

GENEHMIGUNG

## Einwohnergemeinde Lengnau

### Revision Ortsplanung

---

---

#### Baureglement (GBR)

Die Revision der Ortsplanung  
besteht aus:

- Zonenplan
- Schutzzonenplan
- Zonenplan Naturgefahren
- Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Verkehrsrichtplan mit Massnahmen

August 2011

## Inhalt

<b>0</b>	<b>Einleitung</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	Mass der Nutzung	10
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen	12
221	Zonen für öffentliche Nutzungen	12
222	Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF)	14
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	14
231	Grünzonen	14
232	Bauernhofzone	15
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	15
241	Landwirtschaftszone	15
<b>3</b>	<b>Besondere baurechtliche Ordnungen</b>	<b>16</b>
31	Zonen mit Planungspflicht	16
311	ZPP 3 «Ulmenweg»	16
312	ZPP 4 «Bahnhof» (sistiert)	16
313	ZPP 5 «Lengnaumoos»	17
314	ZPP 10 «Grot»	18
315	ZPP 11 «Rosenweg»	18
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	19
321	Überbauungsordnungen	19
<b>4</b>	<b>Qualität des Bauens und Nutzens</b>	<b>20</b>
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	20
411	Gestaltungsgrundsatz	20
412	Bauweise, Stellung der Bauten	21
413	Fasadengestaltung	21
414	Dachgestaltung	21
415	Terrainveränderungen	22
416	Aussenraumgestaltung	23
417	Reklamen und Plakatierung	23
418	Antennenanlagen	23
419	Gestaltungsspielraum	24
42	Qualitätssicherung	25
421	Fachberatung	25
422	Qualifizierte Verfahren	26
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	26
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	26
432	Energie; Allgemeine Bestimmungen	27
433	Energie (Anschlusspflicht)	27
434	Energie (Gemeinsames Heizwerk)	28
435	Lichtemissionen	28
436	Grundstückentwässerung	29
<b>5</b>	<b>Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b>	<b>29</b>

51	Ortsbildpflege	29
511	Mischzone Dorf	29
512	Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	29
52	Pflege der Kulturlandschaft	30
521	Baudenkmäler	30
522	Historische Verkehrswege	30
523	Archäologische Schutzgebiete	30
524	Hecken und Feldgehölze	31
525	Kulturobjekte (historische Grenzsteine, Schalensteine)	31
526	Fliessgewässer	31
53	Schutz der naturnahen Landschaft	32
531	Allgemeine Bestimmungen	32
532	Landschaftsschutzzone I Bäche mit Uferbereich	33
533	Landschaftsschutzzone II Feuchte und wechselfeuchte Gräben, z.T. bestockt mit Hecken und Einzelbäumen	34
534	Landschaftsschutzzone III Ausgleichsflächen	34
535	Naturschutzgebiete	35
536	Landschaftsschutzgebiete	35
54	Massnahmen	35
541	Ersatzmassnahmen	35
542	Förderungsmassnahmen; Entschädigungen	36
55	Gefahrengebiete	36
551	Bauen in Gefahrengebieten	36
<b>6</b>	<b>Verschiedene Bestimmungen</b>	<b>37</b>
61	Detailplanpflicht	37
62	Parkierung	38
621	Grundsatz und Ersatzabgabe	38
622	Bemessung der Ersatzabgabe	38
63	Mehrwertausgleich	38
64	Zuständigkeiten	39
<b>7</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen</b>	<b>39</b>
701	Widerhandlungen	39
702	Inkrafttreten	40
703	Aufhebung von Vorschriften	40
	<b>Genehmigungsvermerke</b>	<b>41</b>
	<b>Anhang</b>	<b>42</b>
<b>A</b>	<b>Definitionen und Messweisen</b>	<b>42</b>
A11	Terrain und Nutzungsziffern	42
A111	Massgebendes Terrain	42
A112	Ausnützungsziffer	42
A113	Grünflächenziffer	42
A12	Gebäude und Gebäudeteile	43
A121	An- und Nebenbauten	43
A122	Unterirdische Bauten	43
A123	Vorspringende Gebäudeteile	44
A124	Dachaufbauten	44
A13	Gebäudemasse	45
A131	Gebäudelänge und Gebäudebreite	45
A132	Gebäudehöhe	46

A133	Firsthöhe	47
A134	Kniewandhöhe	48
A135	Vollgeschosse	48
A136	Untergeschoss	48
A137	Dachgeschoss	49
A138	Attikageschoss	49
A14	Bauabstände	50
A141	Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	50
A142	Kleiner Grenzabstand	50
A143	Grosser Grenzabstand	51
A144	Gebäudeabstand	51
A145	Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	52
A146	Grenzabstand für Bauten am Hang	53
A147	Abstände gegenüber Strassen und Wegen	53
A148	Abstände gegenüber Fliessgewässern	54
A15	Zivilrechtliche Pflanz- und Bauabstände	54
A151	Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen	54
A152	Pflanzabstände von Strassen	57
<b>B</b>	<b>Nachbarrecht (Vorschriften des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch)</b>	<b>57</b>
I.	Bauten und Pflanzungen	57
Art. 79 1.	Grenzabstände	57
Art. 79 3.	Vorspringende Gebäudeteile	58
Art. 79 h 7.	Stützmauern und Böschungen a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung	58
Art. 79i b)	Eigentum	58
Art. 79 k 8.	Einfriedungen	58
Art. 79 l 9.	Bäume und Sträucher	58
Art. 79 m 10.	Entzug für Licht und Sonne	59
<b>C</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>59</b>

## 0 Einleitung

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Lengnau bildet zusammen mit den Zonenplan, dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	Kommentar
Zonenpläne	<p>Im Zonenplan 1 (1:5'000) sind die Bauzonen in Form von farbigen Flächen und die verbindlichen Waldränder in Form von Linien dargestellt.</p> <p>Der Schutzzonenplan (1:5'000 /1:7500) enthält entweder behördenverbindlich oder grundeigentümergebunden bezeichnete Schutzobjekte.</p> <p>Der Zonenplan Naturgefahren enthält die bekannten Naturgefahren inklusive der jeweiligen Gefahrenstufe. In diesem Gebieten ist das Bauen nur nach den besonderen Bestimmungen zulässig.</p> <p>Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen) und Verkehrserschliessungsanlagen sowie dem nicht kultivierbaren Land, das gesamte Gemeindegebiet ab.</p>	
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements 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. Er wird vom Gemeinderat verfasst, periodisch überprüft und angepasst.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Dieses Reglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	<p><i>z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;</i></p> <p><i>Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand:</i></p> <p><i>Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff und Art. 39 ff. RPV, Art. 80 ff. BauG für das Bauen ausserhalb der Bauzone</i></p> <p><i>Art. 26 BauG betreffend Ausnahmegewilligungen</i></p> <p><i>Baubewilligungsverfahren, Aufgaben der Baupolizei</i></p>

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

*Beispiele solcher dispositiver öffentlicher Vorschriften sind: die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG, das Dekret über das Normalbaureglement, die Besitzstandsgarantie (vgl. dazu auch die Ausführungen hienach)*

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig 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 EGZZGB*

Baubewilligungspflicht und Baubewilligungsverfahren

Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. In diesem Reglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

*Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen» nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG (BSIG Nr. 7/725.1/1.1)  
Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD*

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmegewilligung.

*Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV*

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 baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

*Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV*

Bauvoranfrage	<p>In den nachfolgenden Fällen empfiehlt die Gemeinde Bauwilligen vor der Einreichung eines Baugesuchs eine Bauvoranfrage einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– wenn schützens- oder erhaltenswerte Bauten betroffen sein könnten,</li><li>– bei Bauten und Vorhaben in Ortsbilderhaltungsgebieten, in Erhaltungszonen, in Landschaftsschutz- oder Landschaftsschongebieten oder im Bereich von Naturobjekten</li><li>– in der Landwirtschaftszone.</li></ul>	
Besitzstandsgarantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Dem Grundsatz nach ist sie 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 und Art. 511</i> <i>Unter zeitgemässer Erneuerung wird die Anpassung eines Gebäudes an die heutigen Bedürfnisse verstanden (z.B. Vergrösserung und Modernisierung einer Küche, Einbau eines Badzimmers)</i></p>
Qualitätssicherung	<p>Dieses Reglement 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. Dieses Reglement bietet 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. 419 und 512</i></p>
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind in Kapitel 64, im übergeordneten Rechts sowie im Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Lengnau festgelegt.</p>	<p><i>vgl. OgR Art. 12 sowie Anhang 2 der Organisationsverordnung (Bau- und Werkkommission)</i></p>

## 1 Geltungsbereich

### 101 Sachlich

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

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

### 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	Abk.	Nutzungsart und ES	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	<sup>2</sup> – Wohnen – dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliches – stille Gewerbe nach Art. 90 Abs. 1 BauV – ES II In den im Zonenplan 1 bezeichneten aufgestuften Gebieten gilt die ES III	<i>Als stilles Gewerbe zählen z.B. Coiffeur, Büros, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone wegen ihren Immissionen unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.</i>



Mischzonen:	<p><sup>3</sup>– Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Gewerbe und Dienstleistungen</li><li>– Gastgewerbe</li><li>– In der Mischzone K sind Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> zugelassen, in den übrigen Mischzonen ist die zulässige Verkaufsfläche auf 500 m<sup>2</sup> pro Geschäft beschränkt.</li></ul> <p>Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches) sind eine Bautiefe entlang der Hauptstrasse untersagt.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– ES III</li></ul>	<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 weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen oder anderen ideellen Immissionen wesentlich beeinträchtigen.</i></p>
Arbeitszonen AI (Intensiv)	<p><sup>4</sup>– Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit den dazugehörigen Büroräumlichkeiten</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnungen für das an den Standort angewiesene Personal</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>– ES IV</li></ul>	<p><i>In den Arbeitszonen sind grundsätzlich alle Arbeitstätigkeiten zulässig, auch Verkaufsnutzungen, soweit sie nicht publikumsintensiv sind. Als publikumsintensiv gelten Nutzungen mit mehr als 20 Kundenparkplätzen, die pro Parkplatz mehr als 5 Fahrten pro Tag erreichen. Die Arbeitszonen gelten nicht als Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 BauG.</i></p> <p><i>Bezüglich Risikobetriebe sind die entsprechenden Vorschriften des Umweltschutzgesetzes und der Störfallverordnung zu beachten.</i></p>

## 212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche  
Masse

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

Zone	Abk.	kGA <sup>1)</sup>	gGA <sup>1)</sup>	GZ	GH	GL	GFZ %	AZ
Wohnzone 2	W2	4 m	8 m	2	7 m	25 m	–	– <sup>4)</sup>
Wohnzone 3	W3	5 m	10 m	3	10 m	30 m	–	0.7
Mischzone Kern	MK	5 m	10 m	3	10 m	40 m	40	1.0
Mischzone Dorf	MD	3 m	6 m	2	8.5 m	30 m	–	–
Mischzone 2	M2	4 m	8 m	2	10 m	25 m	40	– <sup>4)</sup>
Mischzone 3	M3	5 m	10 m	3	13 m	30 m	40	0.8
Arbeitszone	AI	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>		12 m <sup>3)</sup>	–	10	–

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie Abweichungen in Ortsbilderhaltungsgebieten nach Art. 512

kGA: Kleiner Grenzabstand (s. Anhang A142)

gGA: Grosser Grenzabstand (s. Anhang A143)

GH: Gebäudehöhe (s. Anhang A132)

GL: Gebäudelänge (s. Anhang A131)

GZ: Geschosszahl (s. Anhang A135)

AZ: Ausnützungsziffer (s. Anhang A112)

GFZ: Grünflächenziffer (s. Anhang A113)

Grenzabstand für Bauten am Hang; vgl. Anhang A146

<sup>1)</sup> Bei Bauten am Hang (Neigung nach Abs. 3) verkleinert sich der Grenzabstand im Verhältnis der Hangneigung in Prozenten, beträgt aber mindestens 3.

<sup>2)</sup> ½ der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 4 m, gegenüber Wohn- und Mischzonen die ganze Gebäudehöhe, jedoch mindestens 8 m; gegenüber anderen Zonen ist ein Übergangsstreifen von mindestens 3 m breite zu begrünen

\*<sup>3)</sup> technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Liftschächte etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

<sup>4)</sup> Bei Arealüberbauungen nach Art. 75 BauG gelten in der W2 eine max. AZ von 0.6 und in der M2 von 0.7.

Grenz- und Gebäudeabstände; Zonenabstand

<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 sowie gegenüber der Landwirtschaftszone und Zonen für öffentliche Nutzungen im gleichen Mass den Zonenabstand einzuhalten.

Abs. 2 legt fest, welche Bauten den Grenzabstand und Zonenabstand einhalten müssen.

Hangzuschlag	<p><sup>3</sup> Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.</p>	
Bewohnte An- und Nebenbauten	<p><sup>4</sup> Zudem gelten die folgenden Masse</p> <p>a) bewohnte An- und Nebenbauten sowie offene Schwimmbecken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand mindestens: 3.0 m</li> <li>– Grundfläche maximal: 40 m<sup>2</sup></li> <li>– Gebäudehöhe maximal: 4.0 m</li> <li>– Firsthöhe maximal: 2.0 m</li> </ul>	<p><i>Als bewohnte An- und Nebenbauten gelten u. a. gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen u. dg. (vgl. Anhang A121 Abs. 2) Die Firsthöhe wird ab der maximal zulässigen Gebäudehöhe gemessen (vgl. A133).</i></p>
Unbewohnte An- und Nebenbauten	<p>b) Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand mindestens: 2.0 m</li> <li>– Grundfläche maximal: 60 m<sup>2</sup></li> <li>– Gebäudehöhe maximal: 4.0 m</li> <li>– Firsthöhe maximal: 2.0 m</li> </ul>	<p><i>vgl. Anhang A121 Abs. 1</i></p>
Unterirdische Bauten	<p>c) Unterirdische Bauten, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.2 m überragen und höchstens eine Fassade freigelegt sind oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist, dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze heranreichen. Die freigelegte Fassade darf nicht innerhalb des kleinen Grenzabstands liegen.</p>	
Tiefbauten Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	<p>e) Vorspringende Gebäudeteile ab dem ersten Obergeschoss zulässige Masse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– im grossen Grenzabstand maximal: 2.0 m</li> <li>– im kleinen Grenzabstand maximal: 1.5 m</li> <li>– auf maximal 2/3 der Fassadenlänge</li> </ul>	<p><i>Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussen-treppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. A123. Nach Art. 79b EGZZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen.</i></p>
Gestaffelte Gebäude	<p>f) Gestaffelte Gebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Staffelung in der Höhe mindestens: 1.5 m</li> <li>– bei Bauten am Hang: Staffelung im Grundriss mindestens: 3.0 m</li> </ul>	<p><i>vgl. Anhang A132 Abs. 2</i></p>

Abgrabungen	g) Die maximal zulässige Breite von Abgrabungen beträgt 1/3 der Fassadenlänge, maximal jedoch 6 m.	Vgl. Anhang A132 Abs. 1 Gebäudehöhe und A132 Abs. 3 Abgrabungen
Geschosse	<p>h) Als Geschosse zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Untergeschoss: wenn OK EG Boden im Mittel mehr als 1.2 m über dem fertigen Terrain liegt, wobei Abgrabungen, die das Mass nach Buchstabe g hievor nicht angerechnet werden</li> <li>– Dachgeschoss: wenn die Kniewand 1.5 m überragt</li> <li>– Attikageschoss: <ul style="list-style-type: none"> <li>• zulässige Höhe 3.5 m,</li> <li>• Rückversetzung längsseitig: 2.5 m, wobei das Attikageschoss an einer Stelle pro Längsfassade und im Umfang von maximal 40% der Fassadenlänge an die Gebäudeflucht gestellt werden darf. Eine Aufteilung auf mehrere Stellen ist nicht zulässig. Gegenüber der Gebäudeflucht der Schmalseite ist ein Abstand von mindestens 2.5 m einzuhalten.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Vgl. Anhang A135 Vollgeschosse</p> <p>Vgl. Anhang A134 Kniewandhöhe Vgl. Anhang A137 Dachgeschoss</p> <p>vgl. Anhang A138 Attikageschoss</p>
Firsthöhe	<sup>5</sup> Die maximale Firsthöhe wird ab der nach Abs. 1 zulässigen maximalen Gebäudehöhe gemessen und darf 4 m nicht überschreiten.	vgl. Anhang A133 Firsthöhe

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

### **221 Zonen für öffentliche Nutzungen**

Allgemeine Bestimmungen

<sup>1</sup> Bei der Überbauung der Zonen für öffentliche Nutzungen gelten bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Bestimmungen der M3 nach 212 Abs. 1 sofern in der einzelnen Zone keine abweichenden Bestimmungen festgelegt sind.

<sup>2</sup> Das Nutzungsmass (AZ, GFZ) sowie die Gebäudelänge und die Gebäudeabstände innerhalb der Zone richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Nutzung.

*Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) sind Zonen nach Art. 77 BauG. Die allgemeinen Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung sowie für An- und Nebenbauten sind zu beachten, sofern in den einzelnen ZÖN keine anders lautenden Bestimmungen gelten.*

<sup>3</sup> Gegenüber angrenzenden Grundstücken gilt eine Abstand von  $\frac{1}{2}$  der Gebäudehöhe der in der ZöN erstellten Baute, mindestens jedoch der kleine Grenzabstand der jeweiligen angrenzenden Zone sowie ein allfälliger Mehrbreitenzuschlag.

Einzelne ZöN <sup>4</sup> In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung/Abkürzung	Zweck	ES	Normativ: Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
A "Kleinfeld"	Schulräume Turnhalle mit Aussenanlagen Schwimmhalle Abwartwohnung	II	Mehrheitlich bestehend; Erweiterung der Schul- und Sportanlage GH: max. 12 m, Grenzabstand min. 5 m
C (C1 und C2) "Lengnaumoos"	C1: Sportanlage mit Tribüne, Umkleide-, Aufenthaltsräume; Mehrzweckhalle; Parkplätze; Regenklärbecken  C2: Sportplätze	III	Tribünenanlage bestehend; max. Gebäudehöhe: 15 m, max. Gebäudelänge: 60 m; Im südlichen Teil der Zone (C2) sind keine Hochbauten zugelassen (Abgrenzung gemäss Zonenplan)
D "Mühleweg" G "Bürenstrasse"	Kindergarten	II	Bestehend; Umbauten und zeitgemässe Erneuerung
F "Küpfgasse / Schulweg / Solothurnstrasse / Nervenstrasse"	Schulhäuser, Kindergraten Aula, Mehrzweckhalle Turn- und Spielfelder Autoabstellplätze	II	Anlage bestehend; Erweiterung der Schul- und Sportanlage GH: max. 12 m, Grenzabstand min. 5 m
H "Beundenstrasse"	Quellwasserfassung Kinderspielplatz	II	Bestehend
L "E. Schiblistrasse"	Kirchgemeindezentrum Friedhof Abdankungshalle öffentliche Parkplätze	II	Anlage bestehend; Umbauten und zeitgemässe Erneuerung
M "Bahnhofstrasse"	Altersheim, Alterswohnungen, Ärztezentrum, Spitex, etc.	II	Bestehend, Ersatz- und Umbauten, zeitgemässe Erneuerung
N 1012, 2290 "Rolliweg"	Zivilschutzanlage Gemeindewerkhof	III	Anlage bestehend; Umbauten und zeitgemässe Erneuerung

O "Dorfplatz" "Mühleweg"	Gemeindeverwaltung Parkplatz	III	Bestehend, Umbauten und zeitgemässe Erneuerungen
P "Beundenstrasse"	Kirche	II	Bestehend, Umbauten und zeitgemässe Erneuerungen
Q "Mühleweg"	Pfarrhaus	II	Bestehend; Umbauten und zeitgemässe Erneuerung
R "Mühleweg"	Kirchgemeindezentrum		Bestehend, Umbauten und zeitgemässe Erneuerungen
S "Im Winkel"	Wehrdienste, Wohnen	II	Bestehend

## 222 Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF)

Allgemeine Bestimmungen

<sup>1</sup> Für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendige Bauten haben sich bestmöglich in die bestehende Situation einzufügen.

<sup>2</sup> Es gelten die baupolizeilichen Masse der M2 und die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach LSV.

<sup>3</sup> Die ZSF a "Rohrweg" ist für eine Tennisanlage bestimmt.

<sup>4</sup> Die ZSF b "Grot" und die ZSF d "Pappelweg" dienen dem Sport und Spiel.

<sup>5</sup> Die ZSF c "Eichholz" dient als Schrebergarten. Pro Garten ist ein Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> gestattet.

*ZSF sind Zonen nach Art. 78 BauG. Die Bestimmungen über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 411 sind zu beachten.*

## 23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

### 231 Grünzonen

Die Grünzonen sind Freihaltezonen, die naturnah zu gestalten sind. Das Bauen in der Grünzone richtet sich nach Art. 79 BauG.

*Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungs-schutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichts-lagen (Art. 79 BauG).*

### **232 Bauernhofzone**

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

<sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone M3.

<sup>3</sup> Es geltend die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III nach Lärmschutzverordnung.

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

## **24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet**

### **241 Landwirtschaftszone**

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

<sup>2</sup> Gewächshäuser für den gewerbsmässigen Gemüse- und Gartenbau sind nur in dafür ausgeschiedenen Zonen zulässig.

<sup>3</sup> Es geltend 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 Publikationen der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (sog. ART-Richtlinien) im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Nach Art. 19 Abs. 4 des kantonalen Normalbaudekrets dürfen landwirtschaftliche Silobauten nur bis 13 m hoch sein. Dabei dürfen sie aber die Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

*Gewächshäuser im Sinne von Abs. 2 sind solche, die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbsmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.*

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

#### 31 Zonen mit Planungspflicht

Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

*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 die Arbeitshilfe AHOP des AGR: Von der ZPP zur Baubewilligung; Juni 1998.*

	<b>311 ZPP 3 «Ulmenweg»</b>
Planungszweck	<sup>1</sup> Die ZPP 3 «Ulmenweg» bezweckt die Realisierung einer Wohnsiedlung mit mässig hohem Gewerbeanteil in verdichteter Bauweise und die Sicherstellung der Erschliessung.
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Nördliche Zonenhälfte (bis 45 m ab Kantonsstrasse) Wohnen und Arbeiten, im Erdgeschoss entlang der Kantonsstrasse auf eine Bautiefe Gewerbe/Dienstleistung. Südlicher Bereich Wohnen.
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Nördliche Zonenhälfte 3 Geschosse; südlicher Bereich 2 Geschosse; AZ max. 0.65
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>4</sup> In der nördlichen Zonenhälfte gilt die ES III, im südlichen Bereich die ES II.
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	<sup>5</sup> Annähernd geschlossene Bauweise entlang der Kantonsstrasse; Flachdächer mit Attika in der nördlichen Zonenhälfte; Aufgelockerte Bebauung im südlichen Bereich; zentraler Siedlungsplatz für beide Bereiche; Erschliessung ab Ulmenweg.

#### 312 ZPP 4 «Bahnhof» (sistiert)

Planungszweck	<sup>1</sup> Die ZPP 4 «Bahnhof» bezweckt, das Bahnareal optimal für Bauten zu nutzen, welche durch Nutzungsart, Erscheinung und Immissionen eine Ergänzung zur bahnbefindenden Nutzung darstellen.
---------------	---



Art der Nutzung	<sup>2</sup> Arbeitsnutzung nach den Bestimmungen von Art. 211 Abs. 4.
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Das Mass der Nutzung ergibt sich aus einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10 m. Es gelten keine weiteren Einschränkungen, wobei gegenüber benachbarten Grundstücken die Beschattungstoleranzen der BauV nicht überschritten werden dürfen und ein Grenzabstand von mindestens der realisierten Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m einzuhalten ist.
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>4</sup> In der südlichen, an die Geleiseanlage angrenzenden Zonenhälfte gilt die ES IV, in der nördlichen Zonenhälfte die ES III.
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	<sup>5</sup> Räume mit ständig besetzten Arbeitsplätzen wie Büros sind aus Gründen des Lärmschutzes nordseitig zu orientieren. Dem Lärmschutz der hinterliegenden Wohnquartiere ist besondere Beachtung zu schenken, weshalb in West-Ost-Richtung eine durchgehende Fassade anzustreben ist oder Einzelbauten mit Lärmschutzwänden zu verbinden sind.

### **313 ZPP 5 «Lengnaumoos»**

Planungszweck	<sup>1</sup> Die ZPP 5 « Lengnaumoos» hat den Zweck, durch eine rationelle Erschliessung und Anbindung an die A5 ein breites Nutzungsspektrum zu ermöglichen.
Art der Nutzung	<sup>2</sup> In der ZPP 5 sind industrielle und gewerbliche Nutzungen mit geringem bis mässigem Kundenverkehr sowie Verkauf nur östlich des Moosbachs zugelassen. Verkaufsnutzungen dürfen höchstens 20 % der Bruttogeschossfläche eines realisierten Gebäudes bis maximal 300 m <sup>2</sup> BGF belegen. Zudem muss der Verkauf in einem Bezug zur Hauptnutzung im Gebäude stehen. Eine Nutzungsübertragung ist nicht zulässig. Verkaufsflächen für Lebensmittel sind bis zu einer Grösse von 120 m <sup>2</sup> BGF gestattet.
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Es gelten eine maximale Überbauungsziffer von 60%. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16 m. Der Grenzabstand beträgt mindestens 4 m. 7% der ZPP-Perimeterfläche sind nach ökologischen Prinzipien als gemeinsame Grünräume entlang der Kanäle auszuscheiden. 5% der Parzellenflächen sind als Grünfläche zu gestalten.

Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>4</sup> Es gilt die ES IV.
Gestaltungsgrundsätze, besondere Bestimmungen	<p><sup>5</sup> Mit der Überbauungsordnung ist eine Richtlinie zur Gestaltung, Nutzung und Pflege der gemeinsamen Grünräume, der Begrünung des Siedlungsrandes und des Strassenvorlands zu erlassen.</p> <p>Neubauten sind bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzupassen.</p> <p>Entlang der Haupterschliessung und am Siedlungsrand ist eine angemessene Begrünung und Bepflanzung mit Hochstamm-Laubbäumen und Hecken auszuführen.</p> <p>Zum Schutz vor Hochwasser müssen alle Gebäudeöffnungen mindestens die Kote von 430.2 m ü. M., Räume mit empfindlicher Nutzung 430.25 m ü. M aufweisen.</p>

**314 ZPP 10 «Grot»**

Planungszweck	<sup>1</sup> Die ZPP 10 «Grot» bezweckt, die Realisierung einer Wohnüberbauung in teilweise verdichteter Bauweise.	<i>Die Überbauungsordnung ist bestehend.</i>
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Wohnen nach den Bestimmungen des Art. 211 Abs. 2.	
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> 2 Vollgeschosse mit Dachausbau/Attikageschoss oder 3 Vollgeschosse ohne Dachausbau/Attikageschoss	
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>4</sup> ES II	
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	<p><sup>5</sup> Dem Landschaftsschutz ist besondere Beachtung zu schenken. Die vorhandenen Hecken unterstehen dem Schutz der Gemeinde. Im Rahmen der Überbauungsordnung sind die Pflege und der Unterhalt dieser Hecken zu regeln.</p> <p>Dachfirste und Anlagen für den Lärmschutz dürfen die Aussicht vom Waldrand Richtung Süden nicht beeinträchtigen.</p>	

**315 ZPP 11 «Rosenweg»**

Planungszweck	<sup>1</sup> Die ZPP 11 «Rosenweg» bezweckt, die Realisierung einer Wohnüberbauung in teilweise verdichteter Bauweise.
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Wohnen nach den Bestimmungen des Art. 211 Abs. 2.
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> <b>nördlicher Bereich:</b> Max. BGF: 2800 m <sup>2</sup> ; 2 Vollgeschosse mit Flachdach ohne Attikageschoss oder Pultdach mit

max. 12° Neigung; max. GH 7 m, max. GL 20 m, min. Grenzabstand 4 m, Gebäudeabstand mind. 8 m. Zusammenbau mit eingeschossigen Zwischenbauten gestattet. Mit Pultdach erhöht sich die talseitige GH um 1 m.  
**westlicher Bereich:** Max. BGF: 1300 m<sup>2</sup>; 2 Vollgeschosse mit Sattel-, Fach- oder Pultdach mit max. 12° Neigung; max. GH 7m, max. GL 28 m, min. Grenzabstand 4 m. Mit Pultdach erhöht sich die talseitige GH um 1 m.

Lärmempfindlichkeitsstufe

<sup>4</sup> ES II

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

<sup>5</sup> Die Bauten sind pro Bereich nach einheitlichen Kriterien zu gestalten. Erschliessungsstrassen sind mit 3 m, im Mündungsbereich zum Rosenweg mit 4.5 m Fahrbahnbreite auszustatten. Der Strassenabstand beträgt im Minimum 1.5 m, im Mündungsbereich 3.6 m. Autoabstellplätze sind soweit möglich in die Bebauung zu integrieren.  
Dem Landschaftsschutz ist Beachtung zu schenken. Die Hecke steht unter dem Schutz der Gemeinde. Im Rahmen der Überbauungsordnung sind die Pflege (Auslichtung) und der Unterhalt zu regeln. Die landschaftsprägenden Eichen sind zu erhalten.

## 32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

### 321 Überbauungsordnungen

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben gültig:

- Moosstrasse vom 06.08.1976
- Oberes Grenchenfeld vom 24.04.1986
- Bielstrasse 12–18, Areal Renfer vom 08.02.1989
- Obermoos vom 03.12.1991 (südlicher Teil)
- Erlenweg vom 09.06.1993
- Beundenstrasse vom 09.03.1994
- Grünweg West vom 27.08.1999
- Grünweg Ost vom 26.10.2000
- Denner vom 13.10.2010

*Die Liste enthält nur UeOs die von den Stimmberechtigten erlassen worden sind.*

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

### 41 Bau- und Aussenraumgestaltung

#### 411 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz

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

*Lengnau 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 einzureichen sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung zu ergreifen (vgl. dazu auch Art. 412, 413, 414 und 415).*

Beurteilungskriterien

<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

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

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

*vgl. Abschnitt 51*

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

<sup>1</sup> Es gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

*vgl. Art. 212 und Anhang A141 ff.*

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

*vgl. Art. 212 sowie Anhang A131 und A141*

<sup>3</sup> Die Stellung der Bauten hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

*Zu den zu berücksichtigenden prägenden Elementen gehören:*  
*– Anpassung der Stellung und Firstrichtung an der überlieferten Bauweise*  
*– Parallele oder rechtwinklige Ausrichtung zur Strasse, resp. zur Falllinie des Hanges*  
*Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums nach Art. 419.*

#### **413 Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

*Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 419.*

#### **414 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Dachgestaltung soll im weitgehend unüberbauten Gebiet Rücksicht auf die ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet Rücksicht auf die vorherrschenden Merkmale nehmen, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen. Parabolantennen und andere ähnlich störende Anlagen sind auf dem Dach unzulässig.

<sup>2</sup> Die Wahl der Dachform ist grundsätzlich frei, wobei in der Mischzone Dorf auf neuen Hauptgebäuden nur Satteldächer oder Walmdächer zugelassen sind.

<sup>3</sup> Die Baubewilligungshörde kann zur Erhaltung eines einheitlichen Quartierbildes Dachform und Hauptfirstrichtung vorschreiben.

<sup>4</sup> Sofern der Abstand des Dachrands zum öffentlichen Grund oder zu einem Nachbargrundstück weniger als

1 m beträgt, müssen Dachrinnen und bis zum Boden reichende Abflussrohre erstellt werden.

<sup>5</sup> Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Ihre Gesamtbreite darf nicht mehr als 1/2 der darunter liegenden Fassadenlänge ausmachen und sie dürfen in keinem Teil näher als 60 cm an Trauf-, Ort- oder Gratlinie zu liegen kommen. Übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Firstoblichtern nicht gestattet. Dachflächenfenster bis 0.8 m<sup>2</sup> pro Fenster werden nicht an die Gesamtbreite angerechnet.

*Dadurch wird eine unverträgliche Auflösung der Dachflächen vermieden (vgl. Anhang A124). Dacheinschnitte sind bewusst nicht allgemein erlaubt. Im Rahmen von Art. 419 können sie jedoch erlaubt werden. Für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen gelten vorbehältlich von Art. 414 Abs. 1 die kantonalen Vorschriften.*

<sup>6</sup> Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; sie dürfen maximal bis 1.5 m ab der First gemessen in die Dachfläche hineinragen und haben einen Abstand von mindestens 1 m zur Ort- oder Gratlinie aufzuweisen. Sie werden nicht an die Dachaufbauten gemäss Abs. 4 angerechnet.

*Vgl. Anhang A124; Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.*

#### **415 Terrainveränderungen**

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

<sup>2</sup> Terrainveränderungen und Stützmauern dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die traditionelle Umgebungsgestaltung nicht beeinträchtigen.

*Ab einer Höhe von 1.2 m unterliegen sie der Genehmigung durch die Baubewilligungsbehörde. Vorbehalten bleibt zudem die Gewässerschutzgesetzgebung nach welcher unter Umständen auch kleinere Terrainveränderungen unzulässig sind (vgl. dazu die Richtlinie für Terrainveränderungen mit Materialzufuhr (erhältlich beim Gewässerschutzamt oder unter [www.bve.be.ch/site/index/gsa/bve\\_gsa\\_boden/bve\\_gsa\\_bod\\_riveme.htm](http://www.bve.be.ch/site/index/gsa/bve_gsa_boden/bve_gsa_bod_riveme.htm))*

#### **416 Aussenraumgestaltung**

<sup>1</sup> Die Gestaltung der privaten Aussenräume sowie der Umgebung– insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend bebauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

*Zu den prägenden Merkmalen gehören:*

- intakte Vorgärten mit durchgehenden Einfriedungen*
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Pflanzen*
- keine überhöhten Stützmauern und unnatürlichen Übergänge zu Nachbargrundstücken.*

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

#### **417 Reklamen und Plakatierung**

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

*Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV). vgl. BSIG 7/722.51/1.1 vom 1. September 2009.*

<sup>2</sup> Für Reklameeinrichtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

*Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden von der Baubewilligungsbehörde verfügt.*

<sup>3</sup> Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur auf das jeweilige Gewerbe bezogene Reklamen (sog. Eigenreklamen) angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

#### **418 Antennenanlagen**

<sup>1</sup> Antennenanlagen haben sich gut in das Ortsbild einzufügen und sich an den in der baurechtlichen Grundordnung definierten planerischen Absichten zu orientieren. Auch innerhalb des Baugebiets bedarf die Bewilligung von Antennenanlagen daher einer Interessenabwägung.

*Unter Antennenanlagen fallen sämtliche Einrichtungen zum Empfang und zur Sendung von Funksignalen.*

<sup>2</sup> Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen. Erhöhte Anforderungen für die Interessenabwägung gelten in Gebieten mit Wohnnutzung. In Schutzgebieten können Antennenanlagen aus ästhetischen Gründen verboten werden.

<sup>3</sup> Um eine Interessenabwägung der Baubewilligungsbehörde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller neben dem geplanten Standort Alternativstandorte zur Abdeckung des fraglichen Perimeters zu bezeichnen.

<sup>4</sup> Antennenanlagen müssen in erster Linie in Arbeitszonen oder ausserhalb des Baugebiets auf bestehenden Antennenanlagen oder Strommasten errichtet werden. Ist dies nachgewiesenermassen nicht möglich oder aufgrund des Versorgungsauftrags nicht ausreichend, so kommen weitere Zonenarten in folgender Reihenfolge in Frage: Mischzone, Wohnzonen. Die Gesuchsteller haben in ihrem Baugesuch darzulegen, weshalb ein Standort in der vorangehenden Zone nicht möglich sein soll.

#### **419 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 abweichen.

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



## 42 Qualitätssicherung

### 421 Fachberatung

<sup>1</sup> Das zuständige Organ der Gemeinde zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

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

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Mischzone Dorf;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

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

*Der Entscheid über den Beizug von Fachleuten liegt nach Art. 64 in Verbindung mit dem Organisationsreglement bei der Baukommission.*

*Vgl. Art. 511 ff.*

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

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

*Vgl. Art. 75 BauG*

*Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, die in einer Mischzone Dorf gemäss Art. 511 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.

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

*Dazu gehören Ideen- und Planungswettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerben sowie so genannte Workshop- oder Gutachterverfahren.*

*z.B. Bauverwaltung, OrtsplanerIn für Verfahrensberatung.*

## 43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

### 431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

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

- Terrainanpassungen, Böschungen u. dgl. ökologisch wirksam zu begrünen;
- bei Bauvorhaben am Siedlungsrand (Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone oder zum Wald) möglichst natürliche Übergänge zur Landschaft bzw. zum Wald herzustellen;
- gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken in Absprache mit der Baupolizeibehörde zu ersetzen.

*vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG, Art. 21 Abs. 4 NSchG.*

<sup>2</sup> Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besondere Rücksicht zu nehmen. Sie sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen, sofern dies nicht unverhältnismässig ist.

<sup>3</sup> Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

*z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauern, etc.*

<sup>4</sup> Im Rahmen der Bauausführung ist der Beseitigung, resp. der Verhinderung der Verschleppung von Neophyten Beachtung zu schenken.

*Neophyten, vgl.  
<http://www.vol.be.ch/site/massnahmenplan-neophyten.pdf>*

### **432 Energie; Allgemeine Bestimmungen**

<sup>1</sup> Bei Bau, Betrieb und Rückbau der Gebäude ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

<sup>2</sup> Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen (Dachgestaltung, Fensteranordnung und -grösse, Wintergarten, etc.).

<sup>3</sup> Vorbehältlich übergeordnetem Recht, hat bei Neubauten die Erzeugung von Brauchwarmwasser vorwiegend mit erneuerbaren Energien (z.B. Sonne, Holz, Wärmepumpe) zu erfolgen. Bei Ersatz bestehender Erzeugungsanlagen für Brauchwarmwasser ist der Einsatz erneuerbarer Energien zu prüfen.

*Abs. 3–5 treten mit dem neunten Energiegesetz in Kraft.*

<sup>4</sup> Werden mehr als sechs Wohneinheiten oder mehrere Gewerbegebäude gleichzeitig erstellt, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein dem Bauvorhaben angemessenes Energiekonzept zu erstellen.

<sup>5</sup> Bei Bauten die den Standard von Minergie-P oder besser erreichen, erhöht sich die max. Gebäudehöhe um 0,2 m und die Grenzabstände reduzieren sich seitlich um je 0,2 m (kGA), resp. der Grosse Grenzabstand um 0,4 m (gGA). Die zulässige AZ wird um 0,05 erhöht. Vorbehalten bleiben die zivilrechtlichen Minimalabstände.

### **433 Energie (Anschlusspflicht)**

<sup>1</sup> Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Perimeter sind vorbehältlich Abs. 3 alle Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen für Heizung und/oder Warmwasser an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird und der Betreiber der Fernwärmeanlage genügend Kapazitäten zusichern kann.

<sup>3</sup> Nicht zum Anschluss an das Fernwärmenetz verpflichtet sind Neubauten mit einem MINERGIE-P-Label und bestehende Bauten, die mindestens ein MINERGIE-Label tragen sowie Vorhaben, die mehrheitlich erneuerbare Energie für Heizung und Warmwasser verwenden.

#### **434 Energie (Gemeinsames Heizwerk)**

<sup>1</sup> Werden mehr als sechs Wohneinheiten oder mehrere Gewerbegebäude gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

<sup>2</sup> Kein gemeinsames Heizwerk erstellt werden muss für Vorhaben, die ein MINERGIE-P-Label tragen oder an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden.

#### **435 Lichtemissionen**

<sup>1</sup> Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 24.00 bis 06.00 auszuschalten. Während Öffnungszeiten innerhalb dieses Zeitraums sind die genannten Beleuchtungen zulässig.

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

<sup>3</sup> Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn sie notwendig sind, im öffentlichen Interesse liegen 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).

*Nicht als Aussenbeleuchtung gilt z.B. eine ortsübliche Weihnachtsbeleuchtung. Ein öffentliches Interesse liegt z.B. an der Beleuchtung eines bedeutenden öffentlichen Gebäudes.*

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

*vgl. Empfehlungen BAFU*

### **436 Grundstückentwässerung**

<sup>1</sup> Die Grundstücksentwässerung ist so vorzunehmen, dass Oberflächenwasser nicht in konzentrierter Form auf öffentlichen oder privaten Grund abfließt und gedrosselt abgeleitet wird. Sofern es der Untergrund zulässt, ist Dach- und Platzwasser zu versickern.

<sup>2</sup> Bei Neu-, Erweiterungs- und erheblichen Umbauten ist der Nachweis zu erbringen, dass der nach dem generellen Entwässerungsplan vorgegebene Abflusskoeffizient eingehalten wird. Sofern dies nicht möglich ist, sind Retentionsmassnahmen zu treffen.

*Die Entwässerung und Gewässerschutzmassnahmen haben sich nach den einschlägigen Richtlinien zu richten:*

- *Kantonale Richtlinie zur Versickerung von Regenwasser*
- *Richtlinien des VSA zur Regenwasserentsorgung vom November 2002*
- *Richtlinien des BAFU zum Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen*

## **5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

### **51 Ortsbildpflege**

#### **511 Mischzone Dorf**

<sup>1</sup> Die Mischzone Dorf bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für den alten Ortskern prägenden Elemente und Merkmale.

<sup>2</sup> Die Hauptgebäude innerhalb der Mischzone Dorf sind in der Regel als solche zu erhalten. Bei Um-, An- und Neubauten ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Form, Farb- und Materialwahl sowie Strassen-, Platz- und Aussenraumgestaltung zu übernehmen.

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

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

*Vgl. auch Art. 421 betreffend die Fachberatung*

#### **512 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen**

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

*Fachberatung: Art. 421*

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Vorkehrungen haben sich in den Mischzonen Kern und Dorf in der Regel an die vorherrschende Bebauung bzw. den Struktur bildenden Merkmalen anzupassen.

*Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten in den Mischzonen Kern und Dorf, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.*

## **52 Pflege der Kulturlandschaft**

### **521 Baudenkmäler**

<sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Diese sind im Schutzzonenplan als Hinweise dargestellt.

*Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Einwohnergemeinde Lengnau. Das Bauinventar ist behördenverbindlich, es kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden.*

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und das kantonale Baugesetz.

*Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG  
Der Beizug der kantonalen Fachinstanzen richtet sich nach Art. 22 BewD.*

### **522 Historische Verkehrswege**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan 2 und im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende 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 Bundesamts 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 im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern*

### **523 Archäologische Schutzgebiete**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan und dem Schutzzonenplan als Hinweise bezeichneten archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen sicherzustellen.

<sup>2</sup> 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 Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).*

#### **524 Hecken und Feldgehölze**

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

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

<sup>2</sup> Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand im Baugebiet von mind. 4 m, ausserhalb von mind. 8 m einzuhalten.

*Vgl. Art. 27 NHG (BSG 426.11).  
Definition der Gehölzgrenze: Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher*

<sup>3</sup> Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 2 m einzuhalten.

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

<sup>4</sup> Kleinere Abstände als in Abs. 2 und 3 vorgesehen können im Rahmen von Überbauungsordnungen festgelegt werden. Im Übrigen können Ausnahmen erteilt werden, wenn sie für eine zweckmässige Bebauung und haushälterische Bodennutzung erforderlich sind.

#### **525 Kulturobjekte (historische Grenzsteine, Schalensteine)**

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten weiteren Natur- und Kulturobjekte sowie historischen Grenzsteine sowie die Schalensteine sind geschützt. Sie dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderats nicht entfernt oder versetzt werden.

<sup>2</sup> Der Huppergrübeler Schalenstein ist durch den RRB Nr. 6823 vom 19. Dezember 1950 kantonal geschützt.

#### **526 Fliessgewässer**

<sup>1</sup> Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilli-

*Messweise siehe Anhang A148*

gungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:

- Leugene 10 m
- Alle anderen Gewässer innerhalb der Bauzone und gegenüber eingedolten Gewässern 5 m
- Ausserhalb der Bauzone 15 m

<sup>2</sup> Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 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 nach Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen nach Art. 11 Abs. 2 BauG.*

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

*vgl. Art. 532 Abs. 2, Bäche mit Uferbereich*

<sup>5</sup> In Überbauungsordnungen abweichend festgelegte Abstände gehen vor.

## 53 Schutz der naturnahen Landschaft

### 531 Allgemeine Bestimmungen

Ziele

- <sup>1</sup> Die Schutzzonen, Schutzgebiete und Schutzobjekte haben zum Ziel,
- die Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft zu schonen,
  - die gemeindetypischen Lebensräume für einheimische Tiere und Pflanzen zu erhalten und qualitativ zu verbessern,
  - das Landschaftsbild zu wahren und zu entwickeln,
  - einen ökologischen und ästhetischen Ausgleich zum Siedlungsraum und zum stark genutzten Kulturland zu schaffen.

*Der Schutz der Landschaft, Lebensgrundlagen und Lebensräumen sowie die Pflege der traditionellen Bausubstanz sind wichtige Ziele der kommunalen Grundordnung.*

Unzulässige Bauten und Massnahmen

<sup>2</sup> Soweit in Absatz 3 oder vertraglich nichts anderes geregelt wird, sind in den Schutzzonen und an Schutzobjekten alle Massnahmen untersagt, welche

*Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15 bis 18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG.*



den Schutzzweck negativ beeinflussen und nachteilige Folgen für das Landschaftsbild haben. Insbesondere sind untersagt:

- a) Abgrabungen, Ablagerungen von Kehricht, Feldabraum, Erdaushub, Bauschutt und dergleichen,
- b) Das Beseitigen von Bäumen und Gehölzgruppen. Hier von ausgenommen ist das übliche Zurückschneiden oder das abschnittsweise auf Stocksetzen der Sträucher im Rahmen der Pflege- und Unterhaltsmassnahmen (die flächendeckende Bestockung von Gräben ist nicht erwünscht).
- c) Das Aufstellen von Bauten jeglicher Art (mit Ausnahme der in Absatz 3 oder besonderer Regeln)
- d) feste Einfriedungen in und entlang der Schutzzonen.
- f) Das Einbringen standortfremder Pflanzen.

Zulässige Bauten  
und Massnahmen

<sup>3</sup> Zulässig sind:

- a) notwendige Arbeiten zur Ufersicherung und Unerhaltsarbeiten unter Anwendung ingenieurbiologischer Verbauungsmassnahmen
- b) Die Ausübung der Jagd und Fischerei im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen

vgl. dazu Art. 6 WBG

<sup>4</sup> Dem Gemeinderat obliegen:

- a) Der Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über die festgelegten Nutzungsvorschriften und Entschädigungen;
- b) Die Organisation und die Ausführung von Gestaltungs- und Pflegemassnahmen;
- c) Die zweckmässige Orientierung der Bevölkerung über die Schutzbestrebungen der Gemeinde.

Richtlinien zu  
Schutz- und Gestaltung

<sup>5</sup> Als Grundlage für Vereinbarungen und Massnahmen nach Abs. 4 kann der Gemeinderat Richtlinien erlassen, in welchen er die Hege, Pflege und Umgestaltung der Schutzzonen und -gebiete im Rahmen der Zweckbestimmung näher umschreibt.

### **532 Landschaftsschutzzone I Bäche mit Uferbereich**

Wirkungsbereich

<sup>1</sup> Die Schutzzone I (Bäche mit Uferbereich) umfasst die offenen Gewässer und ihre unmittelbaren Uferstreifen. Die Gewässer und die Abgrenzung der Zonen sind im Schutzzonenplan bezeichnet und dargestellt.

Schutzzweck

<sup>2</sup> Die Schutzzone I bezweckt den Schutz der offenen Gewässer und deren Ufer vor Eingriffen, die sich nachteilig

auf den Lebensraum der dort heimischen Tier- und Pflanzenwelt auswirken und die das traditionelle Landschaftsbild stören.

Gewässerraum <sup>3</sup> Betreffend Gewässerraum gilt Art. 526

**533 Landschaftsschutzzone II Feuchte und wechselfeuchte Gräben, z.T. bestockt mit Hecken und Einzelbäumen**

Wirkungsbereich <sup>1</sup> Die Schutzzone II (Feuchte und wechselfeuchte Gräben, z.T. bestockt mit Hecken und Einzelbäumen) umfasst die im Rahmen der Güterzusammenlegung ausgeschiedenen Gräben, Mulden und Giessen mit dem zugehörigen Umland. Die Lage und Abgrenzung sind im Schutzzonenplan dargestellt.

Schutzzweck <sup>2</sup> Die Schutzzone II bezweckt den Schutz der wasserführenden, der feuchten und wechselfeuchten Gräben, Mulden und Giessen und ihr zugehöriges Umland vor Eingriffen die sich nachteilig auf den Lebensraum der dort heimischen Tier- und Pflanzenwelt auswirken und die das traditionelle Bild der Kulturlandschaft stören.

**534 Landschaftsschutzzone III Ausgleichsflächen**

Wirkungsbereich <sup>1</sup> Die Schutzzone III (Ausgleichsflächen) umfasst die im Zonenplan 2 bezeichneten und im Rahmen der Güterzusammenlegung ausgeschiedenen Ausgleichsflächen für die N5. In die Fläche nördlich der Autobahn ist das Regenausgleichsbecken integriert. Für die Abgrenzung ist die Darstellung im Schutzzonenplan massgebend.

Schutzzweck <sup>2</sup> Die Schutzzone III bezweckt den Schutz der Ausgleichsflächen vor Eingriffen, die sich nachteilig auf den Lebensraum der dort heimischen Tier- und Pflanzenwelt auswirken und die das traditionelle Bild der Kulturlandschaft stören. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft als Pionierstandorte respektive extensive Wiesen/Pufferflächen zu erhalten.

Besonderes <sup>3</sup> Der regelmässige Unterhalt des Regenwasserbeckens der Ausgleichsfläche nördlich der Autobahn ist sicherzustellen.

### 535 Naturschutzgebiete

Für das im Zonenplan Landschaft als Hinweis bezeichnete kantonale Naturschutzgebiet (NSG) gelten die Schutzbestimmungen nach dem Regierungsratsbeschluss (RRB) 3065 vom 21. August 2002.

*Die kantonalen Naturschutzgebiete sind als Hinweise dargestellt.*

Schutzzweck

### 536 Landschaftsschutzgebiete

<sup>1</sup> In im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebieten sollen Massnahmen vermieden werden, die eine nachteilige Beeinflussung des Landschaftsbilds zur Folge haben. Aufwertungsmassnahmen sollen die vorhandenen Strukturen und Eigenheiten der Witi berücksichtigen und ergänzen.

<sup>2</sup> Insbesondere sind folgende Nutzungen und Massnahmen unzulässig:

- a) Reklamevorrichtungen und das Landschaftsbild oder die Aussicht störende Einfriedungen;
- b) Das Erstellen von Bauten und Anlagen, mit Ausnahme einzelner landwirtschaftlicher oder standortgebundener Nebenbauten in unmittelbarer Nähe der Bauzonen- oder von bestehenden Häusergruppen respektive landwirtschaftlicher Siedlungen;
- c) Abgrabungen, Ablagerung von Kehrricht, Erdaushub, Bauschutt und dergleichen;
- d) Anlagen für land- und gartenbauliche Intensivkulturen.

<sup>3</sup> Ausdrücklich zugelassen sind:

- a) die Nutzung von Wald, Feld, Garten und Wiesen sowie die Ausübung der Jagd und Fischerei im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen;
- b) Pflege und Rekultivierungsmassnahmen im Sinne des Landschafts-Richtplans, weiterer Richtpläne und Richtlinien des Gemeinderats.

## 54 Massnahmen

### 541 Ersatzmassnahmen

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

*Vgl. Art. 18 Abs. 1ter 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. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsratthalterin bzw. Regierungsratthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).*

#### **542 Förderungsmassnahmen; Entschädigungen**

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann den betroffenen GrundeigentümerInnen, bzw. BewirtschafterInnen Entschädigungen ausrichten, wenn

- a) die ortsübliche Nutzung eingeschränkt wird,
- b) im Interesse der Öffentlichkeit Hegearbeiten erbracht werden müssen,
- c) bei Bauten denkmalpflegerisch bedingte Mehraufwendungen geleistet werden,
- d) besondere Leistungen zur Gestaltung des Ortsbildes (z.B. Aussenraumgestaltung) erbracht werden.

<sup>2</sup> Die Entschädigungen richten sich nach den geltenden eidgenössischen und kantonalen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat erlässt die nötigen Reglemente und Grundlagen zwecks Abschluss von Vereinbarungen mit den Betroffenen.

### **55 Gefahrenggebiete**

#### **551 Bauen in Gefahrenggebieten**

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

*Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan Naturgefahren eingetragen. Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab.*

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

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rot) oder mittlerer Gefährdung (blau) oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe (braun) 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<sup>1</sup> Art. 6 Abs. 3 BauG gilt.*

## 6 Verschiedene Bestimmungen

### 61 Detailplanpflicht

<sup>1</sup> Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

*Nach Art. 43 SG und 23 SV können die Gemeinden für die Erstellung von Detailerschliessungsstrassen den Erlass einer Überbauungsordnung fordern.*

<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 erstellt werden müssen;
- c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

*Nach Art. 63 in Verbindung mit dem Organisationsreglement ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht einer Überbauungsordnung.*

---

<sup>1</sup> Sensible Bauten sind:

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

## 62 Parkierung

### 621 Grundsatz und Ersatzabgabe

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

<sup>2</sup> Wird ein Bauherr ganz oder teilweise von der Erfüllung der Parkplatzpflicht befreit, hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu leisten.

<sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde kann, wenn es die Platzverhältnisse erlauben, Nachbarn verpflichten, gemeinsame Parkplätze zu realisieren.

*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. Gestützt auf Art. 512 und Art. 55 BauV kann die Gemeinde in den Mischzonen Kern und Dorf aus gestalterischen Gründen von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen befreien.*

### 622 Bemessung der Ersatzabgabe

<sup>1</sup> Der Bauherr der von der Erstellung von Parkplätzen befreit wurde, hat eine Ersatzabgabe von CHF 6'000 (Stand Berner Wohnbaukostenindex vom 1.1.2012) zu leisten.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat passt diesen Betrag dem Berner Wohnbaukostenindex an.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe ist auf den Zeitpunkt der Schnurgerüstabnahme fällig.

<sup>4</sup> Über die Verwendung der Ersatzabgabe im Einzelfall entscheidet das finanzkompetente Organ.

*Die Voraussetzungen für eine Befreiung regelt Art. 55 BauV.*

*Die Ersatzabgabe wird nach Art. 49 VRPG verfügt.*

*Die Ersatzabgabe wird für die in Art. 56 Abs. 2 BauG festgelegten Zwecke verwendet.*

## 63 Mehrwertausgleich

<sup>1</sup> Durch planerische Massnahmen erzielte Mehrwerte werden abgeschöpft.

<sup>2</sup> Zur Wahrung einer rechtsgleichen Praxis erlässt der Gemeinderat Richtlinien.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat ist verpflichtet mit Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen denen durch Planungsmassnahmen besondere Vorteile zukommen Verhandlungen über den Abschluss eines Vertrages über die Abgeltung eines angemessenen Anteils des Planungsmehrwerts für bestimmte öffentliche Zwecke aufzunehmen.

*vgl. Art. 5 RPG und Art. 142 BauG*

<sup>4</sup> Ausgangslage für die Berechnung des Mehrwerts und dessen Ausgleich ist die Wertdifferenz zwischen der nach bisherigem Recht zulässigen und der nach neuem Recht zulässigen Nutzung.

<sup>5</sup> Die Vertragsverhandlungen müssen frühzeitig, jedoch spätestens vor der öffentlichen Planaufgabe stattfinden.

## 64 Zuständigkeiten

<sup>1</sup> Die Bau- und Werkabteilung ist Bau-, Strassenbaupolizei- und Baubewilligungsbehörde der Gemeinde, sofern das übergeordnete Recht und die nachfolgenden Bestimmungen keine andere Zuständigkeitsordnung treffen.

*Nach dem OgR stehen dem Gemeinderat alle Befugnisse zu, die nicht nach übergeordnetem Recht oder dem OgR einem anderen Organ zugewiesen werden.*

<sup>2</sup> Die Bau- und Werkabteilung führt das Baubewilligungsverfahren durch und entscheidet über Baugesuche in Kompetenz der Gemeinde, sofern keine Ausnahmen vorliegen. Die Bau- und Werkabteilung erlässt Baueinstellungsverfügungen und Benützungsverbote.

*Demnach ist die Bau- und Werkkommission für die Bauentscheide, Baukontrollen und allfällige Strafanzeigen sowie Bussen zuständig. Sie ist Baupolizeibehörde der Gemeinde.*

<sup>3</sup> Die Volkswirtschaftskommission bereitet die Planungsgeschäfte der Gemeinde zu Händen des Gemeinderates vor. Sie entscheidet insbesondere über

- a) die Einleitung des Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahrens
- b) die Einleitung des Auflageverfahrens sowie die Durchführung von Einspracheverhandlungen.

*Die Volkswirtschaftskommission bereitet die Planungsgeschäfte des Gemeinderats vor. Der Gemeinderat ist nach Art. 66 BauG Planungsbehörde der Gemeinde.*

## 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 ff. BauG*

<sup>2</sup> Verstösse gegen die baurechtliche

*vgl. Art. 58 GG*

Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5000.00 bestraft.

### **702 Inkrafttreten**

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Zonenplan, dem Schutz-zonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

### **703 Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- die baurechtliche Grundordnung vom 10. September 1993 bestehend aus:
  - Zonenplan
  - Baureglement
- Zonenplan Landschaft und Ergänzung des Baureglements Teil Landschaft vom 22. März 2005
- Überbauungsordnung „Rosenweg–Tulpenweg“ vom 10.11.1993
- Obermoos vom 03.12.1991 (nördlicher Teil)



## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	22. Jan. bis 23. Febr. 2009
Vorprüfung vom	24. Februar 2010
Publikation im Amtsblatt vom	23. Februar 2011
Publikation im Anzeiger vom	17. + 24. Februar 2011
Öffentliche Auflage vom	18. Februar bis 21. März 2011
Nachträglich Auflage GBR + ZP	
Publikation im Anzeiger vom	9. + 16. Juni 2011
Öffentliche Auflage vom	10. Juni – 11. Juli 2011
Einspracheverhandlungen vom	31. März 2011
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	9
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 1. Februar 2011 / 26. April 2011  
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 26. Mai 2011

Präsident

Sekretär

Max Wolf

Marcel Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Lengnau,

Die Gemeindeschreiber

**Genehmigt durch das kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**

## Anhang

### A Definitionen und Messweisen

#### A11 Terrain und Nutzungsziffern

##### A111 Massgebendes Terrain

Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

*Vgl. Art. 97 BauV*

##### A112 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer wird nach kantonalem Recht berechnet.

*vgl. Art. 93 BauV*

##### A113 Grünflächenziffer

<sup>1</sup> Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der nicht mit Hochbauten überbauten, anrechenbaren Landfläche zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist. Als Grünflächen ausgewiesenes Terrain darf nicht als Lagerplatz oder dergleichen verwendet werden.

<sup>2</sup> 50% der erforderlichen Grünfläche sind als zusammenhängende Fläche anzulegen und mehrheitlich mit einheimischen Pflanzen zu gestalten.

<sup>3</sup> Für die Berechnung der vorhandenen Grünfläche werden die nachstehenden Flächen wie folgt angerechnet:

- Wasserdurchlässige Fahrzeugabstellplätze,  
Wege und Sitzplätze, offene Schwimmbäder 50%
- begrünte Dachflächen, als Biotope gestaltete  
Wasserflächen 100%

<sup>4</sup> Zur anrechenbaren Landfläche zählen auch Grundstücksteile wie die Grünzone oder andere Nutzungszonen, die der Freihaltung dienen. Die Übertragung der Grünflächen auf Nachbarparzellen ist nicht gestattet.

## **A12 Gebäude und Gebäudeteile**

### **A121 An- und Nebenbauten**

<sup>1</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt und dürfen die nach diesem Reglement geltenden Masse nicht übersteigen.

*Unbewohnte An- und Nebenbauten sind Garten- und Gewächshäuser. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 4 Bst. b. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. e und A123).*

<sup>2</sup> Bewohnte An- und Nebenbauten dürfen dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen aber die nach diesem Reglement geltenden Masse nicht übersteigen.

*Als bewohnte An- und Nebenbauten gelten z.B. gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 4 Bst. a. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus.*

### **A122 Unterirdische Bauten**

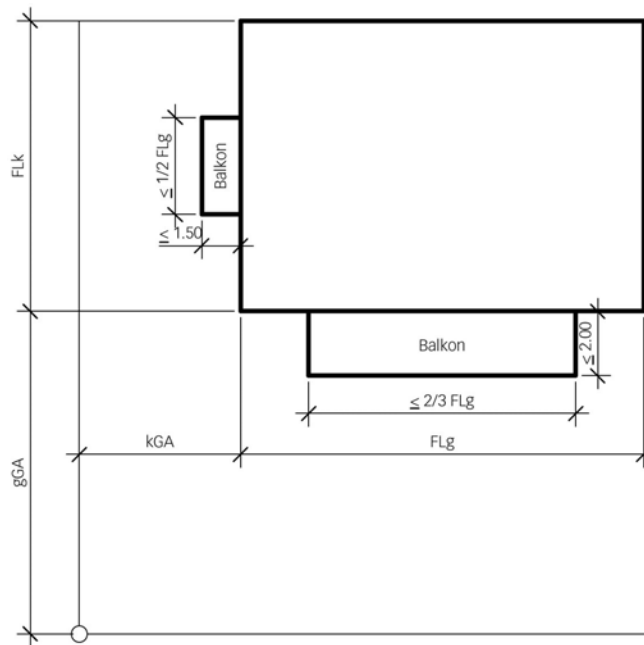
Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen sowie mit ihrer Überdeckung innerhalb des Grenzabstandes höchstens bis zum Mass über das massgebende Terrain hinausragen, ab welchem eine Baute oder Anlage Grenzabstände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

*Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 4 Bst. c*

### A123 Vorspringende Gebäudeteile

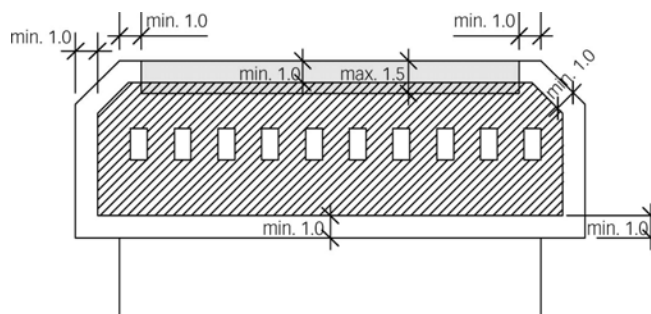
Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Fassadenlänge nicht.

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussen-treppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 4 Bst. e. Vorbehalten bleiben die zivilrechtlichen Vorschriften gemäss EG z ZGB, vgl. Anhang B).



- GL = Gebäudelänge
- GB = Gebäudebreite
- gGA = grosser Grenzabstand
- kGA = kleiner Grenzabstand
- FLg = Fassadenlänge gross = GL
- FLk = Fassadenlänge klein = GB

### A124 Dachaufbauten



Vgl. Art. 414 Abs. 3 bis 5

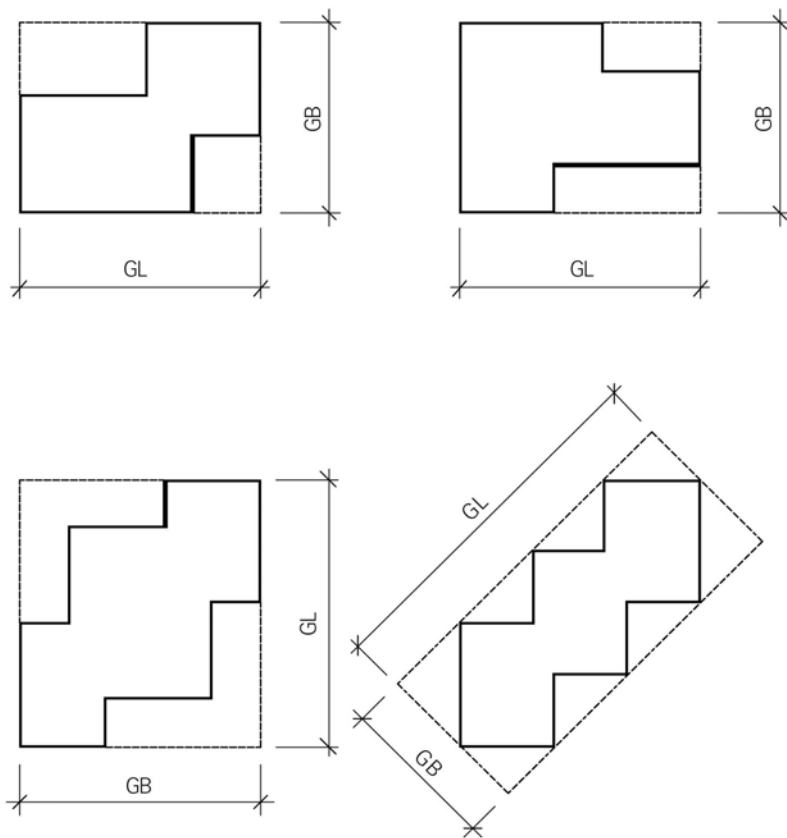
- zulässiger Bereich für Dachaufbauten und Dachflächenfenster
- Firstoblicht


## A13 Gebäudemasse

### A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst. Eingeschossige Anbauten im Sinne von Art. 212 Abs. 4 werden für die Bestimmung der Gebäudelänge nicht angerechnet.

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

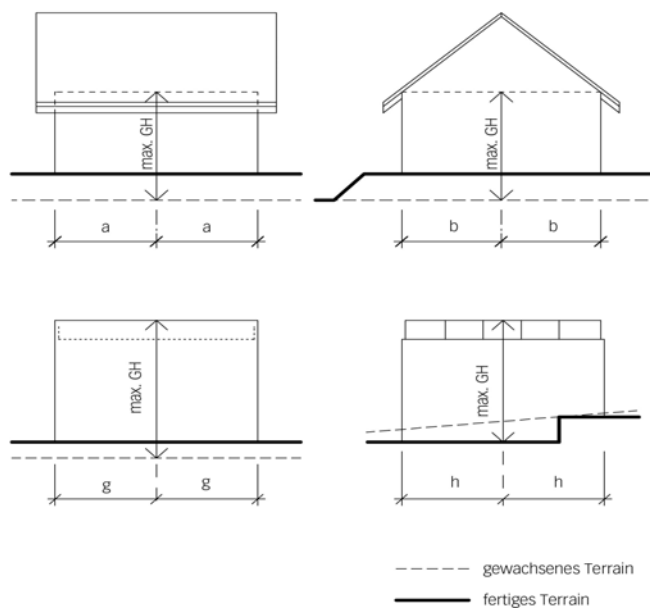


- GL = Gebäudelänge
- GB = Gebäudebreite
-  = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

### A132 Gebäudehöhe

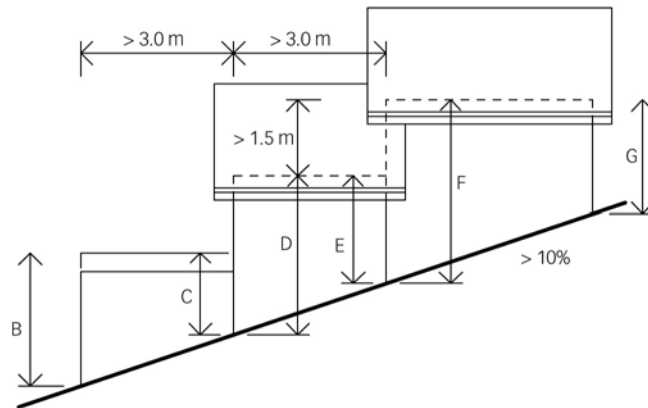
<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und

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



<sup>2</sup> Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

*Das Minimalmass beträgt 1,5 m, resp. 3.0 m (vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. f)*



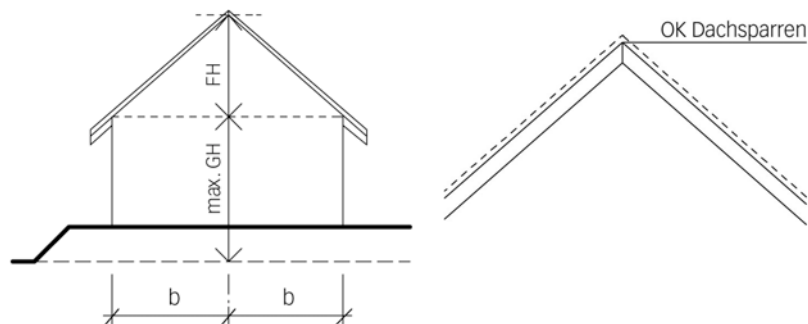
<sup>3</sup> Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garagen-einfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen: Art. 212 Abs. 4 Bst. g

### A133 Firsthöhe

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

Maximale Firsthöhe: Art. 212 Abs. 5

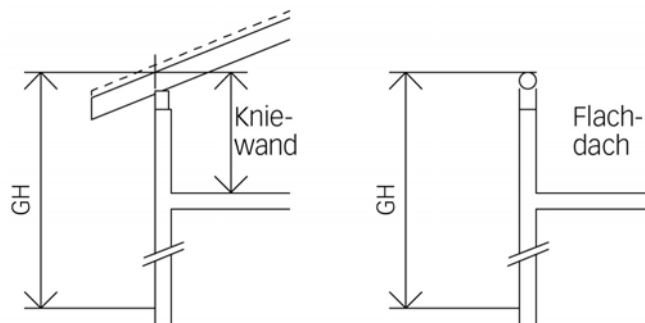


GH = Gebäudehöhe  
FH = Firsthöhe

### A134 Kniewandhöhe

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

*Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A135 und A136*



### A135 Vollgeschosse

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

*Vgl. Anhang A 135 bis 136*

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

*Minimalmass für die Staffelung:  
Art. 212 Abs. 4 Bst. f und Anhang  
A132 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 A123).  
Zulässiges Mass: Art. 212 Abs. 4 Bst. c*

<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. 3*



### A137 Dachgeschoss

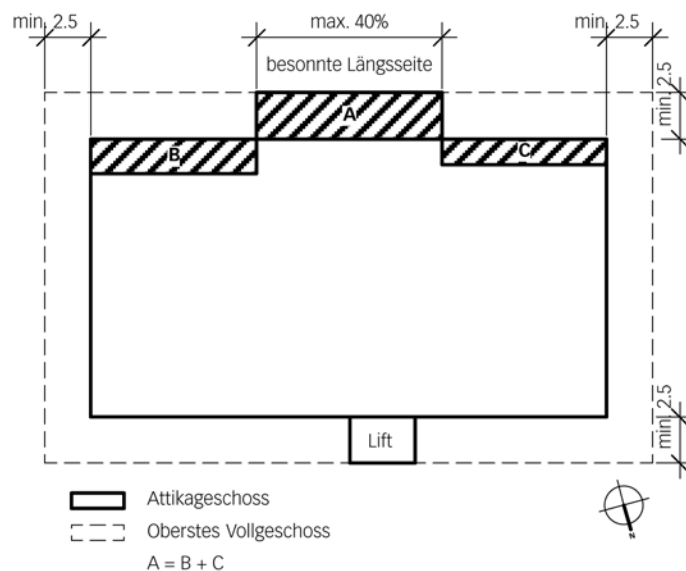
Als Dachgeschoss gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass: Art. 212 Abs. 4  
Bst. h

### A138 Attikageschoss

<sup>1</sup> Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt, wobei technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1.2 m ab OK Attika und Oberlichter unberücksichtigt bleiben.

Zulässige Höhe: Art. 212 Abs. 4  
Bst. h



Vorgeschriebene Masse: Art. 212  
Abs. 4 Bst. h

<sup>2</sup> Das Attikageschoss muss wenigstens um die in diesem Reglement festgelegten Masse gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und sich deutlich von diesem abheben.

## 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) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25% reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A144 Abs. 4). 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.*

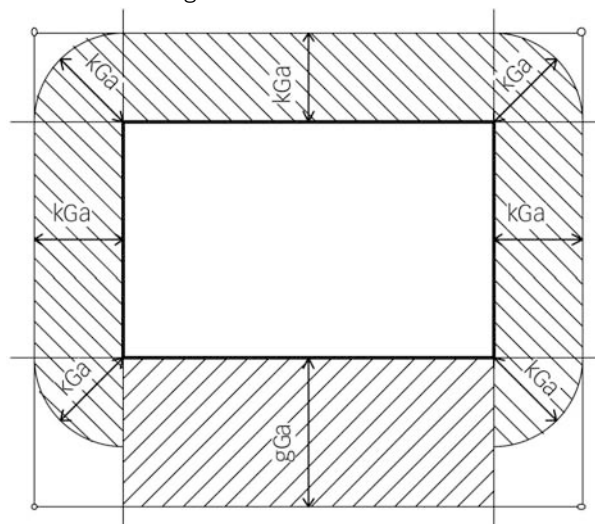
### A142 Kleiner Grenzabstand

<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. 4 Bst. e und Anhang A123 und Art. 423 Abs. 5*



### **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 Baugesuchsteller 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, 4 und 5 bleiben sowie Art. 432 Abs. 5 (reduzierte Abstände für Bauten nach Minergie-P Standart) vorbehalten.

<sup>3</sup> Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baupolzeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

<sup>4</sup> Durch die Einräumung von Näherbaurechten können die Nachbarn den Abstand von Hauptgebäuden um 25% reduzieren. Eine weitergehende Reduktion nach Art. 432 Abs. 5 ist ausgeschlossen.

*Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.*

<sup>5</sup> Durch die Einräumung von Näherbaurechten können die Nachbarn den Abstand von An- und Nebenbauten (auch gegenüber Hauptbauten) auf 2 m und für unterirdische Bauten auf 0.0 m reduzieren.

*Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.*

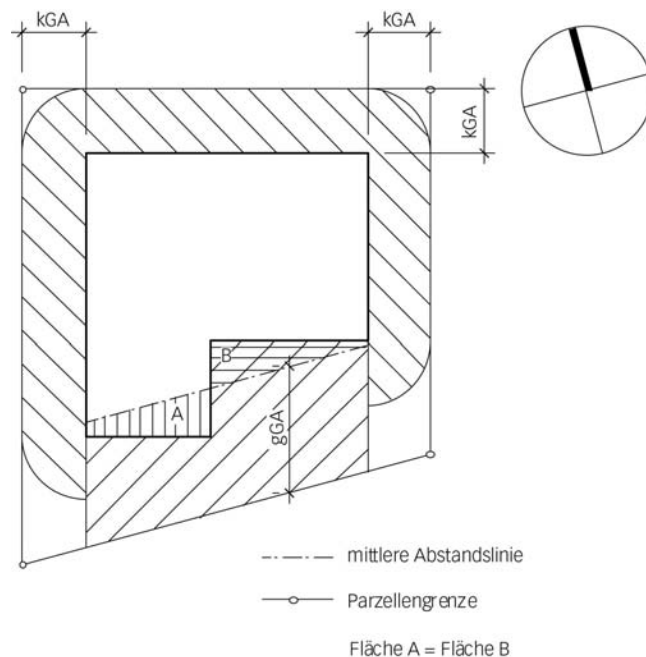
### A145 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

<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.

<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.



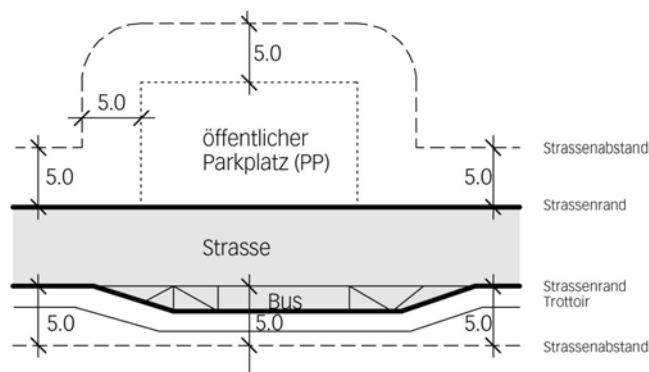
### A146 Grenzabstand für Bauten am Hang

Für Bauten am Hang mit einer Neigung > 10 % verkleinert sich der einzuhaltende Grenzabstand in der Falllinie im Verhältnis zur Hangneigung nach der Formel:  
**Reduzierter Grenzabstand = Grenzabstand (100 – n),**  
 jedoch mind. 3 m

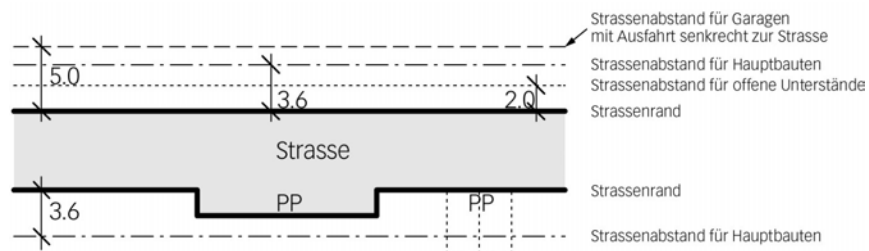
*Grenzabstand gemäss Art. 212  
 Abs. 1  
 N = Hangneigung in %*

### A147 Abstände gegenüber Strassen und Wegen Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen

Kantonsstrasse

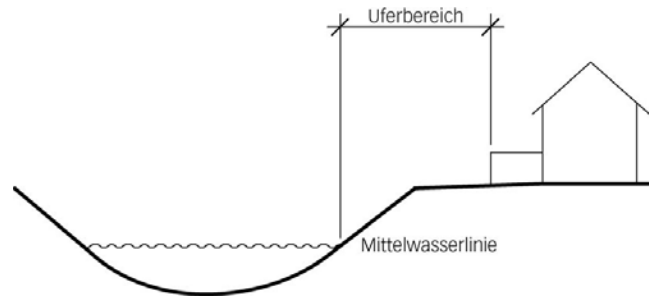


Gemeindestrasse



Die Abstände zu selbständigen Fuss- und Radwegen werden analog mit den entsprechenden Massen bestimmt. Der Abstand beträgt 2 m.

### A148 Abstände gegenüber Fließgewässern



Der Abstand von Fließgewässern (vgl. Art. 526) wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

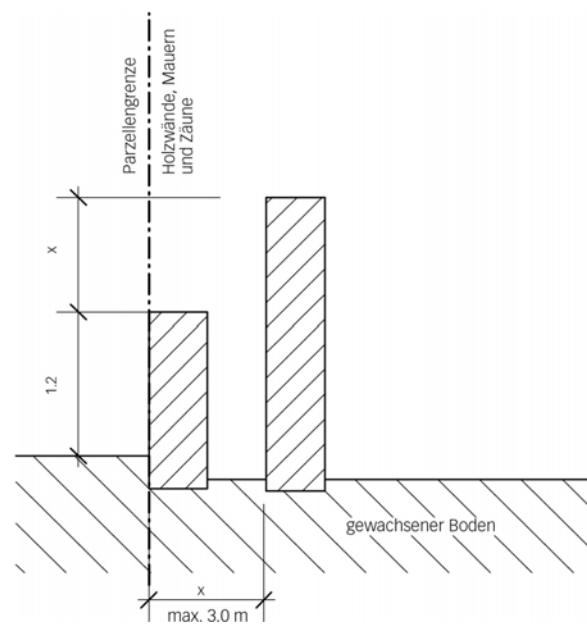
### A15 Zivilrechtliche Pflanz- und Bauabstände

#### A151 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

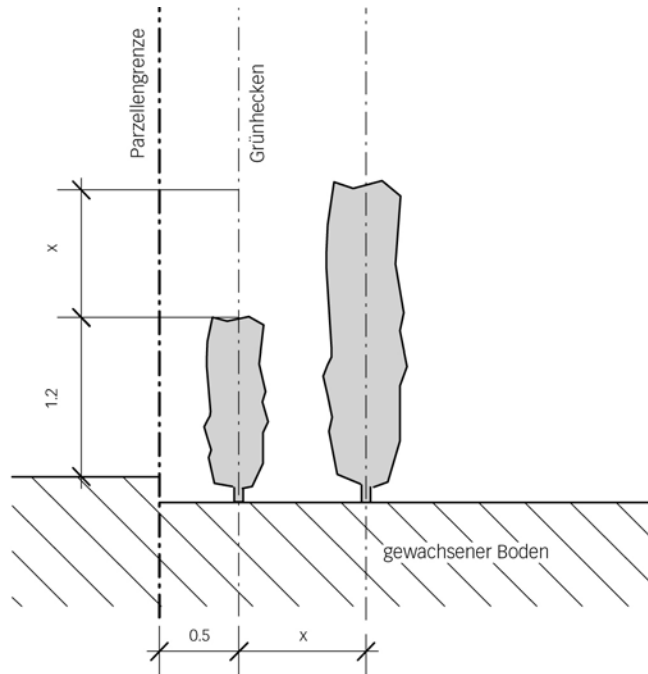
Für die Messweise der Minimalabstände von Bäume, Pflanzen, Lebhägen und dergleichen gelten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches sowie des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Art. 687 und 688 ZGB  
Art. 79 I und 79 m EG ZGB

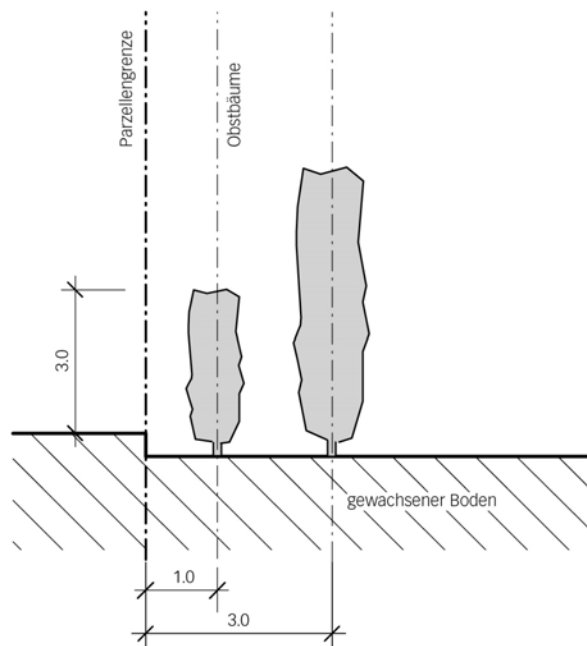
#### Feste Einfriedungen



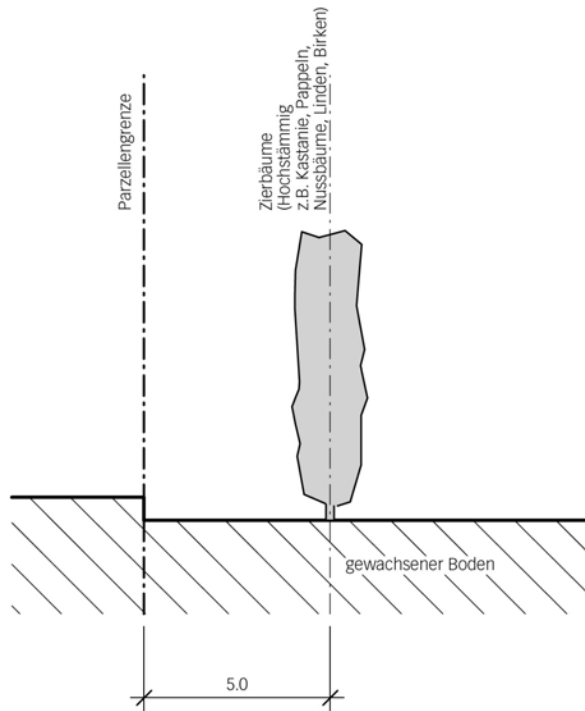
### Grünhecken



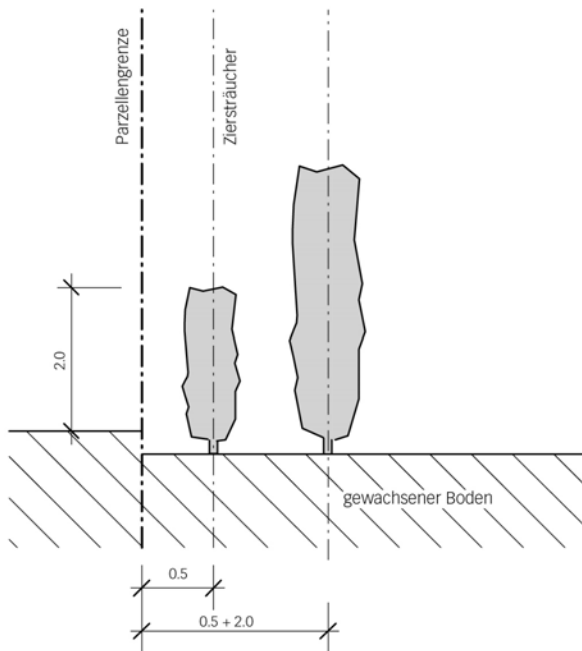
### Obstbäume



### Zierbäume



### Ziersträucher



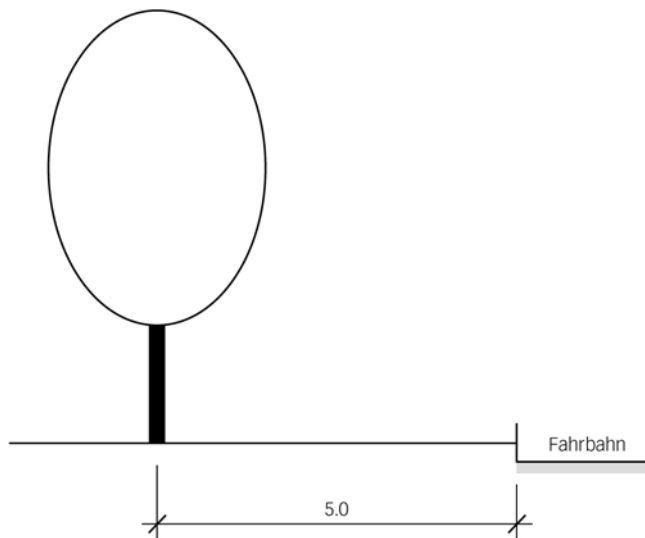


### A152 Pflanzabstände von Strassen

Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen gelten die Bestimmungen der kantonalen Strassenverordnung.

*Art. 56 und 57 SV (für unübersichtliche Stellen ist insbesondere Art. 56 Abs. 3 SV zu beachten).*

Hauptstrasse ausserorts, Fahrbahn ohne Gehweg



## B Nachbarrecht (Vorschriften des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch)

### I. Bauten und Pflanzungen

#### Art. 79 1. Grenzabstände

<sup>1</sup> Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

<sup>2</sup> Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

### **Art. 79 3. Vorspringende Gebäudeteile**

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

### **Art. 79 h 7. Stützmauern und Böschungen a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung**

<sup>1</sup> Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

<sup>2</sup> Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

<sup>3</sup> Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.

### **Art. 79i b) Eigentum**

<sup>1</sup> Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

<sup>2</sup> Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

### **Art. 79 k 8. Einfriedungen**

<sup>1</sup> Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

<sup>2</sup> Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

<sup>3</sup> Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

### **Art. 79 l 9. Bäume und Sträucher**

<sup>1</sup> Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

- 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

<sup>2</sup> Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

<sup>3</sup> Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

#### **Art. 79 m 10. Entzug für Licht und Sonne**

<sup>1</sup> Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

### **C Abkürzungsverzeichnis**

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
Bst.	Buchstabe
BUD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)
EGzZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
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)
gGA	Grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäuelänge
GZ	Geschosszahl
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (741.111)
kGA	Kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 9. Juni 1994 (BSG
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (BSG 921.111)
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
NBRD	Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (BSG 723.13)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008
SFG	Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer (BSG 704.1)
SFV	Verordnung vom 29. Juni 1983 über See- und Flussufer (BSG 704.111)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
VASR	Verordnung vom 17. November 1999 über die Aussen- und Strassenreklame (BSG 722.51)
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)
ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen
ZÖN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht