ein geschütztes oder ein zu erhaltendes Baudenkmal ganz oder teilweise zerstört, so darf es im Sinne der erweiterten Besitzstandsgarantie innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf die baupolizeilichen Masse in seinem früheren Ausmass und Charakter wieder aufgebaut werden.

Vgl. Art. 3 BauG

F/II Pflege der Kulturlandschaft

Landschaftsschutzgebiete

Art. 25

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind als ästhetisch und ökologisch wertvolle Landschaftsräume in ihrem Charakter zu erhalten.

Vgl. Art. 9, 9a, und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume und Baumgruppen

² In den Landschaftsschutzgebieten dürfen nur Bauten und Anlagen bewilligt werden, die der bäuerlichen Nutzung des Bodens oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte dienen. Neubauten sind im Bereich der bestehenden Bauten anzuordnen und angemessen mit Bäumen zu umpflanzen. Bestehende, nicht landwirtschaftliche Bauten dürfen im Rahmen ihrer bisherigen Zweckbestimmung umgebaut oder erneuert werden. Insbesondere sind untersagt: Materialabbau, Terrainveränderungen, Materialablagerungen und Deponien.

³ Die Fläche innerhalb des Schutzgebiets darf nur landwirtschaftlich genutzt werden. Untersagt sind: Treibhäuser über 20 m und Aufforstungen.

Art. 26

Historische Verkehrswege

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

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.

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

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern. Für weitergehende Informationen vgl. auch Via Storia, Kapellenstrasse 5, 3011 Bern

Art. 27

Archäologische Schutzgebiete

¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

Vgl. Art. 10 ff BauG.

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

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

Art. 28

Gewässerraum Fließgewässer und Bielersee

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a) die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b) Schutz vor Hochwasser;
- c) Gewässernutzung.

² Der Gewässerraum für Fließgewässer und Bielersee ist im Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren mit Gewässerraumlinien als flächige Überlagerung der Grundnutzungszone festgelegt (Korridor).

³ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

⁴ 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.

⁵ 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.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie AHOP Raumbedarf Fließgewässer 2015.
Bei der Aare gilt zudem das See- und Flusssufergesetz SFG.

Vgl. Art. 39 WBG und Art. 48 WBG

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob ein Gebiet dicht überbaut ist:

- im Planerlassverfahren das AGR
- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

Vgl. Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Art. 29

Fuss- und Wanderwege

Die im Verkehrsrichtplan aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz im Sinne des Bundesrechts bedürfen einer Baubewilligung.

Das Tiefbauamt ist kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechts.

Vgl. SV Art. 33

F/III Schutz der naturnahen Landschaft

Art. 30

Hecken und Feldgehölze

¹ Alle Hecken und Feldgehölze sind geschützt.

Diese Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild und dienen dem ökologischen Ausgleich. Feldgehölze und Hecken sind bundesrechtlich geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG und Art. 21 NHG)

² Beseitigungen und Ersatzpflanzungen können in Ausnahmefällen bewilligt werden.

Zuständig für Bewilligungen ist der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 2 und 41 Abs. 3 NSchG).

³ Hecken sind periodisch auszuholzen oder abschnittsweise zurückzuschneiden. Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke auf den Stock gesetzt werden; der gleiche Abschnitt frühestens wieder nach fünf Jahren.

Die Pflege der Hecken richtet sich nach Bundes- und Kantonsrecht. Gemäss Gesetz: NSchV, Art. 16

⁴ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 3.0 m ab Krautsaum einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von min.3.0 m ab Bestockung einzuhalten.

Vgl. Anhang A 150

Art. 31

Feuchtstandort lokale Bedeutung

¹ Das im Schutzzonenplan bezeichnete lokale Feuchtstandort ist geschützt, zu erhalten und wo nötig zu verbessern.

² Im lokalen Feuchtstandort ist nur jene land- und forstwirtschaftliche Nutzung gestattet, die den Schutzzweck nicht gefährdet.

Art. 32

Einzelbäume Baumgruppen Allee

¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen und Alleen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt

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

² Mit Zustimmung der Baukommission können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)

³ Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

F/IV Gefahrengebiete

Art. 33

Bauen in Gefahren- gebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

Vgl. Art. 6 BauG.
Die bekannten Gefahrengebiete sind im Schutzzonenplan eingetragen.

² Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde eine Voranfrage einzureichen.

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

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

F/V Spezialanlagen

Art. 34

Antennenstandorte

¹ Als Antennen gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der drahtlosen Übermittlung von Signalen für Radio, Television, Amateurfunk, Mobilfunk o.a. dienen und die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

² Antennen sind in erster Linie in der UeO "Gewerbezone Herdi" sowie in den Sektoren FC, FD und F4 der UeO "Seezone" zu erstellen.

³ Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone gemäss Abs. 2 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.

⁴ In Zonen mit Wohnnutzung sind optisch als solche wahrnehmbare Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet. Davon ausgenommen sind Anlagen, die auf einen Standort in Zonen mit Wohnnutzung angewiesen sind oder als Bagatellanlagen gelten. Sie sind in jedem Fall möglichst unauffällig zu gestalten.

Art. 24 lit. a und b RPG vom 22. Juni 1979

⁵ Im Landschaftsschutzgebiet sind Antennen nicht zulässig. Die Baubewilligungsbehörde kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und ins Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.

⁶ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bewilligungsdekrets über Parabolantennen

⁷ Ausserhalb der Bauzonen richten sich die Anlagen nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

G Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 35

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung und die übrigen Gemeindebauvorschriften werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet. Vgl. Art. 50 BauG.

Art. 36

Inkrafttreten

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

Art. 37

Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement vom 22.06.1994
- Zonenplan vom 22.06.1994 mit allen Änderungen
- Überbauungsplan Nr. 4 vom 26.04.1984
- Detailerschliessungsplan Finkenweg vom 07.10.1982
- Überbauungsplan „Moosächer - Erlenweg“ vom 02.09.1994
- Teil Gewerbezone Herdi – Überbauungsplan Nr. 1 mit SBV vom 03.09.1976 mit Änderungen vom 18.04.1978, 28.02.1994, 19.03.1998, 05.05.2003 und 16.01.2014

H Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom
Vorprüfung vom
Publikation im amtlichen Anzeiger am
Publikation im Amtsblatt am
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschlossen durch die Stimmberechtigten am

Namens der Einwohnergemeinde
Gemeindepräsidentin Geschäftsführer

Susanne Stöckenius Markus Becker

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Geschäftsführer

Markus Becker

Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung am

A1 Anhang 1**A1 Definitionen und Messweisen****A11 Terrain****A111****Massgebendes Terrain**

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.

Vgl. Art. 1 BMBV.

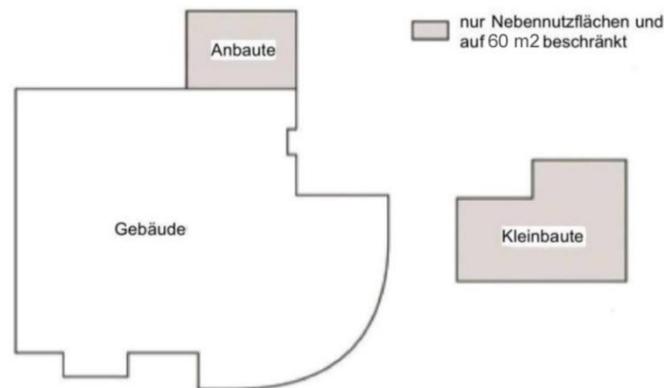
² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren von der zuständigen Behörde abweichend festgelegt werden.

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

A12 Gebäude und Gebäudeteile**A121****An- und Kleinbauten**

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nach Art. 6 Abs. 4 GBR nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser



² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nach Art. 6 Abs. 5 GBR nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

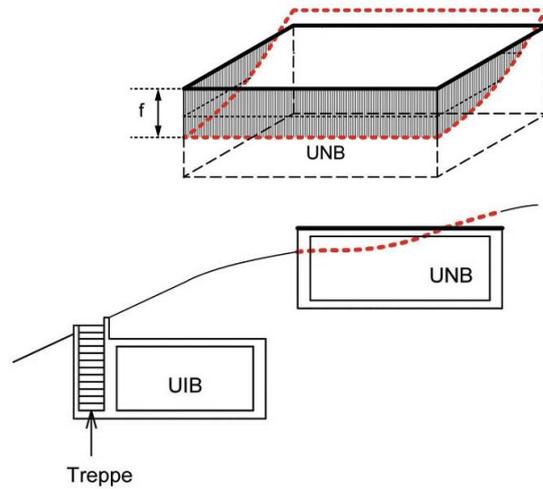
A122

Unterniveaubauten, unterirdische Bauten

¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Vgl. Art. 6 Abs. 5 GBR
Vgl. Art. 5 und 6 BMBV

² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.



- Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- ▨ Anteil über der Fassadenlinie

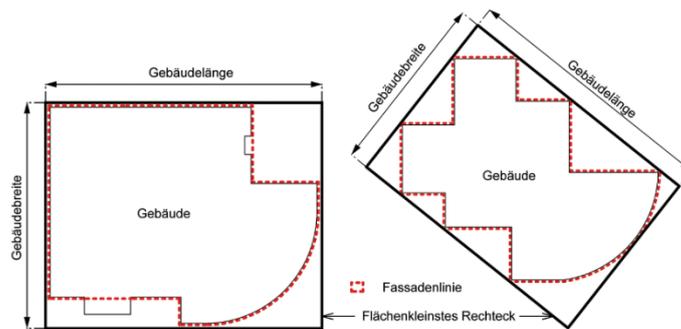
A13 Gebäudemasse

A131

Gebäudelänge GL

¹ Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welche die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Vgl. Art. 12 BMBV



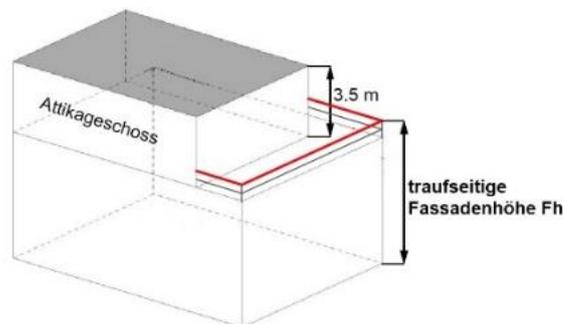
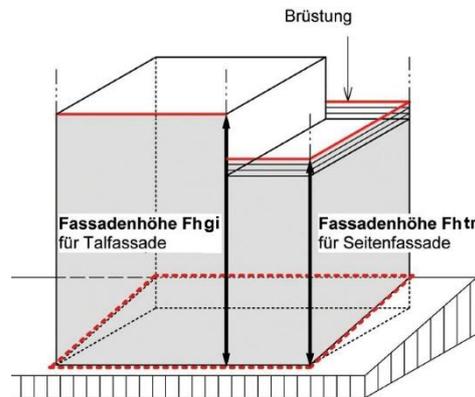
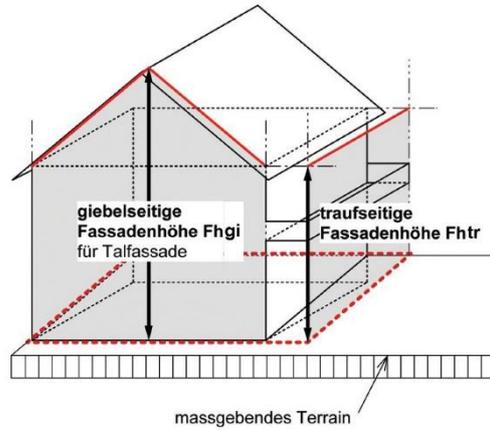
² Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden die An- und Kleinbauten und die Unterniveaubauten.

A132

Fassadenhöhe $F_{h\ tr}$ und $F_{h\ gi}$

¹ Die traufseitige (**tr**) und giebelseitige (**gi**) Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Vgl. Art. 15 BMBV.



² Bei Gebäuden mit Attika gilt die traufseitige Fassadenhöhe für diejenigen Seiten, bei welchen das Attikageschoss von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt ist.

A133

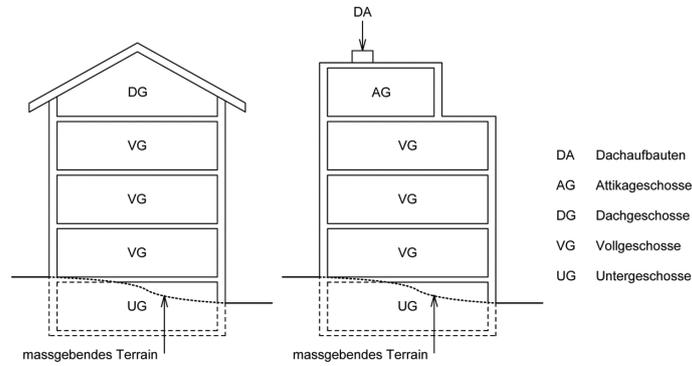
Geschosse

1 Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

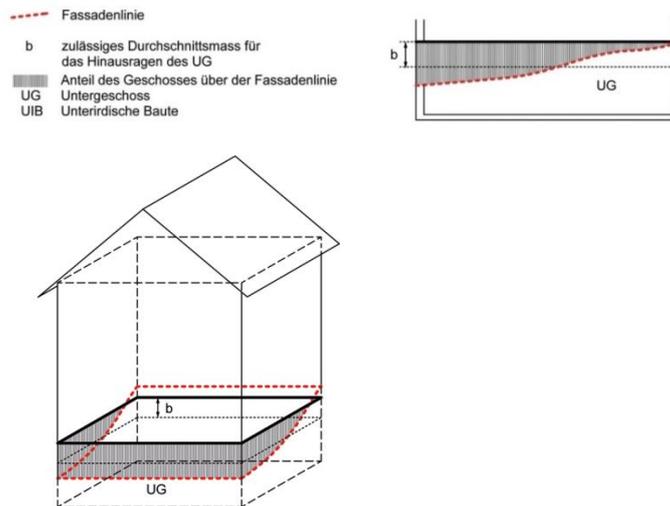
Vgl. Art. 18 BMBV

Zulässige Masse gemäss Art. 6 Abs. 5 GBR;



Vgl. Art. 6 Abs. 5 GBR

3 Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.



4 Abgrabungen des massgebenden Terrains für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet, sofern deren Gesamtlänge das zulässige Mass pro projizierte Fassadenlinie nicht überschreitet.

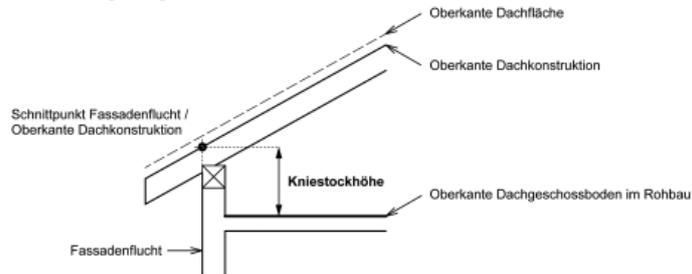
Vgl. Art. 6 Abs. 5 GBR

A134

Dachgeschosse

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

Anwendung wie A133
Vgl. Art. 20 BMBV
Zulässige Masse gemäss
Art. 6 Abs. 5 GBR; 1.50 m



A135

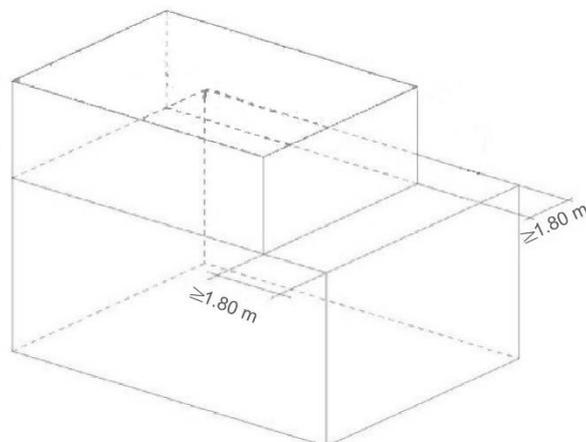
Attikageschosse

¹ Auf Flachdachbauten kann ohne Anrechnung an die Geschoszahl ein Attikageschoss erstellt werden sofern:

- a) es maximal 70 % der Geschossfläche G_{Fo} des darunter liegenden Vollgeschosses misst,
- b) die Höhe des Attikageschosses von oberkant Flachdach bis oberkant Attika nicht mehr als 3.50 m beträgt und
- c) der Dachvorsprung am Attikageschoss höchstens 0.50 m über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringt.

² Das Attikageschoss kann an einer Längs- und einer Breitseite fassadenbündig angeordnet werden.

³ An einer Längs- und einer Breitseite ist das Attikageschoss und unter Einhaltung der maximalen Geschossfläche G_{Fo} um mindestens 2.50 m von der Fassadenflucht des obersten Geschosses zurückzusetzen.



⁴ Technisch bedingte Aufbauten bis zum zulässigen Mass bleiben unberücksichtigt.

A14 Bauabstände

A141

Unterschreiten gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz, mit Dienstbarkeit oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Mittels Ausnahmegewilligung darf in der Regel der privatrechtliche Minimalabstand von 3.0 m nicht unterschritten werden.

Vgl. Art. 26 BauG
Vgl. Art. 79 ff EGZGB

² Näherbaugewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.

³ Bei der Unterschreitung des privatrechtlichen Mindestabstandes von 3.0 m ist dieser mit einem im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsvertrag zu sichern.

A142

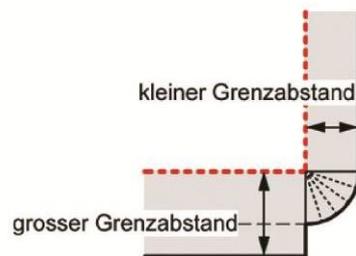
Kleiner Grenzabstand kA

Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

A143

Grosser Grenzabstand gA

¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.



— mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

² Der grosse Grenzabstand (gA) darf nicht im Norden liegen.

Vorspringende offene Gebäudeteile	A144 Vorspringende offene Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite) nicht überschreiten.	Vgl. Art. 10 BMBV, Art. 79 und Art. 79b EG ZGB Vgl. Art. 6 Abs. 5 GBR Offene vorspringende Gebäudeteile sind: Vordächer, Aussentreppen, die nicht der Haupteinschliessung des Gebäudes dienen, Laderampen, überdeckte mind. zweiseitig offene Sitzplätze, Balkone (nicht vollverglast), Lauben udgl.
Rückspringende Gebäudeteile	A145 1 Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. 2 Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass für die Breite nicht überschreiten.	Vgl. Art. 11 BMBV Rückversetzte Gebäudeteile sind: innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge udgl.
Gebäudeabstand	A146 1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. 2 Der Gebäudeabstand entspricht unter Vorbehalt von Näherbaurechten in Verbindung mit Art. 6 GBR wenigstens der Summe der Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge. 3 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV überschritten würden. 4 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.	Vgl. Art. 23 BMBV

A147

Bauabstand von Zonengrenzen der LWZ Von Zonengrenzen der Landwirtschaftszone LWZ ist ein Bauabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten.

A148

Bauabstand von öffentlichen Strassen ¹ Für Kantonsstrassen sowie für selbstständige Geh- und Radwege im Kantonsbesitz gelten die Bestimmungen des Strassen-gesetzes und der Strassenverordnung. Vgl. Art. 80 SG

² Vorbehältlich Abs. 3 ist gegenüber anderen öffentlichen Strassen ein Abstand von mind. 3.60 m einzuhalten. Der Abstand von öffentlichen Strassen wird von ihrem äussersten Fahrbahnrand gemessen. Offene (nicht gedeckte) Parkplätze sind innerhalb des Bauabstandes von öffentlichen Strassen zugelassen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

A149

Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen ¹ Von Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist bei Gemeinde- und Privatstrassen für alle Gebäude ein Abstand von 2.00 m einzuhalten.

² Für An- und Kleinbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten genügt ein Abstand von 1,00 m.

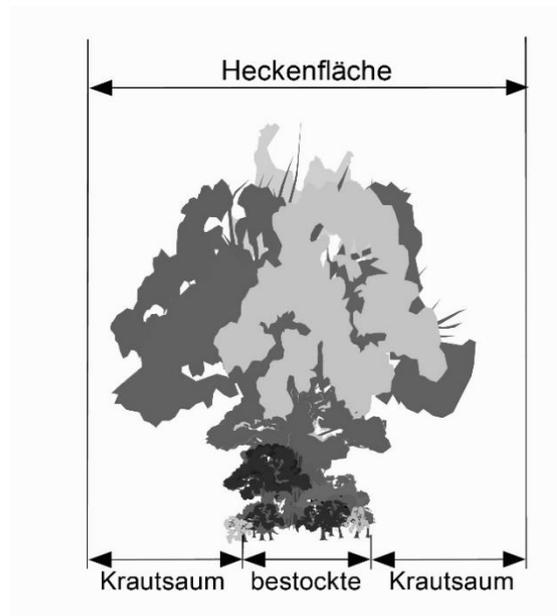
³ In dem sich aus den Abs. 1 und 2 ergebenden Bauverbotsstreifen dürfen unterirdische Bauten und Bauteile, Stütz- und Futtermauern derart hineinragen, dass ein Abstand von 0.50 m vom Wegrand frei bleibt. Freitragende Gebäudeteile und offene Terrassen dürfen in einer Höhe von wenigstens 2.50 m über der Fahrbahn ebenfalls bis auf 0.50 m an diese heranreichen.

A150

Bauabstand von Hecken und Feldgehölzen

¹ Hecken werden als linienförmige Bestockungen mit einheimischen Sträuchern, allenfalls mit Krautsaum und Bäumen definiert. Als Feldgehölze gelten flächige Bestockungen mit einheimischen Sträuchern, allenfalls mit Krautsaum und Bäumen.

² Die Grenze des Krautsaums von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.



A15 Nutzungsziffern

A151

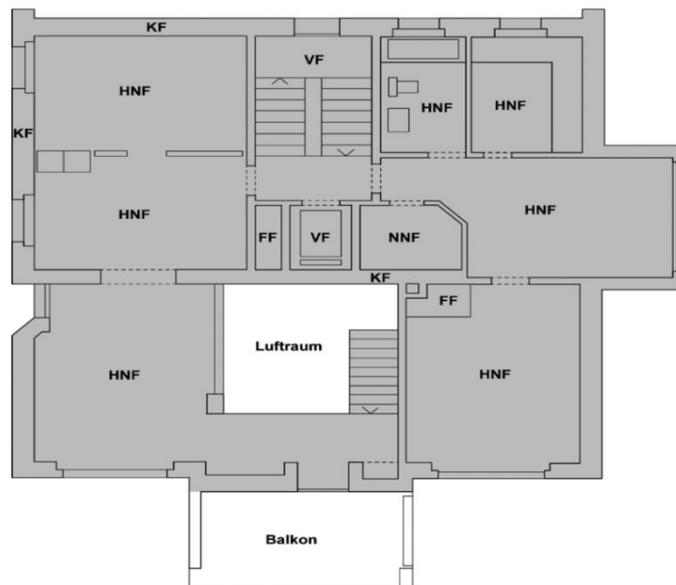
Geschossfläche oberirdisch (GFo) Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

¹ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist die Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) der anrechenbaren Grundstückfläche.

² Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) oder Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umfassen die Geschossfläche der Vollgeschosse und Dachgeschosse. Unterniveaubauten werden nicht der GFo angerechnet. Die Geschossfläche der Untergeschosse ist nicht begrenzt.

Vgl. Art. 28 BMBV.
Vgl. Anhang I A13.3

Grundriss 1. Obergeschoss:



Legende:

- FF: Funktionsfläche
- HNF: Hauptnutzfläche
- KF: Konstruktionsfläche
- NNF: Nebennutzfläche
- VF: Verkehrsfläche

A152

Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)

Die anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung. Vgl. Art. 27 BMBV

A16 Altrechtliche Nutzungsziffern

A161

Ausnützungsziffer (AZ)

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

A162

Bruttogeschossfläche (BGF)

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

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

A161

Anrechenbare Landfläche (aLF)

¹ Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:

- a) die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
- b) Wald und Gewässer;
- c) Einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.

² Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.