



---

### Baureglement

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus:

- Zonenplan 1 (Siedlung)
- Zonenplan 2 (Landschaft)
- Zonenplan Naturgefahren
- Baureglement

April 2016

## **Inhalt**

<b>0</b>	<b>Einführung</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>8</b>
101	Sachlich	8
102	Räumlich	8
<b>2</b>	<b>Nutzungszonen</b>	<b>8</b>
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	8
211	Art der Nutzung	8
212	Baupolizeiliche Masse: Überblick	10
213	Baupolizeiliche Masse: Besondere Bestimmungen	12
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	13
221	Zonen für öffentliche Nutzungen	13
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	14
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet und Übergangsnutzungen	15
231	Grünzonen	15
232	Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal	15
233	Bauernhofzone (BH)	16
234	Übergangsnutzungen	16
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	17
241	Landwirtschaftszone	17
<b>3</b>	<b>Besondere baurechtliche Ordnungen</b>	<b>17</b>
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	17
311	ZPP 1 «Ischlag»	17
312	ZPP 2 «Säget»	18
313	ZPP 3 «Unterdorf»	19
314	ZPP 4 «Staffelstrasse-Sägetstrasse»	20
315	ZPP 5 «Werkhof Ballmoosweg»	20
316	ZPP 6 «Brauerei»	21
317	ZPP 7 «Haenni-Areal»	22
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	23
321	Überbauungsordnungen	23
<b>4</b>	<b>Qualität des Bauens und Nutzens</b>	<b>24</b>
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	24
411	Gestaltungsgrundsatz	24
412	Bauweise, Stellung der Bauten (offene Bauweise)	25
413	Fasadengestaltung	25
414	Dachgestaltung	26
415	Umgebungsgestaltung und Terrainveränderungen	27

416	Reklamen und Plakatierung	28
417	Gestaltungsspielraum	28
<b>42</b>	<b>Qualitätssicherung</b>	<b>29</b>
421	Fachberatung	29
422	Qualifizierte Verfahren	30
<b>43</b>	<b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen</b>	<b>30</b>
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	30
432	Energie allgemein	30
433	Gemeinsame Anlagen und Anschlusspflicht	31
434	Lichtemissionen	31
<b>5</b>	<b>Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b>	<b>32</b>
<b>51</b>	<b>Ortsbildpflege</b>	<b>32</b>
511	Mischzone Dorf	32
512	Mischzone Kern	33
513	Ortsbildschutzgebiet	33
514	Schutzgebiet Schloss und Umgebung	34
515	Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	34
<b>52</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft und der naturnahen Landschaft</b>	<b>34</b>
521	Baudenkmäler	34
522	Historische Verkehrswege	35
523	Archäologisches Schutzgebiet	35
524	Fliessgewässer	35
525	Landschaftsschutzgebiet	36
526	Naturschutzgebiet	36
527	Einzelbäume und Baumreihen	38
528	Hecken, Ufer- und Feldgehölze	38
529	Geschützte Naturobjekte	38
<b>53</b>	<b>Ersatz- und Förderungsmassnahmen</b>	<b>39</b>
531	Ersatzmassnahmen	39
<b>54</b>	<b>Gefahrengebiete</b>	<b>39</b>
541	Bauen in Gefahrengebieten	39
<b>6</b>	<b>Verschiedene Bestimmungen</b>	<b>40</b>
<b>61</b>	<b>Detailplanpflicht</b>	<b>40</b>
611	Detailplanpflicht	40
<b>62</b>	<b>Parkierung</b>	<b>41</b>
621	Grundsatz und Ersatzabgabe	41
622	Bemessung der Ersatzabgabe	41
623	Verwendung der Ersatzabgabe	41
<b>63</b>	<b>Ausgleich von Planungsvorteilen</b>	<b>42</b>
631	Ausgleich von Planungsvorteilen	42
<b>64</b>	<b>Zuständigkeiten</b>	<b>42</b>
641	Gemeinderat	42
642	Baukommissionen	43
643	Bauverwaltung	43

<b>7</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen</b>	<b>43</b>
701	Widerhandlungen	43
702	Inkrafttreten	44
703	Gebühren im nachträglich Baubewilligungsverfahren	44
704	Aufhebung von Vorschriften	44
	<b>Genehmigungsvermerke</b>	<b>46</b>
	<b>Anhang</b>	<b>47</b>
<b>A</b>	<b>Definitionen und Messweisen</b>	<b>47</b>
A11	Terrain	47
A111	Massgebendes Terrain	47
A12	<b>Gebäude und Gebäudeteile</b>	<b>47</b>
A121	Unbewohnte An- und Nebenbauten	47
A122	Unterirdische Bauten	47
A123	Vorspringende Gebäudeteile	48
A13	<b>Gebäudemasse</b>	<b>49</b>
A131	Gebäudelänge und Gebäudebreite	49
A132	Gebäudehöhe	50
A133	Firsthöhe	52
A134	Kniewandhöhe	52
A135	Vollgeschosse	52
A136	Untergeschoss	53
A137	Dachgeschoss	53
A138	Attikageschoss	53
A14	<b>Bauabstände</b>	<b>55</b>
A141	Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	55
A142	Kleiner Grenzabstand	55
A143	Grosser Grenzabstand	56
A144	Gebäudeabstand	56
A145	Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	57
A146	Abstände gegenüber Zonengrenzen	58
A147	Abstände gegenüber Strassen und Wegen	59
A148	Abstand gegenüber Fliessgewässern	59
<b>B</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>60</b>

## 0 Einführung

Baurechtliche Grundordnung	Das Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Jegenstorf bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Zonenplan 1	Im Zonenplan 1 (Siedlung) sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht), das gesamte Gemeindegebiet ab.	
Zonenplan 2	Im Zonenplan 2 (Landschaft) sind Schutzgebiete und -objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden geregelt sind.	
Zonenplan Naturgefahren	Der Zonenplan Naturgefahren zeigt die von Naturgefahren betroffenen Gebiete, für die spezielle Vorschriften gelten.	
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des GBR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat verfasst, periodisch überprüft und angepasst.	
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das GBR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen. Diese erhebt jedoch nicht Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Das gesamte kantonale Recht ist unter der folgenden Internetadresse abrufbar: <a href="http://www.sta.be.ch/belex/d/">http://www.sta.be.ch/belex/d/</a></p> <p>Im Bereich Bauen und Planen sind insbesondere die Kapitel 7 und 8 sowie 4 (Natur- und Heimatschutz) von Bedeutung.</p> <p>Das eidgenössische Recht ist unter der folgenden Internetadresse abrufbar:</p>	<p><i>Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 48 WBG betreffend wasserbaupolizeilichem Abstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 24 ff. RPG Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG betreffend Bauen ausserhalb der Bauzone Art. 26 BauG betreffend Ausnahmegewilligungen Baubewilligungsverfahren Aufgaben der Baupolizei.</i></p>

<http://www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html>

Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall.

*z.B. Gestaltungsfreiheit: Art. 75 BauG  
z.B. Dekret über das Normalbaureglement.*

Privates Baurecht

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

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

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

*Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1; abrufbar unter [http://www.jgk.be.ch/site/index/agr/agr\\_gemeinden/agr\\_gemeinden\\_bsig.htm](http://www.jgk.be.ch/site/index/agr/agr_gemeinden/agr_gemeinden_bsig.htm))*

Ausnahmsweise dürfen auch Bauten und Anlagen, die im Prinzip ohne Baubewilligung erstellt werden dürfen, nicht errichtet werden. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn in einem Landschaftsschongebiet oder in einem Bereich der Uferschutzzone ein absolutes Bauverbot gilt. Wird dort eine baubewilligungsfreie Baute erstellt, ordnet die Baupolizeibehörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an.

*Vgl. Art. 69 Abs. 3 BauG.*

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

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

Besitzstandsgarantie	<p>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. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.</p>	<p><i>Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.</i></p> <p><i>Art. 512 GBR Baupolizeiliche Masse: Abweichungen in Ortsbildgestaltungsbereichen und Art. 521 für erhaltens- und schützenswerte Bauten.</i></p>
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet gegenüber bisher Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	<p><i>Vgl. Art. 417, 513 GBR</i></p>
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind in Kapitel 64, im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Jegenstorf geregelt.</p>	

## 1 Geltungsbereich

### 101 Sachlich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

#### *Kommentar*

*Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich auch in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321 GBR).*

### 102 Räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

## 2 Nutzungszonen

### 21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### 211 Art der Nutzung

<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone/Abkürzung	Nutzungsart	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (nach Art. 43 LSV)	
Wohnzonen (W)	<sup>2</sup> – Wohnen – dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen, wie Gemeinschaftsräume zu Wohnungen, Kindergärten, Kindertagesstätten – stille Gewerbe In der Wohnzone WE (Einfamilienhauszone) sind nur Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser erlaubt.	ES II	<i>Stilles Gewerbe wie z.B. Quartierläden, Coiffeur, Schneider- und Künstleratelier, Arztpraxen wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).</i>



Mischzonen (M)	<p><sup>3</sup> – Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen</li> <li>– stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>– Gastgewerbe</li> <li>– Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</li> <li>– Dienstleistungen</li> </ul> <p>Reine Werkhöfe, Lagerplätze und ähnliches sind nicht gestattet.</p>	ES III	<p><i>Mässig störende Gewerbe, wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</i></p>
Mischzone Kern (MK) und Mischzone Dorf (MD)	<p><sup>4</sup> – alle in den Mischzonen M zulässigen Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– landwirtschaftliche Nutzungen</li> </ul> <p>Längs der Bern-Solothurnstrasse ist bei Neubauten strassenseitig das Erdgeschoss in der ersten Bautiefe gewerblichen oder allgemein zugänglichen Nutzungen vorbehalten.</p>	ES III	<p><i>Die Mischzone Kern (MK) ist eine Zone mit gemischter Nutzung. Zusätzlich soll die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zugelassen bleiben. Entsprechende Störungen sind zu dulden.</i></p> <p><i>Mit der Mischzone D wird die geordnete bauliche und nutzungsmässige Entwicklung der ehemaligen Bauernhofzonen unter Beibehaltung der wesentlichen Strukturelemente des ländlich geprägten Dorfteils von Jegenstorf bezweckt.</i></p> <p><i>In den Mischzonen Kern und Dorf gelten zudem strengere Gestaltungsvorschriften (vgl. Art. 511 und 512).</i></p>
Arbeitszone	<p>(A I) <sup>5</sup> – Arbeitsnutzungen wie Gewerbe, Leichtindustrie und Dienstleistungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal ist zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.</li> </ul> <p>(A II) – Arbeitsnutzungen wie mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen ist zugelassen, z. B. Betriebsleiter- oder Hauswartwohnung (max. 1 Wohnung pro Gebäude).</li> </ul>	ES IV	<p><i>In den Arbeitszonen sind alle Arbeitstätigkeiten zulässig auch Verkaufsnutzungen. Die Arbeitszonen sind jedoch keine Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 BauG.</i></p> <p><i>Betreffend Immissionen und Umweltschutz sind zudem die Bestimmungen von Art. 24 BauG und Art. 90 bis 91 BauV zu beachten.</i></p>
	<p>In beiden Zonen gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Werkhöfe und Lagerplätze sind nur als Ergänzung zu bestehenden Betrieben gestattet.</li> </ul>		

## 212 Baupolizeiliche Masse: Überblick

<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Nutzungsmasse:

*Vorbehalten bleiben*

- die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG soweit sie nicht ausgeschlossen ist und
- Abweichungen in Ortsbildschutzgebieten und den Mischzonen Dorf und Kern nach Art. 514.

Zone	Abk.	kGA	gGA	GH	FH	GZ	GL	AZ
Wohnzone E	WE	4m	8m	6.5m	9.5m	2	30m	–
Wohnzone 2	W2	4m	10m	7.5m	11m	2	30m	0.5
Wohnzone 3	W3	6m	12m	10m	14m	3	40m	0.6
Mischzone 2	M2	4m <sup>1)</sup>	10m <sup>1)</sup>	7.5m	11m	2	30m	0.5
Mischzone D	MD	nach den Bestimmungen von Art. 511						
Mischzone K	MK	5m	12m	10m	–	3	40m	– <sup>3)</sup>
Arbeitszone AI	AI	6m <sup>2)</sup>	6m <sup>2)</sup>	12m	16m	–	–	–
Arbeitszone AII	AII	5m <sup>2)</sup>	5m <sup>2)</sup>	10m	12m	–	–	–

<sup>1)</sup> eingeschossige Gewerbe- und Bürobauten mit einer Gebäudehöhe von weniger als 3.5 m haben allseitig nur den kleinen Grenzabstand einzuhalten.

<sup>2)</sup> Gewerbliche Bauten und Anlagen sind durch eine geeignete Bepflanzung innerhalb des gewerbeseitigen Grenzabstands von den anderen Zonen abzuschirmen.

<sup>3)</sup> Bei Anwendung von Art. 75 BauG gilt in der Zone MK eine maximale AZ von 0.8.

kGA	kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142 GBR)
gGA	grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143 GBR)
FH	Firsthöhe (s. Anhang A 133)
GL	Gebäudelänge (s. Anhang A 131 GBR)
GH	Gebäudehöhe (s. Anhang A 132 GBR)
GZ	Geschosszahl (s. Anhang A 135 GBR)
AZ	Ausnutzungsziffer gemäss Art. 93 BauV
ÜZ	Überbauungsziffer gemäss Art. 96 BauV
–	unbegrenzt

*vgl. im Detail zu den einzelnen Messweisen den Anhang A zum GBR*

Grenzabstände, Allgemein	<p><sup>2</sup> Bauten, die den gewachsenen Boden an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren.</p>	
Geschosse	<p><sup>3</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.</p> <p>a) Das Kellergeschoss (Untergeschoss) zählt als Geschosse, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume mehr als 50 % der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht oder</li> <li>– es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt; Abgrabungen, für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten die das zulässige Mass nicht überschreiten werden nicht angerechnet.</li> </ul> <p>b) Das Dachgeschoss zählt als Geschoss, wenn bei Schrägdächern die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen 1.2 m in den Zonen MD und MK, in den übrigen Zonen 1.5 m überschreitet.</p> <p>c) Das Attikageschoss zählt nicht als Geschoss, wenn dessen Höhe max. 3.5 m und die Rückversetzung längsseitig mind. 2.5 m beträgt, wobei das Attikageschoss auf der besonnten Längsseite im Umfang von maximal 40 % der Fassadenlänge unter Einhaltung eines Abstands von mind. 2.5 m zu den Seitenfassaden auf die Gebäudeflucht gestellt werden darf. Auf der Längsseite des kleinen Grenzabstands darf nur das Treppenhaus mit Lift auf die Gebäudeflucht gestellt werden.</p>	<p><i>Massgebend für die Fläche ist nicht die BGF nach Art. 93 ff. BauV, sondern die tatsächlich benutzbare Fläche, d.h. BGF abzüglich der Wandquerschnitte)</i></p> <p><i>Vgl. Anhang A 136 GBR: Skizze Untergeschoss Vgl. Anhang</i></p> <p><i>vgl. das zulässig Mass für Abgrabungen in Art. 213 Abs. 3 Bst. f</i></p> <p><i>A 134 GBR: Kniewandhöhe Vgl. Anhang A 137 GBR: Anrechenbarkeit Dachgeschoss. Vgl. Anhang A 138 GBR: Skizzen Attikageschoss</i></p> <p><i>vgl. Anhang A 138 sowie für Aufbauten auf Attikas Art. 414 Abs. 5</i></p>
Zonen für öffentliche Nutzungen	<p><sup>4</sup> Bei der Überbauung der Zone für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für eingeschossige Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m ein Grenzabstand von 3 m, für mehrgeschossige Bauten ein solcher von 6 m einzuhalten. Innerhalb der Zone für öffentliche Nutzung richten sich die Gebäudeabstände nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.</p>	
Zonenabstände	<p><sup>5</sup> Gegenüber Landwirtschaftszonen haben Hauptbauten einen Abstand von mindestens 5 m, An- und Nebenbauten mind. 2 m einzuhalten, soweit nicht</p>	

Grenz-, Strassen-, Gebäude-, oder andere Abstände einen grösseren Bauabstand erfordern.

Strassenabstände <sup>6</sup> Für die Strassenabstände gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung, wobei auch für kommunale Basiserschliessungsstrassen ein Strassenabstand von 5 m gilt. *Art. 80 SG*

### 213 Baupolizeiliche Masse: Besondere Bestimmungen

Unterirdische Bauten <sup>1</sup> Unterirdische Bauten und Bauteile haben einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten.

Tiefbauten <sup>2</sup> Den fertigen Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze u.ä. haben einen Grenzabstand von 0.5 m, Schwimmbecken und dergleichen einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten.

Bewohnte An- und Nebenbauten <sup>3</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für  
a. Bewohnte An- und Nebenbauten wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen  
– Grenzabstand (GA): Min. 3.0 m  
– Grundfläche Max. 40 m<sup>2</sup>  
– mittlere Gebäudehöhe (GH): Max. 3.5 m  
*Vgl. Anhang A 121 GBR: Unbewohnte An- und Nebenbauten. Vgl. Anhang A 142 GBR: Kleiner Grenzabstand. Vgl. Anhang A 132 GBR: Gebäudehöhe Vgl. Art. 93 BauV: Bruttogeschossfläche*

Wintergärten b. Für Wintergärten genügt ein Grenzabstand von 4 m.

Unbewohnte An- und Nebenbauten c. Unbewohnte An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind:  
– Grenzabstand (GA) min. 2 m  
– mittlere Gebäudehöhe (GH) max. 3.5 m  
– Grundfläche max. 60 m<sup>2</sup>

Vorspringende Gebäudeteile d. Vorspringende Gebäudeteile:  
– zulässiges Mass im Grenzabstand kGA max. 1.5 m; gGA max. 2 m  
– Balkone: zulässiger Anteil Fassadenlänge im Grenzabstand 2/3  
*Vgl. Anhang A 123 GBR: Vorspringende Gebäudeteile. Die Einhaltung des nach EG ZGB geltenden Minimalabstands bleibt vorbehalten.*

Staffelung

	e. Gestaffelte Gebäude; Staffelung: – in der Höhe: min. 2 m – bei Bauten am Hang im Grundriss: min. 2 m	<i>Vgl. Anhang A 132 Abs. 2 und A 134.2 GBR.</i>
Abgrabungen	f. Abgrabungen sind mit einer maximale Breite von 6 m, jedoch max. ½ der Gebäudelänge gestattet.	<i>Vgl. Anhang A 132 Abs. 2 GBR: Gebäudehöhe und Abgrabungen.</i>
Gestaltungsfreiheit	<sup>4</sup> Die Gestaltungsfreiheit ausgeschlossen ist in den Zonen WE, MD und in den Arbeitszonen.	<i>vgl. Art. 75 BauG</i>
Zustimmung Nachbarn	<sup>5</sup> Mit Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ohne Ausnahmegewilligung unterschritten werden (Näherbaurecht).	<i>Betreffend den Gebäudeabstand, vgl. unter A144</i>

## 22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

### 221 Zonen für öffentliche Nutzungen

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung/ Abkürzung	Zweck	ES: Lärmempfindlichkeits- stufe (nach Art. 43 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (normativ) Der Bezug auf die Bauzonen nach Art. 211 bezieht sich nur auf die baupolizeilichen Masse nach Art. 212, wobei die GL und die internen Abstände frei sind. Die AZ und der gGA kommen nicht zur Anwendung.
ZöN A	Schule/Kindergarten	ES II	bestehend, Neu-, Um-, Erweiterungsbauten nach MK
ZöN B	Schule, Sporthalle, Sport- und Freizeitanlagen (Skater, evtl. Clubhaus), Jugendraum, Aussenanlagen mit Nebenbauten	ES II	Dem Zweck dienende Ergänzungsbauten nach MK
ZöN C	Gemeindeverwaltung/Kindergarten Im Dachgeschoss ist auch Wohnen für andere als öffentliche Zwecke zugelassen.	ES III	bestehend, Neu-, Um-, Erweiterungsbauten nach MK

ZöN D	Werkhof, Wehrdienste, Pfadiheim Im bestehenden Bauernhaus (Parzelle Nr. 571) sind auch Wohnformen aus dem sozialen und fürsorglichen Bereich (z.B. für Asylbewerber) zugelassen. Die ökologisch wertvollen Böschungen sind zu erhalten.	ES III	bestehend, Neu-, Um-, Erweiterungsbauten nach A II
ZöN E Rotonda	Dienstleistungen in den Bereichen Gesundheit, Pflege, Therapie, Ateliers und Werkstätten Bevölkerungsschutz, Kinderkrippe Den Nutzungen zugehörnde Wohnungen, insbesondere Personalwohnungen sind zugelassen.	ES II	Der parkähnliche Charakter der ZöN ist zu erhalten. Neu- und Ersatzbauten nach MK. Sie haben hohen qualitativen architektonischen und gestalterischen Ansprüchen zu genügen.
ZöN F	Friedhof mit Abdankungshalle	ES III	bestehend. Neu- und Ersatzbauten eingeschossig mit GH 5 m
ZöN G	Erhalt und Pflege des Schlosses mit Annexbauten	ES III	Bauliche Veränderungen sind im Rahmen des nach denkmalpflegerischen Grundsätzen möglichen zulässig.
ZöN H	Kirche und Kirchgemeindehaus	ES III	Bestehend. Neu- und Ersatzbauten nach MK. Sie haben hohen qualitativen architektonischen und gestalterischen Ansprüchen zu genügen.

## 222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung/ Abkürzung	Zweck	ES: Lärmempfindlichkeits- stufe (nach Art. 43 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
ZSF I Hambüel	Freizeitanlagen wie Fussball, Platzger, Kynologen, Hor- nusser, Pfadi, etc.	ES III	Dem Zweck dienende Bauten mit den Maximalmassen für un- bewohnte An- und Nebenbauten.
ZSF II Stampfimmatt			

Park-, Freizeit- und Spielanlagen, Autoabstellplätze

Oberirdisch unbewohnte Nebenbauten und Anlagen (z.B. Spielgeräte, Feuerstelle, WC) für eine kindergerechte Ausgestaltung und für den Unterhalt und die Pflege der ZSF sind zugelassen. Es dürfen maximal 15 Autoabstellplätze erstellt werden.

## **23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet und Übergangsnutzungen**

### **231 Grünzonen**

*Kommentare*

Die Grünzonen sind Freihaltezonen. Gestattet sind unterirdische Bauten und Anlagen sowie Fusswegverbindungen.

*Vgl. Art. 79 BauG*

### **232 Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal**

<sup>1</sup> Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmen.

<sup>2</sup> Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen der Zone MK.

### 233 Bauernhofzone (BH)

<sup>1</sup> In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

<sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der M2.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

*Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die LWZ unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34 ff. 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.*

### 234 Übergangsnutzungen

<sup>1</sup> Für zonenfremde Nutzungen im Baugebiet kann der Gemeinderat eine Übergangsnutzung für maximal fünf Jahre bewilligen.

<sup>2</sup> Es müssen dazu mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:

- die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein;
- der Rückbau muss einfach erfolgen können und in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und den Bewilligungsnehmenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt sein;
- bezüglich Immissionen sind die Vorschriften der Zone einzuhalten;
- bei Wohnungen müssen die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllt sein.

<sup>3</sup> Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann durch den Gemeinderat um längstens zwei Jahre auf sieben Jahre verlängert werden.

*Mit der ausdrücklichen Zulassung von Übergangsnutzung (z.B. Kulturelle Anlässe in Industriebranche, Parkplätze auf unüberbautem Areal, etc.) können in einem genau abgesteckten Rahmen auch Nutzungen bewilligt werden, die in der entsprechenden Zone im Prinzip nicht zulässig wären.*

*Übergangsnutzungen dürfen längstens für sieben Jahre (fünf mit Verlängerungsmöglichkeit) bewilligt werden und dürfen auf keinen Fall zu Immissionen führen, die in der entsprechenden Zone nicht zulässig sind.*



## 24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

### 241 Landwirtschaftszone

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

<sup>2</sup> Wohnbauten dürfen die baupolizeiliche Masse der W2 nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

*Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV sowie 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-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Normalbaudekrets.*

## 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

### 31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

<sup>1</sup> Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, häusliche und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder ungenutzter Areale und die Einordnung der Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild, das dem jeweiligen Gebiet besonders angemessen ist.

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

*Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung vom Erlass einer ÜO richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.*

*Vgl. dazu auch Arbeitshilfe AHOP des AGR: Von der ZPP zur Baubewilligung; Juni 1998.*

#### 311 ZPP 1 «Ischlag»

<sup>1</sup> Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

<sup>2</sup> Die Sicherstellung einer Überbauung mit verdichteten individuellen Wohnformen in empfindlicher Ortsrandlage.

Art der Nutzung

	<sup>3</sup> Wohnen nach Art. 211 Abs. 2
Mass der Nutzung	<sup>4</sup> Maximal 12'000 m <sup>2</sup> BGF
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> Einheitliches architektonisches Konzept mit maximal dreigeschossigen Bauten mit Dachausbau, wobei hangaufwärts eine abnehmende Dichte und Geschosshöhe anzustreben ist. Die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV sind zu beachten. Die Erschliessung ist auf die Bedürfnisse der Bewohner auszurichten, wobei die arealinternen Verbindungen möglichst verkehrsfrei zu konzipieren und die Autoabstellplätze in gemeinsamen Anlagen anzulegen sind.
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>6</sup> ES II
Besonderes	<sup>7</sup> Die Überbauung ist in mindestens drei Etappen zu erstellen.

### **312 ZPP 2 «Säget»**

Planungszweck	<sup>1</sup> Sicherstellung einer verdichteten Überbauung mit gemischter Nutzung als Dorfkernerweiterung.
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Gemäss Mischzone Kern nach Art. 211 Abs. 4, allenfalls ergänzt mit einzelnen öffentlichen Nutzungen
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> AZ von mindestens 0.5 und maximal 0.8.
Gestaltungsgrundsätze	<sup>4</sup> – Maximal dreigeschossige Bauten mit Dachausbau. – Die Überbauung soll zwischen den locker bebauten neuen Ortsteilen und der verdichtet bebauten Kernzone einen Übergang schaffen. Die Volumetrie der Neubauten hat sich an die angrenzenden Überbauungen anzupassen. – Längs der Solothurnstrasse ist die Struktur der bestehenden Bebauung nördlich der Kirche weiterzuführen (wechselnde Ausrichtung der Gebäude), wobei im Sinne des Umgebungsschutzes ein angemessener Abstand zu wahren ist. Der Blick aus dem Strassenraum auf die Kirche darf nicht verbaut werden. – Es ist ein ausgewogenes Verhältnis von gemeinschaftlich genutzten und privaten Bereichen mit möglichst vielen Grünflächen anzustreben.

- Der Gestaltung des Strassenraums entlang der Solothurnstrasse und der Dorfeingangssituation ist besondere Beachtung zu schenken (breites Trottoir, Bepflanzung des Strassenraums)
- Die Zufahrt erfolgt über die Sägetstrasse. Von der Säget- zur Iffwilstrasse (Bereich Kirchgemeindehaus/Schulhaus) ist eine Fussgänger Verbindung zu schaffen. Für das Gebiet nördlich der Kirche zwischen dem Perimeter der ÜO «Dorfzentrum Iffwilstrasse» und der ZPP «Säget» kann die Erschliessung durch eine Zufahrt von der Solothurnstrasse erstellt werden.
- Die Verkehrserschliessung ist auf die Bedürfnisse der Siedlungsbewohner auszurichten. Bei der Anordnung und Gestaltung von Einfahrten zu Tiefgaragen oder von oberirdischen Parkplätzen ist den Belangen einer guten Wohnqualität Rechnung zu tragen. Die arealinternen Verbindungen sind möglichst motorfahrzeugfrei zu konzipieren.

Lärmempfindlichkeitsstufe  
Besonderes

<sup>5</sup> ES III

<sup>6</sup> Die Überbauung ist in zwei bis drei Etappen zu erstellen.

### **313 ZPP 3 «Unterdorf»**

Planungszweck

<sup>1</sup> Verdichtung und Umstrukturierung eines Teils des Ortskerns.

Art der Nutzung

<sup>2</sup> Mischzone Kern nach Art. 211 Abs. 4

Mass der Nutzung

<sup>3</sup> AZ von max. 0.5.

Gestaltungsgrundsätze

<sup>4</sup> Im Ortsbildschutzgebiet entlang der Kirchgasse ist die Erhaltung des Altbaues Kirchgasse Nr. 6 anzustreben. Ein allfälliger Ersatzbau ist in Volumetrie und Stellung dem bestehenden Gebäude anzupassen, wobei die strassenseitige Fassade für ein Trottoir um 2 m zurückversetzt werden kann. Zwischen den bestehenden Altbauten (Nr. 6 und 20) sind Neubauten mit einem ähnlichen Volumen möglich, wobei ihre Traufhöhen den bestehenden Altbauten anzugleichen sind. Die Gestaltungsvorschriften der Kernzone und des Ortsbildschutzgebietes gelten ebenfalls.

Die Zufahrt erfolgt von der Bahnhofstrasse her über die in der Überbauungsordnung «Löwenareal» vorgesehene Stichstrasse. Eine durchgehende Verbindung Bahnhofstrasse-Kirchgasse ist möglich. Entlang der Kirchgasse ist ein Trottoir zu erstellen.

Lärmempfindlichkeitsstufe <sup>5</sup> ES III

### **314 ZPP 4 «Staffelstrasse-Sägetstrasse»**

Planungszweck <sup>1</sup> Sicherstellen einer Überbauung mit verdichteten individuellen Wohnformen.

Art der Nutzung <sup>2</sup> Wohnen gemäss Art. 211 Abs. 2

Mass der Nutzung <sup>3</sup> Maximal 12'500 m<sup>2</sup> BGF, wobei maximal 1500 m<sup>2</sup> für stille Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.

Gestaltungsgrundsätze <sup>4</sup> Grundsätzlich sind die Bauten mit Flachdächern zu decken, wobei für Einzel- und Doppel Einfamilienhäuser auch schwach geneigte Pultdächer mit einer Neigung von maximal 10° a.T. zugelassen sind.  
Bei Bauten in den Höhenbereichen A1 bis A3 ist das oberste Geschoss als Attika auszubilden.  
Die Hauptzufahrt erfolgt über die Sägetstrasse. Eine Nebenzufahrt verbindet den Haldenweg über den Stockhornweg mit der Staffelstrasse. Im Rahmen der Überbauung ist eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung Staffelstrasse-Sägetstrasse sicherzustellen, Mit geeigneten baulichen Massnahmen ist sicherzustellen, dass diese Verbindung nicht von Motorfahrzeugen benützt wird.

Lärmempfindlichkeitsstufe <sup>5</sup> ES II

### **315 ZPP 5 «Werkhof Ballmoosweg»**

Planungszweck <sup>1</sup> Die ZPP Nr. 5 «Werkhof Ballmoosweg» bezweckt die Erstellung eines neuen Werkhofgebäudes, die Reorganisation und Gestaltung des Aussenraums.

Art der Nutzung <sup>2</sup> Arbeiten nach Art. 211 Abs. 5

Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Überbauungsziffer max. 0.7
Gestaltungsgrundsätze	<sup>4</sup> Bauten und Anlagen haben der exponierten Lage volumetrisch und gestalterisch in hohem Masse Rechnung zu tragen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6.0 m, die maximale Firsthöhe 7.0 m. Die Erschliessung hat über den bestehenden Feldweg zu erfolgen. Es ist eine standortgerechte Bepflanzung mit einheimischem Gehölz vorzusehen (z.B. Baumgruppe zu Werkhof, Hecke entlang Erschliessung- bzw. Arealgrenze).
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>5</sup> ES IV

### **316 ZPP 6 «Brauerei»**

Planungszweck	<sup>1</sup> Sicherstellen einer Überbauung mit verdichteten individuellen Wohnformen, der Schaffung eines Übergangs zum alten Dorfkern und von öffentlich nutzbaren Wegverbindungen.
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Wohnen gemäss Art. 211 Abs. 2
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Max. 4300 m <sup>2</sup> BGF (Bruttogeschossfläche), max. 3 Geschosse ohne Attika oder 2 Vollgeschosse mit Attika / Dachgeschoss. Grenzabstände gemäss W2.
Gestaltungsgrundsätze	<sup>4</sup> Die internen Gebäudeabstände sind auf eine gute Besonnung aller Wohnungen abzustimmen. Die Zufahrt erfolgt über den Hubelweg. Im Rahmen der Überbauung ist am nördlichen Rand eine öffentliche Fusswegverbindung (Cognac-Weg) sicherzustellen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>5</sup> ES II

### 317 ZPP 7 «Haenni-Areal»<sup>1</sup>

Planungszweck	<sup>1</sup> Umnutzung und Neugestaltung des Haenni-Areals mit einer dichten gemischten Nutzung.
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Gewerbe, Dienstleistung, Freizeit, Verkauf (primär Non-Food) vorwiegend im Erdgeschoss an der Bernstrasse sowie Wohnen.
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Ausnützung: Parzelle Nr. 306: 8275 m <sup>2</sup> BGF. Die Nutzung der Parzelle Nr. 1735 ist im bisherigen Rahmen gewährleistet. Mit einem Neubau im Rahmen eines Gesamtkonzepts erhöht sich das Nutzungsmass über den gesamten Perimeter um 940 m <sup>2</sup> auf total max. 9215 m <sup>2</sup> BGF. Der minimale Anteil gewerblicher Nutzung (Gewerbe, Dienstleistung, Freizeit, Verkauf) beträgt 10 %. Geschosse: nördlichstes Gebäude an der Bernstrasse, Bereich Parzelle Nr. 1735 und entlang Bahntrasse max. 4, übrige max. 3. Grenzabstände gegen aussen 5 m, innerhalb der ZPP mind. 3 m. Zwischen den längsseitigen Fassaden neuer Hauptbauten ist ein Gebäudeabstand von mind. 16 m einzuhalten. Balkone sind auf der ganzen Fassadenlänge zulässig. Gebäudelänge (GL) im Erdgeschoss frei, für Obergeschosse gilt eine max. GL von 47 m. Gebäudehöhe (GH): 4 Geschosse max. 13.5 m, 3 Geschosse max. 10.5 m. Die Verkaufsfläche für Güter des täglichen Bedarfs ist auf 500 m <sup>2</sup> BGF beschränkt.
Gestaltungsgrundsätze	<sup>4</sup> Über der maximal zulässigen Geschosshöhe ist ein Attikageschoss zulässig. Die Erdgeschossfassade entlang der Bernstrasse ist in der Tiefe mit Rücksprüngen von mind. 5 m Länge und 2 m Tiefe zu gliedern. Die Baumreihe entlang der Bernstrasse ist zu erhalten und zu ergänzen. Offene Autoabstellplätze sind angemessen mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen.
Erschliessung	<sup>5</sup> Der Motorfahrzeugverkehr ist grundsätzlich über den neuen Kreislauf Bernstrasse zu führen. Die rück-

---

<sup>1</sup> Gemäss Verfügung AGR vom 5. Januar 2016

wärtige Erschliessung der Parzelle Nr. 1572 und Lieferverkehr sind ohne Linksabbiegen zu gewährleisten.

Energie <sup>6</sup> Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 40 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe <sup>7</sup> ES III

## **32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**

### **321 Überbauungsordnungen**

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:

Kurzbezeichnung/ Abkürzung	Name / Datum Beschluss/Genehmigung
Zentrum (b)	Überbauungsordnung «Zentrum» vom 25. August 2008
Löwenareal (c)	Überbauungsordnung «Löwenareal» vom 23. Jan. 1986; ES III
Landi (d)	Überbauungsordnung «Bernfeld I» vom 08. Febr. 2007
Zu ZPP 4	Überbauungsordnung «Staffelstrasse–Sägestrasse» vom 18. Febr. 2004
Zu ZPP 3	Überbauungsordnung «Unterdorf» vom 20. Okt. 2005
Zu ZPP 2	Überbauungsordnung «Im Säget» vom 01. Juli 2005
Zu ZPP 1	Überbauungsordnung (UeO 7) «Ischlag» vom 05. Juli 1998
Zu ZPP 6	Überbauungsordnung «Brauerei» vom 26. Oktober 2015

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

### 4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

#### 4.1.1 Gestaltungsgrundsatz

<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.

*Jegenstorf verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42 GBR zu ergreifen.*

*Vgl. auch Art. 412 GBR.*

*Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).*

<sup>3</sup> Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

*Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff. GBR*



#### **412 Bauweise, Stellung der Bauten (offene Bauweise)**

<sup>1</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

*Vgl. Art. 212 GBR und Anhang A 131 GBR*

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden einschliesslich Anbauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

*Vgl. Art. 212 GBR und Anhang A 131 GBR*

<sup>3</sup> Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

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

*Dazu gehören u.a.:*

- Die Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse*
- bei der annähernd geschlossenen Bauweise an die Baulinie, bei deren Fehlen an die Strassenabstandslinie, wenn noch keine Gebäudeflucht erkennbar ist.*
- An Hängen parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges*

#### **413 Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen- und Ortsbild prägen.

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

*Dazu gehört u. a. die Verwendung ortsüblicher Materialien*

#### 414 Dachgestaltung

Allgemein	<p><sup>1</sup> Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassenbild prägen.</p> <p><sup>2</sup> Das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild störende Dachformen und die Verwendung rostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt. Die Baupolizeibehörde kann die Anpassung der Dachformen an bestehende Bauten verlangen.</p>	<p><i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</i></p> <p><i>Für das Anbringen von Sonnenkollektoren gelten die Bestimmungen des kantonalen Rechts (Art. 6 BewD).</i></p>
Dachformen	<p><sup>3</sup> In den einzelnen Bauzonen sind unter Berücksichtigung der Abs. 1 und 2 folgende Dachformen gestattet:</p> <p>A) Bei Hauptbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- WE, W2, und M2: Steildächer zwischen 15° und 45°, Pult- und Flachdächer</li><li>- W3: Gleichgeneigte Steildächer zwischen 20° und 35° sowie Flachdächer</li><li>- MK, MD und BH: Gleichgeneigte Steildächer zwischen 30° und 45°</li><li>- LWZ: Steildächer zwischen 15° und 45° sowie Pultdächer</li><li>- ZöN, ZSF und Arbeitszonen: Steildächer zwischen 15° und 35°, Pult- und Flachdächer</li></ul> <p>Pultdächer dürfen eine maximale Neigung von 12° aufweisen.</p> <p>B) An- und Nebenbauten gemäss Art. 213 Abs. 3 sowie eingeschossige Gewerbebauten haben sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesen zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.</p>	<p><i>Vgl. Art. A132 – A138</i></p> <p><i>Unter Steildach werden Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie traditionelle Dächer verstanden; gleichgeneigt bezieht sich auf die Neigung der Hauptdachflächen.</i></p> <p><i>Massgebend für die Bestimmung der First ist die reglementarisch zulässig höchste Gebäudehöhe, vgl. Art. 212, A132, A133.</i></p> <p><i>In Ortsbildschutzgebieten sind insbesondere Art. 421 und 513 zu beachten.</i></p>
Sonderdachformen	<p><sup>4</sup> Sonderdachformen sind in den Arbeitszonen, den Zonen für öffentliche Nutzungen und für Betriebsbauten in der Landwirtschaftszone sowie im Rahmen einer Überbauungsordnung gestattet. Auf Sonderdachformen, Pultdächern und Attikas sind nur betrieblich bedingte Aufbauten zugelassen.</p>	<p><i>z.B. Tonnendächer, Sheddächer</i></p>

Dachaufbauten	<p><sup>5</sup> Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Ihre Gesamtbreite darf nicht mehr als 1/2, in Ortsbildschutzgebieten nicht mehr als 1/3 der darunterliegenden Fassadenlänge ausmachen und sie dürfen in keinem Teil näher als 0.8 m an Trauf-, Ort-, Kehl- oder Gratlinie zu liegen kommen. Übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Firstoblichtern nicht gestattet. Sie dürfen auf jeden Fall nicht über die Fassadenflucht ragen. Die zuständige Behörde kann die Auflösung der Dachaufbauten in Einzellukarnen verlangen. Die Belichtung mit Dachflächenfenstern darf maximal 50 % der Dachstockbefensterung ausmachen.</p>	<p><i>Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebelbefensterung oder Firstoblichter belichtet werden.</i></p> <p><i>Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie werden nach den kantonalen Richtlinien beurteilt.</i></p>
Firstoblichter	<p><sup>6</sup> Firstoblichter sind auf der ganzen darunter liegenden Fassadenlänge gestattet und sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Sie dürfen bis maximal 1 m ab der First gemessen in die Dachfläche hineinragen.</p>	<p><i>Firstoblichter sind geeignet, um grosse Dachräume und innenliegende Treppenhäuser zu belichten.</i></p>

#### **415 Umgebungsgestaltung und Terrainveränderungen**

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

<sup>2</sup> Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

<sup>2</sup> Auf vorhandene Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen Rücksicht zu nehmen.

<sup>3</sup> Die zuständige Behörde kann die Vorlage eines Umgebungsgestaltungsplans verlangen.

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

*Es gilt zu beachten, dass gestützt auf das Baubewilligungsdekret auch Stützmauern zur Umgebungsgestaltung baubewilligungspflichtig sind, wenn sie gesamthaft höher als 1.2 m sind.*

*Abs. 3 stützt sich auf Art. 15 Abs. 2 Bst. c BewD*

## 416 Reklamen und Plakatierung

<sup>1</sup> Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Freistehende Fremdreklamen sind gestattet bis zu einer Fläche von maximal 7 m<sup>2</sup> pro Reklametafel. Pro Parzelle kann maximal eine Reklamestelle bewilligt werden. Ohne Einschränkungen können temporäre Reklamen wie Baureklamen bewilligt werden. Bewilligungsfreie Reklamen dürfen die Fläche von 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Für Reklameeinrichtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

<sup>4</sup> Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur Eigenreklamen mit einer Fläche von maximal 7 m<sup>2</sup> angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

<sup>5</sup> Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem mit einer Fläche von maximal 7 m<sup>2</sup> zu verwenden.

<sup>6</sup> Im Landschaftsschutzgebiet sind Reklamen, im Ortsbildschutzgebiet Fremdreklamen nicht zugelassen.

*Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame und Baubewilligungspflicht gelten Art. 6a und 7 BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 58 SV und Art. 85 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.*

*Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden von der für die Erteilung der entsprechenden Bewilligung (Reklame- oder Baubewilligung) zuständigen Behörden verfügt.*

## 417 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 412 bis 416 und in den Kernzonen zudem von den Abstandsvorschriften nach Art. 212 abweichen.

*vgl. Art. 421 f GBR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne der Art. 412 bis 416 GBR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der guten Gesamtwirkung gemäss Art. 411 entsprechen.*

## 42 Qualitätssicherung

### 421 Fachberatung

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

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

<sup>2</sup> Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- Bauten und Anlagen in Dorf- und Kernzonen sowie Ortsbildschutz- und Landschaftsschutzgebieten;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

*Vgl. 511 ff. GBR.*

*Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 512 GBR).*

*Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.*

*Vgl. Art. 75 BauG*

*Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche in einem Ortsbildgestaltungsbereich gemäss Art. 511 f. GBR liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).*

## **422 Qualifizierte Verfahren**

<sup>1</sup> Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

*Dazu gehören Ideen- oder Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.*

<sup>2</sup> Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

## **43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen**

### **431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet**

<sup>1</sup> Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets sowie der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens:

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 5°, deren Fläche 30 m<sup>2</sup> übersteigt zu begrünen;
- Böschungen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

<sup>2</sup> Die zuständige Gemeindebehörde kann anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen, wenn sie gleichwertig sind.

### **432 Energie allgemein**

<sup>1</sup> Bei Bau und Betrieb von Gebäuden ist auf sparsamen Energieverbrauch, umweltschonende Verwendung sowie Nutzung von erneuerbarer Energie zu achten.

<sup>2</sup> Bei Altbauten dürfen die Gebäudehüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten und die AZ überschritten werden.

<sup>3</sup> Die Gestaltung von Gebäuden hat unter Berücksichtigung übergeordneter Anforderungen an die Baugestal-

tung der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur aktiven Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen.

Energie-Bonus

- <sup>4</sup> Einen AZ-Bonus von 0.05 beanspruchen können:
- Gebäude, bei denen höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden (inkl. elektrische Energie für Wärmepumpen). Dies ist mit den amtlichen Formularen gemäss KEnV als maximaler Höchstanteil an nichterneuerbarer Energie nachzuweisen.
  - Gebäude, die nachweislich einen wesentlich niedrigeren Energiebedarf als der aktuell geforderte Energiestandart nach EnG / KEnG erreichen.

*Bei Neubauten müssen die Abstände eingehalten werden. Eine Kumulation von a und b ist nicht möglich. Der Bonus kann nur einmal beansprucht werden.*

### 433 Gemeinsame Anlagen und Anschlusspflicht

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, wenn ein Zusammenschluss mit einer Gruppenheizung, die mit erneuerbarer Energie, Abwärme oder als Blockheizkraftwerk betrieben wird, zweckmässig und zumutbar ist.

*Vgl. Art. 11 EnG. Die Frage der Zweckmässigkeit und Zumutbarkeit ist auf Grund der Grösse der anzuschliessenden Wohnung, resp. der anzuschliessenden Gewerbefläche und der verursachten Kosten zu beurteilen.*

<sup>2</sup> Soweit ein Anschluss zweckmässig und zumutbar ist, sind Neubauten an ein Fernwärmenetz anzuschliessen, welches zu einem grossen Anteil erneuerbare Energien nutzt. Für bestehende Bauten besteht die Anschlusspflicht nur beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen.

<sup>3</sup> Keine gemeinsame Wärmeversorgung muss erstellt werden und keine Pflicht an ein Fernwärmenetz anzuschliessen besteht, wenn höchstens 25 % des zulässigen Grenzwertes Wärmebedarf (KEnV) mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

### 434 Lichtemissionen

<sup>1</sup> Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 23.00 bis 06.00 Uhr auszuschalten. Davon ausgenommen

sind Betriebe während der bewilligten Betriebszeit, sofern ein Interesse geltend gemacht werden kann.

<sup>2</sup> Der Betrieb von himmelwärts abstrahlenden stationären oder mobilen Beleuchtungsanlagen wie z.B. Sky-beamern ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn sie notwendig sind und durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung sichergestellt wird, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf die zur Zweckerreichung notwendige Dauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder).

<sup>4</sup> In der Nähe von Naturräumen darf kein weisses Licht (Blauanteil) und keine Strahlung im UV-Bereich eingesetzt werden.

## **5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

### **51 Ortsbildpflege**

#### **511 Mischzone Dorf**

<sup>1</sup> Die Mischzone Dorf (MD) bezweckt die geordnete bauliche und nutzungsmässige Entwicklung unter Beibehaltung der wesentlichen Strukturelemente der ländlich geprägten Dorfteile von Jegenstorf und Ballmoos. Die Erhaltung der baulichen Dorfstruktur und die zweckmässige Erneuerung der bestehenden Gebäude sowie die Ergänzung mit Zusatzbauten im Sinne einer verträglichen Verdichtung stehen im Vordergrund.

<sup>2</sup> Bestehende, nicht mehr oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzte Hauptbauten dürfen umgenutzt werden zu Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbebezwecken. Ersatz- und Neubauten sind gestattet. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Schutzobjekte.



<sup>3</sup> Ersatzbauten können im gleichen Volumen, Neubauten nach den Vorschriften der W2 bewilligt werden, wobei zwischen Hauptbauten ein Gebäudeabstand von mindestens 6 m einzuhalten ist. Je nach Bautypus und Situation müssen aufgrund von denkmalpflegerischen oder feuerpolizeilicher Bestimmungen einschränkende baupolizeiliche Masse berücksichtigt werden.

*Eine Bauvoranfrage wird empfohlen.*

<sup>4</sup> Die prägenden Strukturelemente sind in einer zeitgemässen Interpretation zu übernehmen. Bestehende Vorplätze und Vorgärten sind zu erhalten. Veränderungen in dem den Strassenraum prägenden Vorland verlangen eine besonders sorgfältige Gestaltung. Ortsbildprägende Einzelbäume sind zu erhalten, resp. bei Abgang zu ersetzen.

## **512 Mischzone Kern**

Die Mischzone Kern umfasst das Gebiet des alten Dorfkerns innerhalb des Baugebiets. Baustruktur und Aussenraum sind in ihrem Charakter zu erhalten. Die prägenden Strukturelemente sind in einer zeitgemässen Interpretation zu übernehmen.

## **513 Ortsbildschutzgebiet**

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

*Wichtige Grundlage für die Analyse des Ortsbildes bildet das Bauinventar, welches auf der Bauverwaltung eingesehen werden kann.*

<sup>2</sup> Innerhalb des Perimeters haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung etc.) gut ins Ortsbild einzufügen.

*Es wird empfohlen vor der Einreichung eines Baugesuches, der zuständigen Gemeindebehörde einen Entwurf aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die vorgesehene Erschliessung ersichtlich ist, vorzulegen.*

<sup>3</sup> Für bestehende Bauten gilt eine erweiterte Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unabhängig der geltenden baupolizeilichen Masse wieder aufgebaut, umgenutzt, erneuert und erweitert werden, sofern die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden.

## 514 Schutzgebiet Schloss und Umgebung

<sup>1</sup> Das im Zonenplan 2 bezeichnete Schutzgebiet umfasst das Schloss, die Schlossscheune mitsamt den Nebenbauten und die Parkanlage. Die Hauptbauten und der Schlosspark sind geschützt.

<sup>2</sup> Bauliche Veränderungen aller Art sind nur unter Bezug der kantonalen Denkmalpflege sowie des Archäologischen Dienstes zulässig.

<sup>3</sup> Der Baumbestand ist zu erhalten. Natürliche Abgänge sind zu ersetzen.

## 515 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen

<sup>1</sup> In Mischzonen Kern und Dorf sowie in den Ortsbildschutzgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

*Ortsbildschutzgebiete: Art. 514  
GBR*

*Fachberatung: Art. 421 GBR*

<sup>2</sup> Sie sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.

*Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Ortsbilderhaltungsgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.*

## 52 Pflege der Kulturlandschaft und der naturnahen Landschaft

### 521 Baudenkmäler

<sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

*Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Einwohnergemeinde Jegenstorf; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Das Bauinventar kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden, vgl. auch die Eintragungen im Zonenplan.*

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

*Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG.  
Für den Beizug der kantonalen Denkmalpflege gilt insbesondere Art. 10c BauG und Art. 22 BewD. Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege wird empfohlen.*

## **522 Historische Verkehrswege**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan 2 (Landschaft) bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitenden Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

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

*Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.*

## **523 Archäologisches Schutzgebiet**

<sup>1</sup> Das archäologische Schutzgebiet bezweckt die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

*Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde sowie der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen. Vgl. Art. 10 f BauG.*

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

## **524 Fliessgewässer**

<sup>1</sup> Entlang der Gewässer gilt zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen ein Bauabstand wie folgt:  
- innerhalb der Bauzone

*Messweise siehe Anhang A148. Für die Wasserbaupolizeibewilligungen gilt Art. 48 WBG.*

- unbewohnte An- und Nebenbauten  
im Sinne von Art. 213 Abs. 3 Bst. c  
und bewilligungsfreie Bauten: 7 m
- alle übrigen Bauten, Anlagen  
und Vorkehren 10 m
- eingedolte Gewässer 5 m
- ausserhalb der Bauzone 30 m

<sup>2</sup> Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 5 m zu wahren.

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

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

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

## 525 Landschaftsschutzgebiet

<sup>1</sup> Die im Zonenplan 2 (Landschaft) bezeichneten Landschaftsschutzgebiete

- Galgenhoger,
- Hangpartie Obermatte-Heschberg-Silberefeld,
- Schlossmatt-Niederfeld,
- Ballmoosweg-Fuchsacher-Eichlerenacher,
- Martiszil

sind ästhetisch prägende Landschaftsräume, welche in ihrer heutigen Erscheinung zu erhalten sind.

*Vgl. Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie*

<sup>2</sup> Die heutige landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.

<sup>3</sup> Bestehende Hecken und Bäume sind geschützt.

*Vgl. Art. 529*

## 526 Naturschutzgebiet

<sup>1</sup> Das im Zonenplan 2 (Landschaft) bezeichnete Feuchtgebiet «Eglismatt» umfasst die Waldlichtung mitsamt dem natürlichen Bachlauf und ist als kommunales Naturschutzgebiet zu schützen und zu pflegen.

<sup>2</sup> Es gilt ein absolutes Bauverbot.

<sup>3</sup> Aufforstungen und andere Tätigkeiten, die den Schutzzweck beeinträchtigen, sind nicht gestattet.

## 527 Einzelbäume und Baumreihen

Die im Zonenplan 2 verzeichneten Bäume und Baumreihen sowie der nicht speziell bezeichnete Baumbestand in den Landschaftsschutzgebieten sind geschützt und müssen erhalten bleiben. Sie dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderates verändert oder beseitigt werden. Bei Beseitigung ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

## 528 Hecken, Ufer- und Feldgehölze

<sup>1</sup> Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

<sup>2</sup> Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2.0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

<sup>3</sup> Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6.0 m einzuhalten

<sup>4</sup> Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 1.0 m einzuhalten.

<sup>5</sup> Mit dem Ziel einer ökologischen Aufwertung der Landschaft sind an geeigneter Stelle neue Hecken oder Ausgleichsflächen vorzusehen.

*Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 18 Abs. 1 g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (SR 922)*

*Vgl. Art. 27 Naturschutzgesetz (BSG 426.11).*

*Ausnahmebewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsverwaltung (Art. 27 Abs. 2 NSchG).*

## 529 Geschützte Naturobjekte

<sup>1</sup> Das im Zonenplan 2 (Landschaft) bezeichnete Objekt umfasst einen Tümpel (Amphibienlaichplatz) samt Umfeld im Silberwald. Feuchtgebiet und Erlenwäldchen sind als naturschützerisch hochwertige Objekte geschützt.

<sup>2</sup> Das Zuschütten des Tümpels sowie Bauten und Anlagen in dessen Umfeld sind untersagt.

<sup>3</sup> Die bezeichneten Objekte sind fachgerecht zu pflegen.

## **53 Ersatz- und Förderungsmassnahmen**

### **531 Ersatzmassnahmen**

<sup>1</sup> Lässt sich eine Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

*Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.*

<sup>2</sup> Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

*Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin oder Regierungsstatthalter für Hecken und lokale Schutzobjekte (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).*

## **54 Gefahrenggebiete**

### **541 Bauen in Gefahrenggebieten**

<sup>1</sup> In den im Zonenplan Gefahrenhinweise bezeichneten Gefahrenggebieten darf nur unter den Voraussetzungen nach Art. 6 BauG gebaut werden.

*Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan Gefahrenhinweise und im Landschaftsrichtplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrenggrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich allfällige Baubeschränkungen.*

<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.

*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 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 Schaltanlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)*
- *Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Gebäude mit Beständen an gefährlichen Stoffen).*

## **6 Verschiedene Bestimmungen**

### **61 Detailplanpflicht**

#### **611 Detailplanpflicht**

<sup>1</sup> Für die Bauzonen der Gemeinde gilt die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsstrassen.

<sup>2</sup> Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
- b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen;
- c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

*Nach 641 ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht einer Überbauungsordnung.*



## **62 Parkierung**

### **621 Grundsatz und Ersatzabgabe**

<sup>1</sup> Die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen sowie die nachträgliche Parkplatzerstellungspflicht richten sich nach den kantonalen Vorschriften.

<sup>2</sup> Für Neubauten sind die minimal erforderlichen Abstellplätze gemäss BauV in jedem Fall auszuweisen.

<sup>3</sup> Wird ein Bauherr bei Um-, Erweiterungs- oder Ersatzbauten ganz oder teilweise von der Erfüllung der Parkplatzpflicht befreit, hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu leisten.

*Die Grundsätze für die Erstellung von Parkplätzen sind in den Artikeln 16 bis 18 BauG statuiert. Die Anzahl der für ein Bauvorhaben erforderlichen Abstellplätze bestimmt sich nach Art. 49 ff. BauV.*

### **622 Bemessung der Ersatzabgabe**

<sup>1</sup> Die Parkplatzerersatzabgabe beträgt in der Mischzone Kern CHF 12'000.00, in anderen Gebieten CHF 8'000.00 pro fehlenden Parkplatz (Preisbasis 1. Januar 2011).

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Ersatzabgabe jeweils nach Ablauf von drei Jahren dem neuen Index entsprechend neu festsetzen. Die Anpassung hat im Rahmen des Berner Baukostenindex zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die Anzahl Parkplätze von deren Erstellung der Bauherr befreit wird, ist in der Baubewilligung festzuhalten.

### **623 Verwendung der Ersatzabgabe**

<sup>1</sup> Die Ersatzabgaben sind in einem Fonds (Spezialfinanzierung) anzulegen. Sie sind wie folgt zu verwenden:

- a) Bau, Betrieb- und Unterhalt öffentlicher Parkplätze und Parkhäuser
- b) zur Finanzierung von Massnahmen, welche die Entlastung des Dorfes vom Privatverkehr bezwecken oder den öffentlichen Verkehr fördern,
- c) zur Finanzierung von Massnahmen, die der Sicherheit der Fussgänger und Radfahrer dienen.

<sup>2</sup> Über die Verwendung der Ersatzabgabe im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.

<sup>3</sup> Der Fonds „Parkplatzersatzabgabe“ wird nicht verzinst.

## **63 Ausgleich von Planungsvorteilen**

### **631 Ausgleich von Planungsvorteilen**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat oder eine von ihm bezeichnete Kommission nimmt mit Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen und Baurechtsberechtigten, deren Grundstücke durch eine Planungsmassnahme einen erheblichen Vorteil erfahren, Verhandlungen über den Abschluss eines Vertrags nach Art. 142 BauG über einen angemessenen Ausgleich des Planungsvorteils auf.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat stellt eine rechtsgleiche Praxis sicher und erlässt dazu eine Richtlinie.

## **64 Zuständigkeiten**

### **641 Gemeinderat**

Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement soweit dafür nach diesem Reglement oder übergeordnetem Recht kein anderes Organ zuständig ist.

*Dazu gehört zum Beispiel der Entscheid oder die Antragstellung über Ausnahmegesuche nach Art. 26 BauG.*

*Als übergeordnetes Recht können in Frage kommen, die Gemeindeordnung oder die kantonale Baugesetzgebung.*

*Nach kantonalem Baugesetz ist der Gemeinderat insbesondere zuständig für den Erlass von Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht und für Detailerschliessungsanlagen.*

## **642 Baukommissionen**

<sup>1</sup> Die Baukommissionen sind unter Vorbehalt von Absatz 2 hienach Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde der Gemeinde. Sie sind zuständig für die Durchführung der Bewilligungsverfahren und erlassen in ihrem Zuständigkeitsbereich auf Antrag des Bauverwalters oder der Bauverwalterin die nötigen baupolizeilichen Verfügungen.

<sup>2</sup> Der Präsident oder die Präsidentin der jeweiligen Baukommission ist zusammen mit dem Bauverwalter oder der Bauverwalterin zuständig für die Bewilligung von kleinen Baugesuchen.

## **643 Bauverwaltung**

Die Bauverwaltung führt das Sekretariat der Baukommissionen.

# **7 Straf- und Schlussbestimmungen**

## **701 Widerhandlungen**

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

*Vgl. Art. 50 BauG.*

<sup>2</sup> Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

*Vgl. Art. 58 GG*

## 702 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und den Zonenplänen 1 (Siedlung) und 2 (Landschaft), tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## 703 Gebühren im nachträglich Baubewilligungsverfahren

Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren bemisst sich die Gebühr nach effektivem Aufwand zu den jeweils gültigen KBOB-Ansätzen:

- Bauverwalter:	Kat.	B
- Bauverwalter Stellvertreter:	Kat.	C
- Sachbearbeiter Bau	Kat.	D
- Sekretariat	Kat.	E
- Lernende	Kat.	G

Bei besonders aufwändigen Verfahren kann der Gemeinderat einen zusätzlichen Aufwand verrechnen.

## 704 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- die baurechtliche Grundordnung vom 22. Jan. 1993 bestehend aus:
  - Zonenplan 1 «Siedlung»
  - Zonenplan 2 «Landschaft»
  - Baureglement

Überbauungsordnungen:

- Überbauungsordnung «Iffwilstrasse» Dorfzentrum vom 12. April 1984
- Überbauungsordnung Teil-UeO I «Spital» vom 24. März 2003 (zur ehem. ZPP k)

Strassenpläne:

- Chrüzeichweg, Teil 2 Ue8 vom 28. Okt. 1998
- Chrüzeichweg Ue6 vom 18. Okt. 1995
- Zuzwilstrasse Ue5 vom 5. März 1993

- Bachtele Ue3 vom 19. April 1984
- Baulinienplan „Im Staffel“ vom 3. Febr. 1984

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung Jegenstorf	17. Okt. – 24. Nov. 2008
Mitwirkung Ballmoos	15. Jan. – 1. März 2010
Vorprüfung	28. Juni 2010
Publikation im Amtsblatt Nr. 35	1. Sept. 2010
Publikation im Anzeiger Nr. 35 + 36	3. + 10. Sept. 2010
Öffentliche Auflage	10. Sept. bis 11. Okt. 2010
Nachträgliche Auflage	3. Dez. bis 3. Jan. 2011
Publikation im Amtsblatt Nr. 49	8. Dez. 2010
Publikation im Anzeiger Nr. 48 + 49	3. + 10. Dez. 2010
Einspracheverhandlungen	19. Oktober 2010
Erledigte Einsprachen	15
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat	16. + 30. Aug. 2010
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	26. November 2010

Einwohnergemeinde Jegenstorf  
Präsident

Sekretär

Sig.  
Ulrich König

Sig.  
Richard Holzäpfel

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raum-  
ordnung**

Verfügungen vom  
26. April 2011  
4. November 2011

## Anhang

### A Definitionen und Messweisen

#### A11 Terrain

##### A111 Massgebendes Terrain

<sup>1</sup> Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

*Vgl. Art. 97 BauV*

<sup>2</sup> In Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise gilt als massgebendes Terrain das Trottoir-, resp. das Strassenniveau.

#### A12 Gebäude und Gebäudeteile

##### A121 Unbewohnte An- und Nebenbauten

Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt und dürfen die nach GBR geltenden Masse nicht übersteigen.

*Unbewohnte An- und Nebenbauten sind Autoeinstell- und Geräteräume oder Garten- und Gewächshäuser. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 3 GBR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus.*

##### A122 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen sowie mit ihrer Überdeckung innerhalb des Grenzabstandes höchstens bis zum Mass über das massgebende Terrain hinausragen, ab welchem eine Baute oder Anlage Grenzabstände einzuhalten hat.

*Zulässiges Mass s. Art. 213 Abs. 1 GBR*



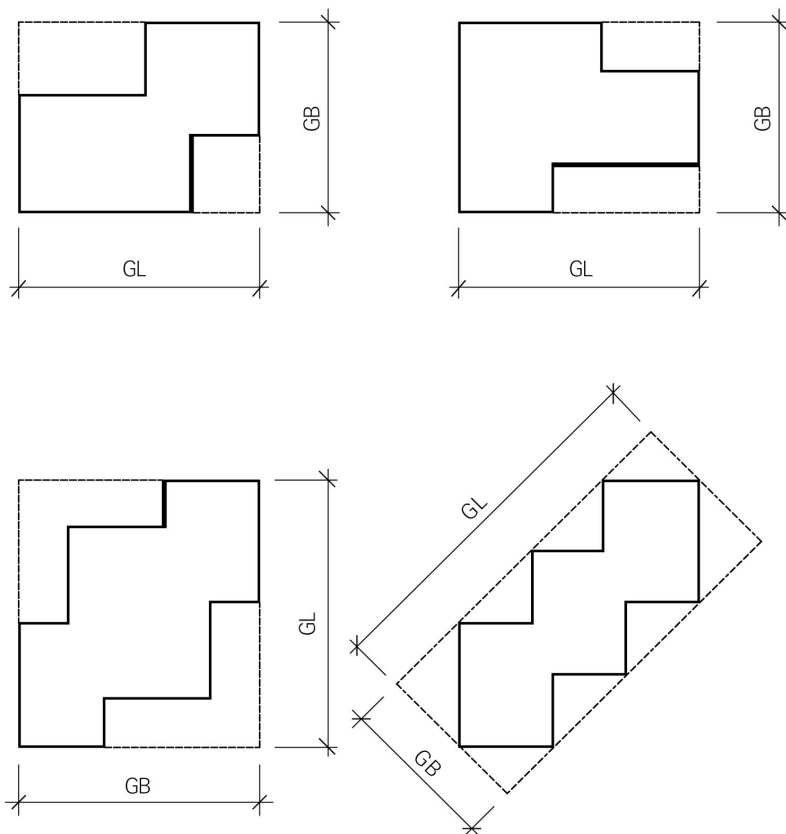



## A13 Gebäudemasse

### A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

<sup>2</sup> Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

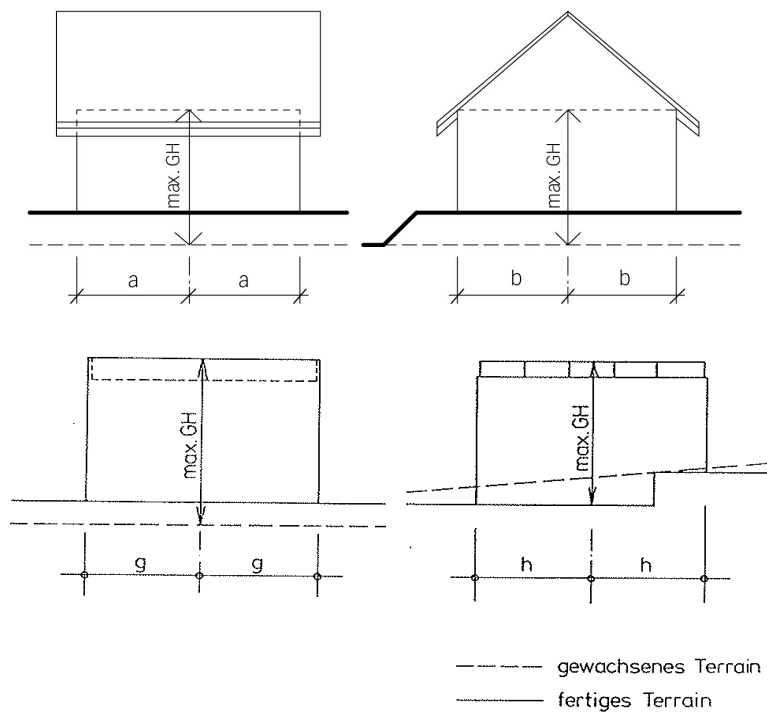


- GL = Gebäudelänge
- GB = Gebäudebreite
-  = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

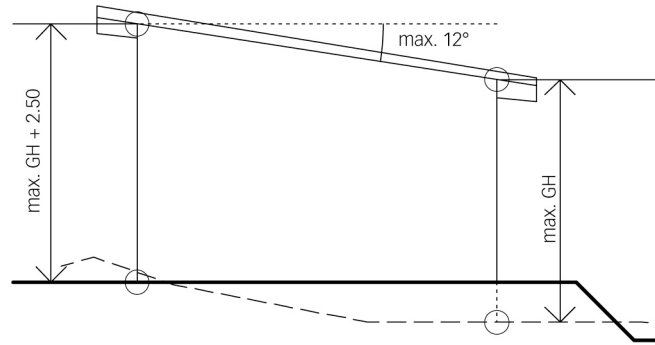
### A132 Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und

- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern, vorbehalten bleibt Abs. 2.
- der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.



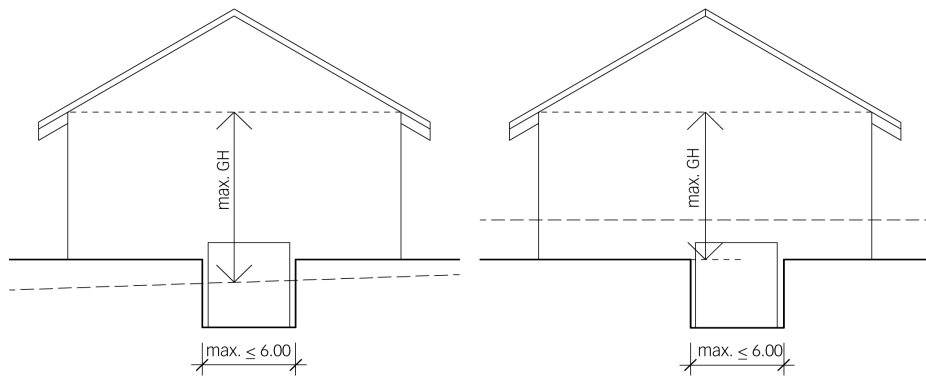
<sup>2</sup> Bei Pultdächern wird die Gebäudehöhe auf der First- und Traufseite gemessen, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe auf der Firstseite um höchstens 2.5 m überragt werden darf.



--- gewachsenes Terrain  
— fertiges Terrain

<sup>3</sup> Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

*Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen: Art. 212 Abs. 3 Bst. f GBR.*

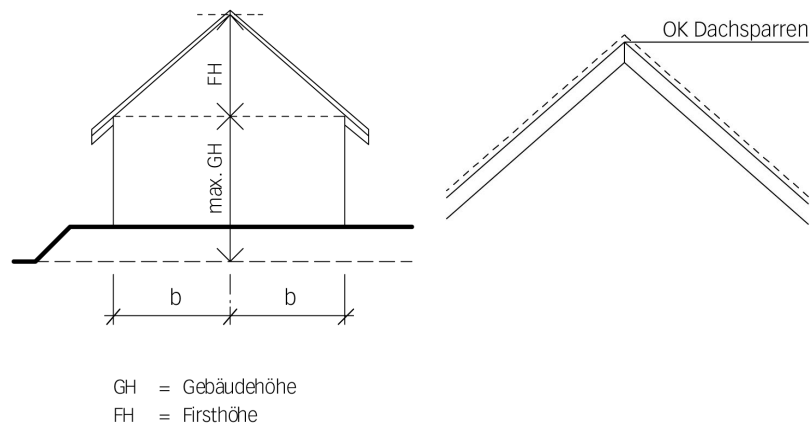


--- gewachsenes Terrain  
— neues Terrain

### A133 Firsthöhe

Die Firsthöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom massgebenden Terrain (A 111) bis zum höchsten Punkt des Daches (OK Dachsparren), ausgenommen Kamine und dergleichen. Zur Berücksichtigung von Staffelungen und Abgrabungen gilt Art. 213 Abs. 3 analog.

*Maximale Firsthöhe: Art. 212  
GBR*



### A134 Kniewandhöhe

Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der nicht isolierten Fassadenflucht mit der Oberkante Dachsparren.

*Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A135 und A137 GBR.*

### A135 Vollgeschosse

<sup>1</sup> Als Vollgeschoss (VG) zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.

*Vgl. Anhang A 135 bis 138 GBR*

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

*Minimalmass für die Staffellung:  
Art. 212 Abs. 5 Bst. d GBR und  
Anhang A 132 Abs. 2*

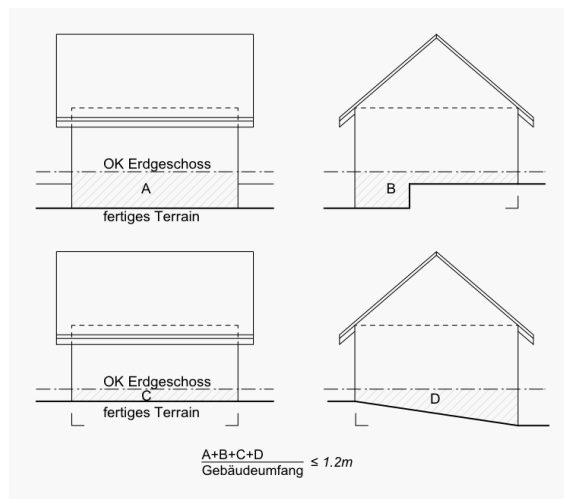
### A136 Untergeschoss

<sup>1</sup> Als Untergeschosse (UG) gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.

*Ragt die Baute an keinem Punkt über das zulässige Mass hinaus, handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122 GBR). Zulässiges Mass: Art. 212 Abs. 2.*

<sup>2</sup> Abgrabungen, die das Mass von Art. 212 Abs. 6 Bst. d nicht überschreiten werden nicht berücksichtigt.

*Abgrabungen vgl. auch Anhang Art. 132 Abs. 2*



### A137 Dachgeschoss

Als Dachgeschoss gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

*Zulässiges Mass: Art. 212 Abs. 3 Bst. b GBR*

### A138 Attikageschoss

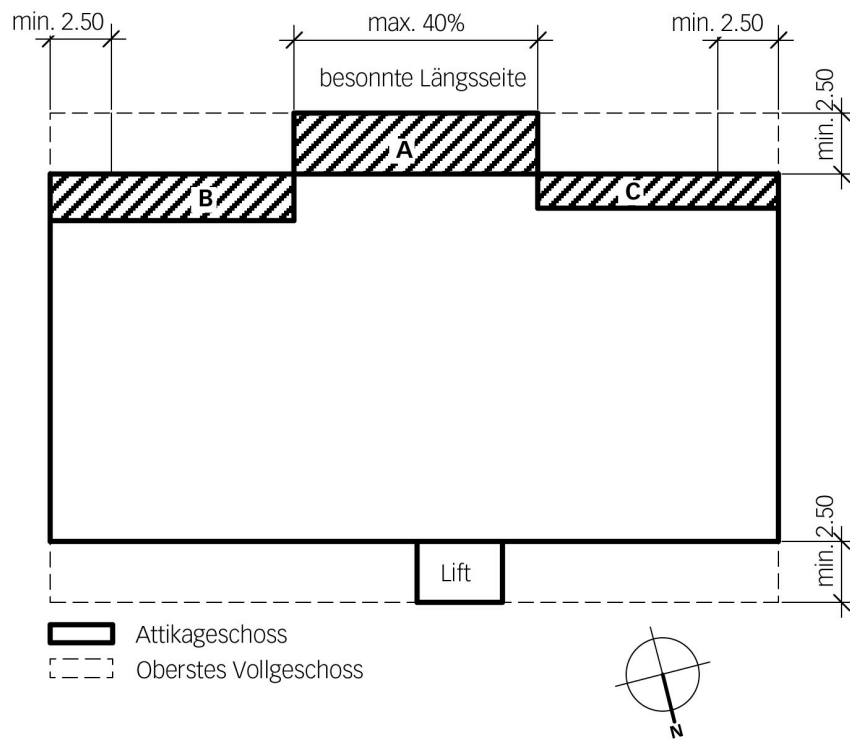
<sup>1</sup> Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.

*Zulässige Höhe: Art. 212 Abs. 3 Bst. c GBR*

<sup>2</sup> Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1.2 m ab Oberkante Attika und Oberlichter bleiben unberücksichtigt.

<sup>3</sup> Das Attikageschoss muss wenigstens um die im GBR festgelegten Masse gegenüber den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und sich deutlich von diesem abheben.

Vorgeschriebene Masse: Art. 212  
Abs. 3 Bst. c GBR.



## A14 Bauabstände

### A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

<sup>1</sup> Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander in schriftlicher Form regeln.

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

*Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 Abs. 1 GBR) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25 % reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A 144 Abs. 4 GBR). Unter Umständen muss er um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.*

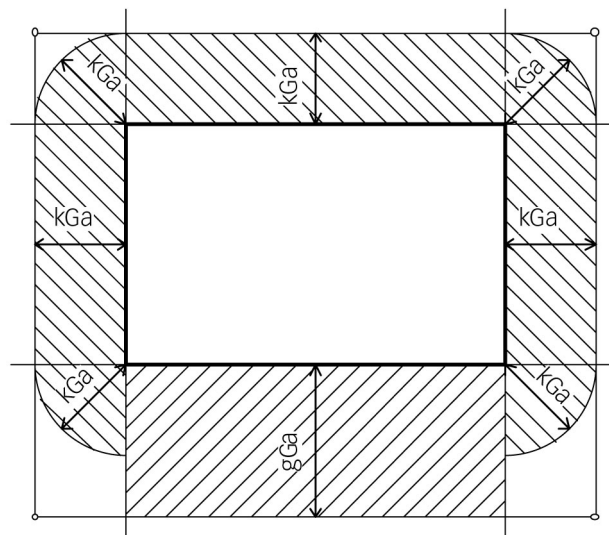
### A142 Kleiner Grenzabstand

<sup>1</sup> Der kleine Grenzabstand (kGa) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

<sup>2</sup> Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

<sup>3</sup> Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

*Vgl. Art. 212 Abs. 6 Bst. b und Anhang A 123 GBR.*



### A143 Grosser Grenzabstand

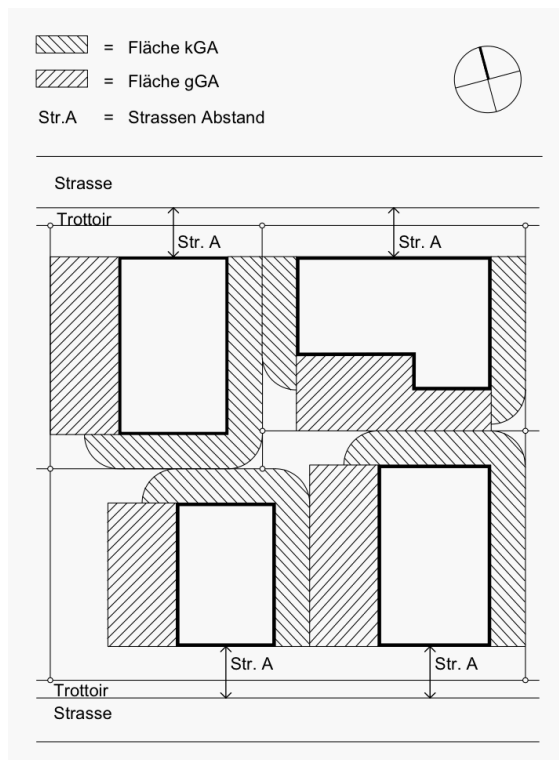
<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.

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

<sup>3</sup> Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

### A144 Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.





<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände, Absätze 3 und 4 bleiben vorbehalten.

<sup>3</sup> Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

<sup>4</sup> Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um maximal 25 % reduziert werden.

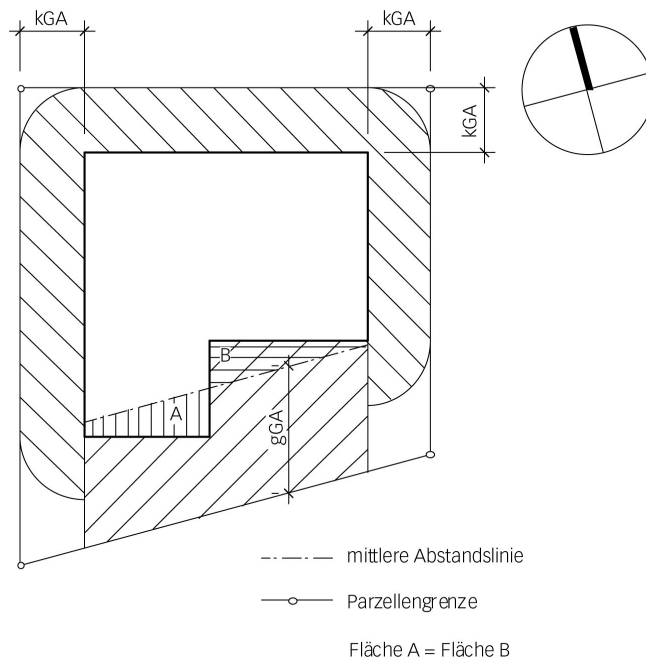
#### **A145 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen**

<sup>1</sup> Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstands dieser Gebäudeseite aus zur Grundstücksgrenze gemessen.

<sup>2</sup> Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen.

<sup>3</sup> Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten, wobei die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge von der Gesamtausdehnung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe in der Längs-, bzw. der Quer- richtung zu berechnen sind.

<sup>4</sup> Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können – auch auf der besonnten Längsseite – höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen.



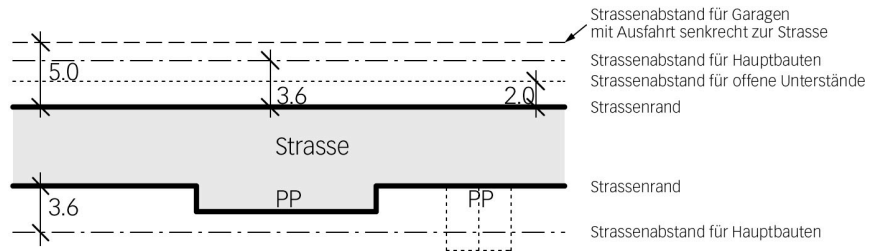
### A146 Abstände gegenüber Zonengrenzen

Abstände gegenüber Zonen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

*Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand vgl. Anhang A 142 und 143 GBR*

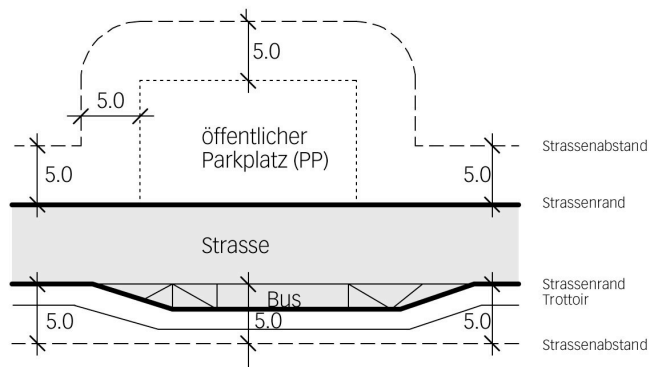
## A147 Abstände gegenüber Strassen und Wegen

### Detailerschliessung



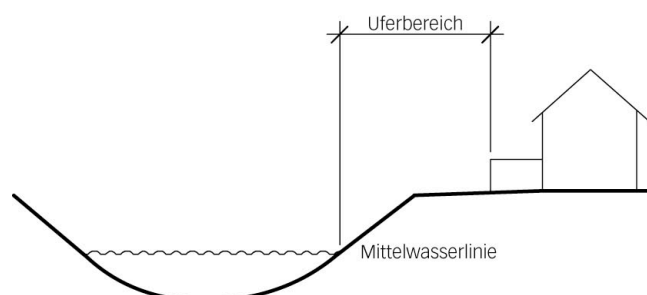
### Baubestand von öffentlichen Strassen und Wegen

#### Basiserschliessung



Die Abstände zu selbständigen Fuss- und Radwegen werden analog mit den entsprechenden Massen bestimmt.

## A148 Abstand gegenüber Fließgewässern



Der Abstand von Fließgewässern (vgl. Art. 524) wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

## **B Abkürzungsverzeichnis**

A	Arbeitszone
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BGF	Bruttogeschossfläche
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
BUD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)
EFH	Einfamilienhaus
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (741.111)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
GA	Grenzabstand
GBD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret; BSG 732.123.44)
GBR	Gemeindebaureglement
GFZ	Grünflächenziffer
gGA	Grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäudelänge
GO	Gemeindeordnung
GZ	Geschosszahl
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
kGA	Kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 9. Juni 1994 (BSG
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
M	Mischzone
MD	Mischzone Dorf
MK	Mischzone Kern

NBRD	Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (BSG 723.13)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
SG	Gesetz vom 4. Juni 2008 über Planung, Finanzierung, Bau und Unterhalt der Strassen (Strassengesetz; BSG 732.11)
SFG	Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flusssufer (BSG 704.1)
SFV	Verordnung vom 29. Juni 1983 über See- und Flusssufer (BSG 704.111)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SV	Verordnung vom 29. Oktober 2008 zum Strassengesetz (SR 732.111.1)
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
W	Wohnzone
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.11)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZÖN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen