



Einwohnergemeinde Lotzwil

Stand: 11. Januar 2013

BAUREGLEMENT (BauR)



Beschluss der Urnengemeinde
vom

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Lotzwil bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan Landschaft und Freizeit die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Vgl. Kapitel 5

Kommentar/Hinweise

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.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

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

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind 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 Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

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

Baubewilligung

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

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a f. BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Vgl. Art. 7 BewD.

Die baubewilligungsfreien Bauten bedürfen gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

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 Grundlage in einer Überbauungsordnung.

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

Besitzstandsgarantie

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

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Vgl. Art. 414

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Organisationsverordnung OgV der Gemeinde Lotzwil geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG und Anhang 1 OgV

INHALT

- 1 GELTUNGSBEREICH**
 - 101 Geltungsbereich sachlich
 - 102 Geltungsbereich räumlich
 - 103 Ausgleich von Planungsvorteilen / Infrastrukturvertrag

- 2 NUTZUNGSZONEN**
 - 21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen**
 - 211 Art der Nutzung
 - 212 Mass der Nutzung

 - 22 Zone für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen**
 - 221 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)
 - 222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

 - 24 Nutzungszonen ausserhalb der Bauzone**
 - 241 Landwirtschaftszone (LWZ)

- 3 BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN**
 - 31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)**
 - 311 ZPP A «Allee»

 - 32 Überbauungsordnungen**
 - 321 Bestehende Überbauungsordnungen

- 4 QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS**
 - 41 Bau- und Aussenraumgestaltung**
 - 411 Gestaltungsgrundsatz / Beurteilungskriterien
 - 412 Bauweise, Stellung der Bauten
 - 413 Dachgestaltung
 - 414 Aussenraumgestaltung
 - 415 Bepflanzung
 - 416 Gestaltungsspielraum

5 BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

52 Pflege der Kulturlandschaft

- 521 Baudenkmäler
- 522 Historische Verkehrswege
- 523 Archäologische Schutzgebiete
- 524 Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen
- 525 Fliessgewässer

53 Schutz der naturnahen Landschaft

- 531 Landschaftsschutzgebiet Wässermatte
- 532 Landschaftsschongebiete
- 533 Empfindliche Aussichtspunkte
- 534 Lebensräume
- 535 BLN-Objekte

54 Ersatz- und Förderungsmassnahmen

- 541 Ersatzmassnahmen
- 542 Förderungsmassnahmen

55 Gefahrenggebiete

- 551 Bauen in Gefahrenggebieten

6 STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 601 Widerhandlungen
- 602 Inkrafttreten
- 603 Aufhebung von Vorschriften

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ANHANG

A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A2 ZPP-Vorschriften der bestehenden Überbauungsordnungen

BEILAGEN

B1 Register des Bauinventars der Gemeinde Lotzwil

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht in den Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321).
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	103	Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf. In einem Infrastrukturvertrag werden Aspekte im Zusammenhang mit der Erschliessung, dem Zeitpunkt der Bautätigkeit sowie des Vorkaufsrechts zu Gunsten der Gemeinde geregelt.	Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Gemäss Art. 142 BauG schöpft der Kanton Planungsmehrwerte primär über die Steuer-gesetzgebung ab. Auf einen Ausgleich oder eine Entschädigung durch Vor- oder Nachteile von Planungen wird in diesem Baureglement verzichtet.
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	
Art der Nutzung	211	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:	
Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W	– Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe	II ³⁾

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
 Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Wohn- und Gewerbezone	WG	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mastbetriebe – Verkauf bis 500 m² Verkaufsfläche 	<p>III</p> <p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV. Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500m² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG)</p>
Kernzone	K	<ul style="list-style-type: none"> – gemischte Zone für Wohnen, Gewerbe- und Büronutzung, Gastwirtschaften – angestammte Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe sowie deren Erneuerung sind gestattet – Bauten und Anlagen, die den Charakter der Kernzone beeinträchtigen, sind untersagt. Dazu gehören neue, nicht den stillen Gewerben zuordenbare Betriebe, Landwirtschaftsbetriebe, Ställe sowie Werkhöfe, Lagerplätze und –hallen. – Die Kernzone ist kein Geschäftsgebiet nach Art. 20 Abs. 3 BauG. 	<p>III</p> <p>Die Kernzone umfasst die Gebiete besonders intensiver Nutzung im Ortskern mit dem Ziel, diese in ihrer herkömmlichen Eigenart, Struktur und dörflichem Charakter zu erhalten und zu pflegen.</p> <p>Kleingewerbe ist in der Kernzone zugelassen.</p>
Arbeitszonen	A	<ul style="list-style-type: none"> – Arbeitsnutzungen ^{2), 4)} 	<p>III (A1)</p> <p>IV (A2)</p>

¹⁾ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>2) Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.</p> <p>3) Entlang den Strassen mit erheblichem Durchgangsverkehr (d.h. entlang der Langenthalstrasse und der Huttwilstrasse) gilt in der ersten Bautiefe die ES III. Bei Wohnzonen entlang der Bahnlinie gilt innerhalb eines Korridors von 30 Metern ab Gleisachse die ES III.</p> <p>4) Auf dem Grundstück Nr. 1151 darf ausserdem eine Tennishalle mit Clubrestaurant sowie beleuchteter Aussenanlage erstellt werden. Die Gebäudelänge beträgt in Abweichung zu Art. 212 Maximal 61 Meter. Die Aussenanlagen können mit einem Maschendrahtzaun gesichert werden. Dieser darf eine maximale Höhe von 4 Metern aufweisen. Der Grenzabstand des Zaunes muss mindestens 3 Meter betragen. Entlang der Parzellengrenze zur Flurstrasse sind einheimische Bäume zu pflanzen, deren Anzahl nach Art. 415 bestimmt. Bei einer allfälligen Aufgabe der Tennisanlage muss Grundstück Nr. 1151 wiederum gewerblich genutzt werden, wobei die Bestimmungen dieses Reglements eingehalten werden müssen.</p>	Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (siehe Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

Mass der Nutzung **212** 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse (in Meter):

Zone	Abk.	kGA	gGA	GL	Fh (tr)	VG	GFZ
Wohnzonen 1 ¹⁾ <i>mit Attikageschoss</i>	W1	4.0	8.0	24.0	4.5 7.5	1	---
Wohnzonen 2 ¹⁾ <i>mit Attikageschoss</i>	W2	4.0	9.0	30.0	7.0 10.0	2	---

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 416.

- kGA = kleiner Grenzabstand (siehe Anhang A142)
- gGA = grosser Grenzabstand (siehe Anhang A143)
- GL = Gebäudelänge (siehe. Anhang A131)
- Fh (tr) = Fassadenhöhe traufseite (siehe Anhang 132)
(gilt auch für Flachdachbauten)
- VG = Vollgeschosse (siehe Anhang A134)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt						Hinweis
Wohnzone 2a ^{1) + 2)} <i>mit Attikageschoss</i>	W2a	4.0	9.0	30.0	7.0 10.0	2	mind. 0.45	GFZ = Geschossflächenziffer (Summe aller Geschossflächen geteilt durch anrechenbare Grundstücksfläche)
Wohn- und Gewerbe- bezonen ¹⁾ <i>mit Attikageschoss</i>	WG2	4.0	8.0	35.0	7.0 10.0	2	---	
Kernzonen <i>mit Attikageschoss</i>	K	4.0	8.0	35.0	7.0 10.0	2	---	
Arbeitszone 1	A1	6.0	6.0	50.0	12.0	3	---	
Arbeitszone 2	A2	--- ³⁾	--- ³⁾	---	16.0	---	---	

¹⁾ In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15.00 m lang oder 12.00 m breit sind, auf den beschatteten Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den Schmalseiten um 1/4 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

²⁾ In der als W2a ausgeschiedenen Bauzone dürfen nur freistehende Ein-, Doppel- oder Zweifamilienhäuser erstellt werden.

³⁾ In der Arbeitszone 2 beträgt der Grenzabstand die halbe Fassadenhöhe traufseitig (innerhalb) bzw. die ganze Fassadenhöhe traufseitig (gegenüber Wohnzonen), mindestens aber 4.0 Meter.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	<p>Zudem gelten die folgenden Masse für</p> <p>a. An- und Kleinbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern, die Fassadenhöhe traufseitig dieser Bauten 4.00 m, bei Flachdächern 3.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.</p> <p>b. Unterniveaubauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m – Grenzabstand min. 1.0 m <p>c. Unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand min. 1.0 m <p>d. Vorspringende Gebäudeteile dürfen max. 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen Für vorspringende Gebäudeteile die in den Grenzabstand hineinragen gilt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zulässige Breite max. 4.0 m – zulässiger Anteil Fassadenlänge bzw. Länge des bestehenden Fassadenabschnitts max. 40% – Vordächer max. Ausladung 1.5 m <p>e. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – in der Höhe: min. 2.5 m – in der Situation: min. 5.0 m <p>f. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.2 m über fertigem Terrain – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.2 m – Attikageschoss: Rückversetzung auf mindestens drei Seiten um 1.5 m und darf 65% der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse (Aussenmasse) nicht überschreiten. – Attikageschoss wird nicht an die Geschosszahl angerechnet. 	<p>Mit Zustimmung des Nachbarn darf an die Grenze gebaut werden. Steht bereits ein Gebäude an der Grenze, so darf auf dasselbe Mass angebaut werden.</p> <p>Vgl. Anhang A121. Vgl. Anhang A142. Vgl. Anhang A132.</p> <p>Vgl. Anhang A123</p> <p>Vgl. Anhang A122</p> <p>Vgl. Anhang A124.</p> <p>Art. 79b EGZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</p> <p>Vgl. Anhang A132 Abs. 2 und A134 Abs. 2.</p> <p>OK: Oberkante EG: Erdgeschoss Vgl. Anhang A135</p> <p>Vgl. Anhang A133 und A136. Vgl. Anhang A137 Abs. 1. Vgl. Anhang A137 Abs. 3.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis																											
		g. Abgrabungen max. 6.0 m	Vgl. Anhang A132 Abs. 3																											
	3	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen.	Vgl. Art. 75 BauG; Art. 321 und 411 ff.																											
	4	Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.																												
	22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen																												
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	221	<p>1 Ist in der folgenden Tabelle keine Nutzungszone angegeben, ist in der betreffenden Zone für öffentliche Nutzung gegenüber der Zonengrenze ein Grenzabstand von 5.0 m (bei eingeschossigen Bauten) bzw. von 6.0 m (bei mehrgeschossigen Bauten) einzuhalten.</p> <p>2 Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen für ihren Zweck umgebaut, saniert und erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Es gelten folgende Lärmempfindlichkeitsstufen:</p>	ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. Die Gebäudeabstände und Gebäudelängen innerhalb der ZöN richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Bebauung.																											
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Baupolizeiliche Masse und Lärmempfindlichkeitsstufen für Bauten und Anlagen in der Zone für öffentliche Nutzung</th> <th>ES</th> <th>Baupolizeiliche Masse der Nutzungszone:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schulhaus Kreuzfeld</td> <td>II</td> <td>Arbeitszone A1</td> </tr> <tr> <td>Schulhaus Dorf</td> <td>III</td> <td>Arbeitszone A1</td> </tr> <tr> <td>Kindergarten</td> <td>II</td> <td>Wohn- und Gewerbezone WG2</td> </tr> <tr> <td>Kinderspielplatz</td> <td>II</td> <td>--- (keine Hochbauten)</td> </tr> <tr> <td>Kirchenareal</td> <td>II</td> <td>Arbeitszone A1</td> </tr> <tr> <td>Friedhof</td> <td>II</td> <td>Wohnzone W2</td> </tr> <tr> <td>Gemeindeverwaltung</td> <td>II</td> <td>Wohn- und Gewerbezone WG2</td> </tr> <tr> <td>Altersheim</td> <td>II</td> <td>Arbeitszone A1</td> </tr> </tbody> </table>	Baupolizeiliche Masse und Lärmempfindlichkeitsstufen für Bauten und Anlagen in der Zone für öffentliche Nutzung	ES	Baupolizeiliche Masse der Nutzungszone:	Schulhaus Kreuzfeld	II	Arbeitszone A1	Schulhaus Dorf	III	Arbeitszone A1	Kindergarten	II	Wohn- und Gewerbezone WG2	Kinderspielplatz	II	--- (keine Hochbauten)	Kirchenareal	II	Arbeitszone A1	Friedhof	II	Wohnzone W2	Gemeindeverwaltung	II	Wohn- und Gewerbezone WG2	Altersheim	II	Arbeitszone A1	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV.
Baupolizeiliche Masse und Lärmempfindlichkeitsstufen für Bauten und Anlagen in der Zone für öffentliche Nutzung	ES	Baupolizeiliche Masse der Nutzungszone:																												
Schulhaus Kreuzfeld	II	Arbeitszone A1																												
Schulhaus Dorf	III	Arbeitszone A1																												
Kindergarten	II	Wohn- und Gewerbezone WG2																												
Kinderspielplatz	II	--- (keine Hochbauten)																												
Kirchenareal	II	Arbeitszone A1																												
Friedhof	II	Wohnzone W2																												
Gemeindeverwaltung	II	Wohn- und Gewerbezone WG2																												
Altersheim	II	Arbeitszone A1																												

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	222	1	
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	Abk. ZSF	<p>Grundzüge Überbauung und Gestaltung</p> <p>Bestehende Sportfelder und Anlagen für Freizeitbetätigungen. Diese können mit Bauten und Anlagen gemäss der Zweckbestimmung ergänzt werden. Die baupolizeilichen Masse der Bauten richten sich nach den Bestimmungen der W1.</p>	<p>ES III</p> <p>ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.</p> <p>An Bauten und Anlagen möglich sind beispielsweise: Verpflegungsräume, Umkleide-, Dusch- und Toilettenanlagen, Gerätehäuser und Bauten zum Schutz vor schlechter Witterung.</p>
Landwirtschaftszone (LWZ)	24 241	1	
		2	
	3 31		
ZPP A «Allee»	311		
Planungszweck		1	

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.

An Bauten und Anlagen möglich sind beispielsweise: Verpflegungsräume, Umkleide-, Dusch- und Toilettenanlagen, Gerätehäuser und Bauten zum Schutz vor schlechter Witterung.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Vgl. Art. 43 LSV.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
- das Ergebnis eines Projektwettbewerbs nach anerkannten Verfahrensregeln,
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

– Die ZPP-Vorschriften der bestehenden Überbauungsordnung finden Sie im Anhang A2.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		empfindliche Landschaftsbild, insbesondere in den Uferbereich der Langete.	
Art der Nutzung	2	- Schutz von Bauten und Anlagen vor Hochwasserereignissen	
Mass der Nutzung	3	- Mehrfamilienhäuser	
		- Vollgeschosse VG: 3 mit zusätzlichem Attikageschoss	
		- Fassadenhöhe traufseitig: max. 10.50 m; mit Attikageschoss max. 13.50 m	
		- Gebäudelänge max. 35 m	
		- Grenzabstände kGA: 4.0 m / gGA 10 m	
Bau- und Gestaltungsgrundsätze	4	- Bauten und Anlagen können nur unter dem Nachweis realisiert werden, dass sie vor Hochwassergefahren geschützt sind.	Auf den Erlass einer Überbauungsordnung kann verzichtet werden, wenn das Vorhaben ein Ergebnis einer Projektwettbewerbs ist, der nach anerkannten Regeln durchgeführt wurde oder wenn ein Gesamtvorhaben das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.
		- einheitliche Volumetrie und Gestaltung der Hauptbauten	
		- gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsflächen, Spielfläche, Erschliessungs- und Parkieranlagen im Bereich der Zufahrtsstrasse	Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauG
		- hohe Wohnqualität der Bauten und Aussenräume	
		- Aufgrund der Gewässerschutzzone der Grundwasserfassung Oberfeld der Wasserversorgung WUL sind keine Untergeschosse erlaubt. Dieses Verbot wird hinfällig, sobald die Grundwasserschutzzone aufgehoben wird.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	5	ES II	Vgl. Art. 43 LSV.
Überbauungsordnungen	32	Bestehende Überbauungsordnungen	
Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung / ES	UeO = Überbauungsordnung
UeO «Gitzweid»	UeO	07.06.1999 / 29.06.1999 / II	
UeO «Höfli»	UeO	11.12.1989 / 01.02.1990 / II	
UeO «Hofacher»	UeO	24.07.2001 / 23.08.2001 / II	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
UeO «Zentrum»	UeO	03.04.1991, 27.05.1991 / 24.07.1992 / III	
UeO «Winkel»	UeO	13.12.1993 / 03.03.1998 / IV	
UeO «Mösli»	UeO	17.06.1998 / 24.11.1998 / II	
UeO «Mühle»	UeO	29.11.2009 / 18.03.2010 / III	
UeO „Strassenbau- linien“	UeO	18.10.1987 / 07.03.1988	
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungs- grundsatz	411	1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.
Beurteilungs- kriterien		2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	Vgl. auch Art. 412. Vgl. auch Art. 413. Vgl. auch Art. 414. Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (siehe auch Art. 15ff. BewD).
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 212 und Anhang A141 ff.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 212 und Anhang A131.
	3	Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a.: <ul style="list-style-type: none"> – In Hanglagen: Neubauten in der Regel rechtwinklig zur Falllinie des Hanges – In der Ebene: Neubauten in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 416.
Dachgestaltung	413	<p>1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Flachdachbauten sind nur ausserhalb der Baugruppen, dort aber in allen Nutzungszonen erlaubt. Die maximale Dachneigung ist auf 40° beschränkt.</p> <p>2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind gestattet, wenn keine Gründe des Ortsbild- oder der Denkmalschutzes dagegen sprechen. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 40 % der Fassadenlänge des obersten Wohngeschosses. Sie müssen von der Ortlinie einen minimalen Abstand von 2.0 m einhalten.</p> <p>3 Dachaufbauten und -einschnitte sind nur zur Belichtung des ersten Dachgeschosses zulässig. Oberhalb des ersten Dachgeschosses sind nur Dachflächenfenster zugelassen.</p> <p>4 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen mit den Aufbauten maximal ein Drittel der jeweiligen Dachfläche.</p>	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p> <p>Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Kleinbauten sind – zumindest bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).</p> <p>Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebelbefensterung oder Firstoblichter belichtet werden.</p> <p>Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 416.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	In Baugruppen und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Wohngeschosses nicht überschreiten.	
Aussenraumgestaltung	414	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> – intakte Vorgartenbereiche mit Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, <p>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 416.</p>
		2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	
Bepflanzung	415	<p>1 Die Bauherrschaft ist verpflichtet, bei Neubauten und wesentlichen Umbauten im Rahmen der Umgebungsgestaltung ausschliesslich einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Pro 350 m² Umgebungsfläche ist mindestens ein Hochstamm vorzusehen.</p> <p>2 Bei landwirtschaftlichen Liegenschaften beschränkt sich die Pflanzungspflicht auf den Bereich der Hofstattfläche, maximal auf 2100 m², bei Grundstücken in den Arbeitszonen auf den begrünbaren Flächen.</p> <p>3 Der Gemeinderat kann in Härtefällen Erleichterungen gewähren.</p> <p>4 Die Umgebungsfläche setzt sich aus der Grundstückfläche abzüglich der Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie zusammen.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	Der Anbau von Pflanzen, die auf der schwarzen Liste der invasiven Neophyten stehen, ist untersagt.	
	6	Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.	Art. 29a Umweltschutzgesetz USG und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV sind anwendbar.
Gestaltungsspielraum	416	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Bericht einer Fachberatung (beispielsweise der kantonalen Denkmalpflege, Berner Heimatschutz, OLK) oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–415 abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.	Es können zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht werden, welche zwar vielleicht von der lokalen Bau-tradition abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.
Baudenkmäler	5 52 521	<p>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</p> <p>Pflege der Kulturlandschaft</p> <p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p> <p>2 Die Baudenkmäler sind im Zonenplan und im Zonenplan Landschaft und Freizeit als Hinweise dargestellt. Baugruppen gelten als Schutzgebiet gemäss Art. 86 BauG.</p> <p>3 Betreffen bauliche Massnahmen schützenswerte Objekte, erhaltenswerte Objekte innerhalb von Baugruppen oder Objekte in der Kernzone, ist die kantonale Fachstelle beizuziehen (Kantonale Denkmalpflege).</p> <p>4 Der Ortsteil zwischen den Baugruppen B und F ent-</p>	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Lotzwil vom 23. Mai 2001; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars in der Beilage B2.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		lang der Langenthal- und Huttwilstrasse weist besonders viele wertvolle Objekte auf. Bauliche Massnahmen an Gebäuden und Aussenräumen sind bezüglich ihrer Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Terrain Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. Der Beizug der Kantonalen Denkmalpflege wird empfohlen.	
Historische Verkehrswege	522	1 Die im Zonenplan Landschaft und Freizeit bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, weg- begleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälerzt zu erhalten.	Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.
		2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Archäologische Schutzgebiete	523	1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	.
		2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).
Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	524	1 Die im Zonenplan Landschaft und Freizeit eingezeichneten Einzelbäume, Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die	vgl. Art. 41 NSchG

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.	
	3	Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.	
Fliessgewässer	525	<p>1 Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kategorie 5: Langete ausserhalb der Bauzone 18.0 m – Kategorie 4: Langete innerhalb der Bauzone 15.5 m – Kategorie 3: künstliche Gerinne der Wässermatten 5.5 m – Kategorie 2: übrige Fliessgewässer ausserhalb der Bauzone 10.0 m – Kategorie 1: übrige Fliessgewässer innerhalb der Bauzone 7.5 m – Eingedolte Fliessgewässer 5.5 m <p>2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren.</p> <p>3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.</p> <p>4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig sind eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.</p>	<p>Vgl. AHOP «Raumbedarf Fliessgewässer», 2010.</p> <p>Für Bauten an Gewässern gilt Art. 4a und 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), Art. 2b der Wasserbauverordnung (WBV) sowie Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG).</p> <p>Zum geschützten Uferbereich vgl. Art. 4a WBG</p> <p>Begriffe, Messweisen und Berechnungsbeispiele finden sich im Anhang der Wasserbauverordnung WBV.</p> <p>Messweise siehe Anhang A146.</p> <p>Unter Beachtung von Art. 41c GSchV können im dicht überbauten Gebiet Ausnahmen für zonenkonforme Anlagen bewilligt werden. Gemäss Art. 36a GSchG entscheidet das AGR, ob ein Gebiet dicht überbaut ist oder nicht.</p> <p>Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)</p> <p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.</p> <p>Vgl. Art. 534 Abs. 1, Lebensraum Fliessgewässer und Quellen.</p>
Landschafts-	53 531	<p>Schutz der naturnahen Landschaft</p> <p>1 Das Landschaftsschutzgebiet „Wässermatte“ be-</p>	Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG,

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
schutzgebiet Wäs- sermatte		zweckt die ungeschmälernte Erhaltung der Kulturlandschaft in der Ebene von Lotzwil. Zudem dient es dem Schutz naturnaher Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten und fördert den ökologischen Ausgleich.	Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).
	2	Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen, es sei denn, diese dienen dem Hochwasserschutz oder der Pflege der Kulturlandschaft.	
	3	Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.	
Landschafts- schongebiete	532	1 Die im Zonenplan Landschaft und Freizeit bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.	Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie wertvolle Einzelbäume und Baumreihen (Art. 524).
	2	Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind nur zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und zudem mit besonderen Massnahmen gut in das Landschaftsbild einfügen.	
Empfindliche Aussichtsbereiche	533	1 Die im Zonenplan Landschaft und Freizeit bezeichneten empfindlichen Aussichtsbereiche sind Naherholungsgebiete. Sie sind wichtig sowohl für den Aus- wie für den Einblick.	Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Massnahmen zur guten Eingliederung eines Objektes können architektonischer oder pflanzlicher Art sein.
	2	Die Gebiete dürfen weder durch Bauten noch durch hohe Anpflanzungen beeinträchtigt werden. Aufkommende Bäume oder Vergandungen sind frühzeitig zu erkennen und zu unterbinden.	
Lebensräume	534	1 Für die im Zonenplan Landschaft und Freizeit bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften
Fliessgewässer und Quellen	L1	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	In einem Abstand von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.
Ufervegetation und Quellfluren	L2	Erhalten und Aufwerten der Ufervegetation als Lebensraum für standorttypische Tiere und Pflanzen.	Die Ufervegetation darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltmassnahmen.
Wildtierkorridor		Freihalten eines lückenlosen Korridors zwischen beiden Waldgebieten.	Keine oberirdischen Bauten und Anlagen, welche den Wildwechsel behindern.
BLN Objekte	535	Für das BLN-Objekt 1312 « <i>Wässermatten in den Tälern der Langete, der Rot und der Önz</i> » gelten die entsprechenden Schutzreglemente. Die für die Wässermatten typischen Elemente wie Gehölze, Mattenbäume und Gräben sind geschützt	siehe Dokumentation zum BLN-Inventar auf: www.bafu.admin.ch
Ersatzmassnahmen	54 541	Ersatz- und Förderungsmassnahmen 1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. 2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze. Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1 ^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungstatthalterin bzw. Regierungstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		zuständige Stelle.	NSchG).
Förderungsmassnahmen	542	1 Die Gemeinde kann bei Bedarf Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) erlassen.	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.
Bauen in Gefahrengebieten	55 551	Gefahrengebiete 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen. 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei. 4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («Gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen. Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind: – Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze) – Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen) – Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).
Widerhandlungen	6 601	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN 1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet. 2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung,	Vgl. Art. 50 BauG. Vgl. Art. 58 GG.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.00 bestraft.	
Inkrafttreten	602	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang A1, Anhang A2 und dem Zonenplan sowie den Zonenplan Landschaft und Freizeit, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	603	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: <ul style="list-style-type: none">- die baurechtliche Grundordnung vom 7.3.1988 und alle damit verbundenen Änderungen am Zonenplan, Schutzzonenplan und dem Baureglement- der Überbauungsplan Erschliessung Allee vom 11.6.1987- der Überbauungsplan Radweg Allee-Bahnhofplatz vom 6.2.1986	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung	vom	bis
Kantonale Vorprüfung	vom	
Publikation im Amtsblatt	vom	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	
Öffentliche Auflage	vom	bis
Erledigte Einsprachen	... (Anzahl)	
Unerledigte Einsprachen	... (Anzahl)	
Rechtsverwahrungen	... (Anzahl)	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde (Ur- nenabstimmung)	am	
Einwohnergemeinde Lotzwil Der Präsident:	
Der Sekretär:	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Der Gemeindeschreiber	Lotzwil,	
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	

ANHANG	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN
	A2	ZPP-Vorschriften der bestehenden Überbau- ungsordnungen
BEILAGE	B1	Register des Bauinventars der Gemeinde Lotzwil