

Revision Ortsplanung

# Gemeindebaureglement

14.03.2019 / Mitwirkung



## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>3</b>
<b>A Einleitung</b> .....	<b>4</b>
<b>B Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>C Nutzungszonen (Baupolizeiliche Masse)</b> .....	<b>6</b>
C/1 Wohn-, Wohn-/Gewerbe-, Kern- und Arbeitszonen .....	8
C/2 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) .....	11
C/3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet .....	12
C/4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....	14
<b>D Besondere baurechtliche Ordnungen</b> .....	<b>15</b>
D/1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) .....	15
D/2 Rechtsgültige Überbauungsordnungen (UeO) .....	15
<b>E Qualität des Bauens und Nutzens</b> .....	<b>16</b>
E/1 Bau- und Aussenraumgestaltung .....	16
E/2 Gesundheit .....	20
E/3 Energie und Ökologie .....	20
E/4 Parkierungen .....	21
E/5 Preisgünstiger Wohnraum .....	22
E/6 Verdichtungsgebiete .....	23
<b>F Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b> .....	<b>23</b>
F/1 Bestimmungen gemäss Gesetz über See- und Flusssufer .....	23
F/2 Pflege des Ortsbildes .....	24
F/3 Pflege der Kulturlandschaft .....	25
F/4 Schutz der naturnahen Landschaft .....	27
F/5 Gefahrenggebiete .....	29
F/6 Ideelle Immissionen .....	27
<b>G Straf- und Schlussbestimmungen</b> .....	<b>31</b>
<b>H Genehmigungsvermerke</b> .....	<b>32</b>
<b>A Anhänge</b> .....	<b>33</b>
<b>A/1 Definitionen und Messweisen</b> .....	<b>33</b>
A/11 Terrain .....	33
A/12 Gebäude und Gebäudeteile .....	33
A/13 Gebäudemasse .....	34
A/14 Bauabstände .....	39
A/15 Masseinheiten und Regulative Zön, ZPP und UeO .....	44
<b>A2 Verzeichnis Zonen mit öffentlicher Nutzung ZöN</b> .....	<b>48</b>
<b>A3 Verzeichnis Zonen mit Planungspflicht ZPP</b> .....	<b>53</b>
<b>A4 Verzeichnis rechtsgültige Überbauungsordnungen UeO</b> .....	<b>61</b>
<b>A5 Verzeichnis Landschaftsschutzgebiete LSG</b> .....	<b>62</b>

## Abkürzungsverzeichnis

A	Grenzabstand	
AGR	Kantonales Amt für Gemeinden und Raumordnung	
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche	
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung	
BauG	Kantonales Baugesetz	BSG 721.0
BauV	Kantonale Bauverordnung	BSG 721.1
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret	BSG 725.1
BMBV	Kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen	BSG 721.3
BZ	Bauzone	
DZV	Eidgenössische Direktzahlungsverordnung	SR 910.13
EG ZGB	Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches	BSG 211.1
EnG	Eidgenössisches Energiegesetz	SR 730.0
ES	Empfindlichkeitsstufen Lärm (nach Art. 43 LSV)	
FiG	Kantonales Fischereigesetz	BSG 923.11
Fh	Fassadenhöhe	
FrSV	Freisetzungsverordnung des Bundes	SR 814.911
gA	Grosser Grenzabstand	
GBF	Gebäudefläche	
GBR	Gemeindebaureglement	
GFo	Geschossfläche oberirdisch	
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch	
GG	Kantonales Gemeindegesetz	BSG 170.11
GV	Kantonale Gemeindeverordnung	BSG 170.111
GSchG	Eidgenössisches Gewässerschutzgesetz	SR 814.20
GschV	Eidgenössische Gewässerschutzverordnung	SR 814.201
GL	Gebäudelänge	
KEnG	Kantonales Energiegesetz	BSG 741.1
KEnV	Kantonale Energieverordnung	BSG 741.111
kA	Kleiner Grenzabstand	
KWaG	Kantonales Waldgesetz	BSG 921.11
KWaV	Kantonale Waldverordnung	BSG 921.111
LANAT	Kantonales Amt für Landwirtschaft und Natur	
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung	SR 814.41
LWZ	Landwirtschaftszone	
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz	SR 451
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz	BSG 426.11
OK	Oberkant	
GO	Gemeindeordnung	
ÖQV	Öko-Qualitätsverordnung	SR 910.14
REK	Raumentwicklungskonzept	
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	SR 700
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung	SR 700.1
SG	Kantonales Strassengesetz	BSG 732.11
SV	Kantonale Strassenverordnung	BSG 732.111.1
UeO	Überbauungsordnung	
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz)	SR 814.01
VIVS	Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	SR 451.13
VG	Vollgeschoss	
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz	BSG 751.11
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung	BSG 751.111.1
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	SR 210

## A Einleitung

<b>Baurechtliche Grundordnung</b>	Das Gemeindebaureglement – einschliesslich der graphischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang – bildet zusammen mit den Zonenplänen Nord und Süd, den Zonenplänen Naturgefahren Nord und Süd, den Zonenplänen Gewässerraum Nord und Süd, dem Schutzzonenplan sowie dem Reklamereglement mit Reklameplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet Steffisburg (ohne Schwendibach).	Die Planungsinstrumente sind verbindlich. Für das ehemalige Gemeindegebiet Schwendibach (vor Fusion per 01.01.2020) bestehen separate Rechtsgrundlagen. Sie behalten ihre Gültigkeit bis zu deren Aufhebung.
<b>Weitere mitgeltende Unterlagen</b>	Das Raumentwicklungskonzept 2035 (REK 2035), der Verkehrsrichtplan und der überkommunale Richtplan Energie sind behördenverbindlich.	
<b>Kommentar / Hinweise</b>	Die Hinweise in der rechten Spalte dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und zeigen Beziehungen zu anderen Artikeln, Erlassen oder Grundlagen auf. Sie haben hinweisenden Charakter.	
<b>Übergeordnetes Recht</b>	<p>Übergeordnetes Recht geht vor. Das Gemeindebaureglement regelt, was nicht durch eidgenössische und kantonale Bestimmungen festgelegt ist.</p> <p>Regelt das Gemeindebaureglement einen Sachverhalt nicht oder unvollständig, gilt das öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, in der bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind besonders die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann (z.B. das Beseitigungsverbot von Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes).</p>	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 ff EGZGB.
<b>Baubewilligung</b>	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.</p> <p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p> <p>Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die</p>	<p>Baubewilligungspflicht Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a und 1b BauG; Art. 4 ff. BewD</p> <p>Vgl. Art. 19 ff. BauG und Art. 19 ff. BauV.</p> <p>Vgl. Art. 1a BauG</p>

erforderlichen weiteren Bewilligungen oder die Gesamtbewilligung rechtskräftig erteilt sind. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die vorsorglichen Massnahmen, insbesondere der vorzeitige Baubeginn.

**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.

Vgl. Art. 3 und 11 BauG.

Für die erweiterte Besitzstandsgarantie sind die Bestimmungen zur Kernschutzzone sowie zum Mühlebach massgebend.

Vgl. Art. 3 Abs. 4 BauG;  
Vgl. Art. 5 Abs. 5 sowie Art. 39 Abs. 2

**Ausnahmen** Ausnahmen im Baugebiet richten sich nach dem kantonalen Baugesetz.

Art. 26 BauG

## B Geltungsbereich

### Normativer Inhalt

### Hinweise

**Geltungsbereich**

**Art. 1**

<sup>1</sup> Das Gemeindebaureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet Steffisburg (ohne Schwendibach).

Umweltrecht umfasst Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.  
Für das ehemalige Gemeindegebiet Schwendibach (vor Fusion per 01.01.2020) bestehen separate Rechtsgrundlagen. Sie behalten ihre Gültigkeit bis zu deren Aufhebung.

<sup>2</sup> Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

**C Nutzungszonen**

**Art. 2**

**Masse der Nutzung**

<sup>1</sup> Baupolizeiliche Masse für die einzelnen Zonen

	Abk.	kA (min./m)	gA (min./m)	Fh a (max./m)	Fh b (max./m)	GL (max./m)	ES	
Wohnzonen	WH1	4.00	8.00	4.00		25.00	II	kA kleiner Grenzabstand, vgl. Anhang 1 A14.1 gA grosser Grenzabstand, vgl. Anhang 1 A14.1 Fh a/b Fassadenhöhen, vgl. Anhang 1 A13.2 GL Gebäudelänge, vgl. Anhang 1 A13.1 ES Empfindlichkeitsstufen Lärm (Art. 43 LSV) WH Wohnzone Hang WL Wohnzone Locker W Wohnzone WIO Wohnzone Innerer Ortbühl WG Wohn-/Gewerbezone KS Kernschutzzone KE Kernergänzungszone A Arbeitszone
	WH2	4.00	8.00	5.00		25.00	II	
	WL2	4.00	8.00	7.00		25.00	II	
	W2	4.00	8.00	7.00		35.00	II	
	W3	5.00	10.00	10.00		50.00	II	
	W4	6.00	12.00	12.00		50.00	II	
	WIO	4.00	8.00	7.00		25.00	II	
Wohn-/Gewerbezone	WG2	4.00	10.00	8.00		35.00	III	
	WG3	5.00	12.00	11.00		50.00	III	
Kernzonen	KS/KE	3.00	6.00	11.00			III	
Arbeitszonen	A1	½ Fh b min. 4.0 m			15.00		<sup>1)</sup>	
	A1a	½ Fh b min. 4.0 m			15.00		<sup>1)</sup>	
	A2	½ Fh b min. 4.0 m			18.00		<sup>1)</sup>	
	A3	½ Fh b min. 4.0 m			24.00		<sup>1)</sup>	
Zone für Sport und Freizeit	ZSF	4.00		8.00			III	
Erhaltungszone	EZ	4.00	8.00	7.00			III	
Gartenbauzone	GBZ	4.00		7.00			III	
Bundesareal	B	½ Fh b min 6.0 m			14.00		III	
Bahnareal	BA	4.00			18.00		III	
Landwirtschaftszone	LWZ	3.00			gem. RPG/BauG		III	
Weilerzone	WZ	4.00		7.00	best. Bauten		III	

<sup>1)</sup> gemäss Eintrag in den Zonenplänen Nord und Süd

<sup>2</sup> Weiter gelten folgende Masse für:

	Art der Masse	Masse	
An- und Kleinbauten	Grenzabstand min.	2.00 m	Vgl. Anhang 1 A12.1
	Fassadenhöhe Fh a max.	4.00 m	
	Geschossfläche oberirdisch max.	60 m <sup>2</sup>	
Unterirdische Bauten UIB	Grenzabstand min.	1.00 m	Vgl. Anhang 1 A12.2
Unterniveaubauten UNB	über massgebendem Terrain max.	1.20 m	Vgl. Anhang 1 A12.2
	Grenzabstand min.	1.00 m	
Hangzuschlag	ab 10 % Hangneigung in allen Zonen	1.00 m	Vgl. Anhang 1 A13.2
	ab 20 % Hangneigung in WH1 und WH2	2.00 m	
Abgrabungen	für Haus- und Gebäudezugänge sowie Zufahrten max.	6.00 m	Vgl. Anhang 1 A13.2
Staffelungen	in der Situation oder in der Höhe min.	2.00 m	Vgl. Anhang 1 A13.2

## Gemeindebaureglement Steffisburg

Vorspringende offene Gebäudeteile	in Grenzabstand hineinragend max.	2.00 m	Vgl. Anhang 1 A14.5
	Flächenanteil betreffender Fassadenabschnitt max.	50 %	
Sitzplatzüberdachung	Grenzabstand min.	3.00 m	Vgl. Anhang 1 A14.5
Strassenabstände	zu Kantonsstrassen min.	5.00 m	Vgl. Anhang 1 A14.10
	zu Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch min.	3.60 m	
	zu Fusswegen und selbständigen Geh- und Radwegen	2.00 m	
Zufahrten Einstellhallen	Grenzabstand min.	1.00 m	Vgl. Anhang 1 A14.9
Attikas	Höhe Attika max.	4.00 m	Vgl. Anhang 1 A13.4
	Fläche Attika max.	70 %	
Bauabstand LWZ	Bauabstand zur Zonengrenze der LWZ	3.00 m	Vgl. Anhang 1 A14.7

<sup>3</sup> Die Gestaltungsfreiheit ist gewährleistet.

Vgl. Art. 75 BauG

<sup>4</sup> Bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit ist für das ersatzweise Nutzungsmass die Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo einzusetzen. Die maximal zulässige GFZo wird wie folgt bestimmt:

Vgl. Art. 75 BauG.

Vgl. Anhang 1 A15.1 Abs. 1 bis 5

- Wohnzone WH1 und WH2      0.65
- Wohnzone W2 und WL2      0.7
- Wohnzone W3                    0.9
- Wohnzone W4                    1.1
- Wohn- und Gewerbezone WG2 0.75
- Wohn- und Gewerbezone WG3 0.95

<sup>5</sup> Innerhalb der zulässigen Gebäudelänge dürfen Grenz- und Gebäudeabstände mit schriftlichem nachbarlichem Näherbaurecht unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Vgl. Anhang 1 A14.3

Eine grundbuchliche Sicherstellung des nachbarlichen Näherbaurechts ist nicht erforderlich, wird jedoch empfohlen.

<sup>6</sup> Der minimale Gebäudeabstand beträgt mindestens 6.00 m, liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, beträgt der Gebäudeabstand mindestens 10.00 m.

Vgl. Anhang 1 A14.2 Abs. 5

**C/1 Wohn-, Wohn-/Gewerbe-, Kern- und Arbeitszonen**

**Art. 3**

**Wohnzonen**

**WH1, WH2, WL2, W2, W3, W4 und WIO**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der Bauverordnung zugelassen, wobei sie in den Zonen WH, WL2, W2 und WIO höchstens 50 %, in den Zonen W3 und W4 höchstens 20 % der oberirdischen Geschossfläche beanspruchen dürfen.

Baupolizeiliche Masse  
siehe Art. 2 Abs. 1

Stilles Gewerbe wie Büros, Ateliers wirken weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend.

Vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV

<sup>2</sup> Die Wohnzone Innerer Ortbühl WIO umfasst Teile des südexponierten, stark durchgrüntem und gut einsehbarem Wohngebietes westlich des Dorfkerns.

<sup>3</sup> Die Erstellung von Neubauten ist in der Zone WIO nur aufgrund eines qualifizierten Verfahrens gestattet. Zielsetzungen des qualifizierten Verfahrens:

Als Neubauten gelten neue Gebäude, Aufstockungen und neubauartige Umbauten und dergleichen.

- Sicherstellen einer guten Einpassung der zukünftigen Nachverdichtung in das qualitätsvolle und an der Hanglage entsprechend empfindliche Ortsbild;
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung;
- Mit den Nachbarliegenschaften soll eine mehrheitlich zusammenhängende Grünfläche gebildet werden. Die bestehende Grünsubstanz soll möglichst erhalten bleiben oder ersetzt werden;
- Um die Einwirkungen auf den Hangverlauf und den historischen Verkehrsweg möglichst gering zu halten, sollen Zufahrten zu Garagen oder Einstellhallen auf ein notwendiges Minimum beschränkt und nach Möglichkeit parzellenübergreifend zusammengefasst werden. Eingriffe, welche den Strassenraum in öffnender Weise über die gesamte Parzellenlänge verändern sind unzulässig;
- Gewährleistung einer volumetrisch angepassten Feinkörnigkeit durch Staffelung der Grundrisse.

Als qualifizierte Verfahren gelten Ideen- und Projektwettbewerbe, Studienaufträge nach den SIA Ordnungen 142 und 143 sowie Workshop- und Gutachterverfahren.

Die Begleitung der Verfahren resp. die Objektbeurteilungen erfolgen durch die für die architektonische Gestaltung zuständigen Fachstellen.

Die Quartiersstudie Innerer Ortbühl vom 30.10.15, der Erläuterungsbericht Zonenplanung Innerer Ortbühl vom 20.11.17 sowie die Machbarkeitsstudie Chalet Schüpbach vom 13.07.2018 sind zu beachten.

<sup>4</sup> In der Wohnzone Innerer Ortbühl WIO sind Terrassenhäuser zugelassen. Es sind folgende Masse zu berücksichtigen:

- die zulässige Breite der Terrassenbaureihen (parallel zum Hang) beträgt max. 25 m und die Länge (senkrecht zum Hang) 22 m;
- die zulässige Höhe der gesamten Terrassenüberbauung beträgt max. 13.50 m;

- maximal 4 Baustufen, maximale Fassadenhöhe Fh b pro Baustufe 7.00 m;
- die Abstände gegenüber Nachbargrundstücken betragen mindesten 5.0 m.

<sup>5</sup> In den in den Zonenplänen Nord und Süd bezeichneten Flächen ist die minimale GFZo zu realisieren.

Die minimale GFZo ist in den Zonenplänen eingetragen.

<sup>6</sup> Aufstufungen in die ES III aufgrund von Lärmbelastung sind in den Zonenplänen Nord und Süd entsprechend bezeichnet.

Vgl. Art. 43 Abs. 2 LSV

#### **Art. 4**

##### **Wohn-/Gewerbezone WG2 und WG3**

<sup>1</sup> In den Wohn- /Gewerbebezonen WG2 und WG3 sind Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe und Gewerbebetriebe, die den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung genügen, zugelassen.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 2 Abs. 1

Vgl. LSV, LRV, etc.

<sup>2</sup> Ausgeschlossen sind gewerbliche Nutzungen, die den funktionellen und baulichen Charakter der Wohn- und Gewerbezone beeinträchtigen.

<sup>3</sup> In der Wohn- /Gewerbezone WG3 sind Gebäude ohne Gewerbeanteil als Mehrfamilienhäuser zu erstellen.

<sup>4</sup> In den in den Zonenplänen Nord und Süd als "besonders hohe Nutzungsdichte" bezeichneten Flächen, sind die vorgegebenen minimalen Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo) zu realisieren.

Die minimale GFZo ist in den Zonenplänen eingetragen.

#### **Art. 5**

##### **Kernschutzzone und Kernergänzungszone KS und KE**

<sup>1</sup> Die Kernschutzzone KS umfasst den schützenswerten Teil des Ortskerns Oberdorf. In der Kernschutzzone KS sind die Strassenräume, Plätze und die Erschliessungsstrukturen sowie die charakteristische Massstäblichkeit zu erhalten. Es sind Wohnungen, Büros, Läden, Geschäfte sowie Betriebe des Kleingewerbes zugelassen.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 2 Abs. 1

<sup>2</sup> Die Kernergänzungszone KE umfasst die an die schützenswerten Teile des Ortskerns im Oberdorf angrenzenden Gebiete und den zentralen Teil des Unterdorfes. Bauten und Anlagen in der Kernergänzungszone KE sind massstäblich und strukturell auf die Wirkung der angrenzenden Gebiete abzustimmen. Es sind Wohnungen, Büros und Gewerbebetriebe zugelassen.

<sup>3</sup> Die Erstellung von Neubauten ist in den Kernzonen (KS und KE) nur aufgrund eines qualifizierten Verfahrens ge-

Als Neubauten gelten neue Gebäude, Aufstockungen und neu-

stattet.

Zielsetzungen des qualifizierten Verfahrens:

- Schaffen von Voraussetzungen für einen zweckmässigen Ausbau der Kernzone zu einem leistungsfähigen und attraktiven Zentrum;
- Sicherstellen einer guten Einpassung der zukünftigen Nachverdichtung in das qualitätsvolle und entsprechend empfindliche Ortsbild;
- Fördern qualitätsvoller Umgebungs- und Aussenraumgestaltung;

bauartige Umbauten und dergleichen.

Als qualifizierte Verfahren gelten Ideen- und Projektwettbewerbe, Studienaufträge nach den SIA Ordnungen 142 und 143 sowie Workshop- und Gutachterverfahren.

Die Begleitung der Verfahren resp. die Objektbeurteilungen erfolgen durch die für die architektonische Gestaltung zuständigen Fachstellen.

Der Bericht "Erarbeitung von Grundlagen zur Beurteilung von Überbauungsordnungen und Einzelbauvorhaben im Bereich des Ortskerns" vom Oktober 1997 kann zur Ergänzung beigezogen werden.

Die minimale GFZo ist in den Zonenplänen eingetragen.

<sup>4</sup> In den in den Zonenplänen Nord und Süd als "besonders hohe Nutzungsdichte" bezeichneten Flächen, sind die vorgegebenen minimalen Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo) zu realisieren.

<sup>5</sup> Wird ein bestehendes Gebäude innerhalb der Kernschutzzone KS durch ein Elementarereignis ganz oder teilweise zerstört, so darf es im Sinne der erweiterten Besitzstandsgarantie innert fünf Jahren in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

Vgl. Art. 3 Abs. 4 BauG

## Art. 6

### Arbeitszonen

#### A1, A1a, A2 und A3

<sup>1</sup> In den Arbeitszonen A1, A2 und A3 sind Bauten und Anlagen für Arbeitsplätze zugelassen. Nicht zugelassen sind selbständige, reine Lagerbetriebe sowie Detailhandelseinrichtungen im Sinne von Art. 19 und 20 BauG.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 2 Abs. 1

<sup>2</sup> In der Arbeitszone A1a sind Bauten und Anlagen für Arbeitsplätze und Dienstleistungen inklusive Detailhandelseinrichtungen, Bildung, Kultur, Sport, Freizeit sowie für öffentliche Infrastrukturaufgaben zugelassen. Reine Lagerbetriebe sind nicht zugelassen. Neubauten sind auf ein Gesamtkonzept innerhalb der betroffenen Zone abzustimmen. Das Gesamtkonzept ist durch den Gemeinderat zu genehmigen.

<sup>3</sup> Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zulässig.

Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal.

<sup>4</sup> In den im Zonenplan Süd als „besonders hohe Nutzungsdichte“ bezeichneten Flächen, muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Es sind mit Ausnahme von An- und Kleinbauten nur eine Bauweise mit einer minimalen Geschossflächenziffer GFZ von 0.5 zugelassen. Es ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren.

## **C/2 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)**

### **Art. 7**

#### **Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN**

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vgl. Art. 77 BauG

<sup>2</sup> Die einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss Abs. 1 sind im Anhang 2 aufgeführt.

<sup>3</sup> Erfordert es die Erfüllung öffentlicher Aufgaben, wie die Bereitstellung von Notunterkünften für Humanitäraufgaben und dergleichen, kann dafür eine Zone für öffentliche Nutzungen beansprucht werden.

<sup>4</sup> Bauten und Anlagen sind nach Art. 18 (Grundsätze zur Bau- und Aussenraumgestaltung) zu gestalten.

<sup>5</sup> In den in den Zonenplänen Nord und Süd als „besonders hohe Nutzungsdichte“ bezeichneten Flächen, muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Es ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung der Anlagen zu realisieren. Die Anlagen sind an die bestehende Bebauung anzuschliessen. Eine Restfläche des Kulturlandes ist möglichst zu erhalten.

### **Art. 8**

#### **Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF**

<sup>1</sup> Die Zone für Sport und Freizeitanlagen ist für Bauten und Anlagen des Gastgewerbes, der Freizeitgestaltung, des Sports und Spiels bestimmt. Innerhalb der bestehenden Volumen der Gebäude Schnittweierweg Nr. 32 und Nr. 33 sind Wohnungen zugelassen. Vgl. Art. 78 BauG.

<sup>2</sup> In der im Zonenplan Nord als „besonders hohe Nutzungsdichte“ bezeichneten Fläche muss eine besonders

hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Es ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung der Anlagen zu realisieren. Die Anlagen sind an die bestehende Bebauung anzuschliessen. Eine Restfläche des Kulturlandes ist möglichst zu erhalten.

### **C/3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet**

#### **Art. 9**

##### **Erhaltungszone**

##### **EZ**

<sup>1</sup> Die Erhaltungszone EZ bezweckt die Erhaltung der wertvollen Bau-, Umgebungs- und Quartierstruktur. Es sind Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zugelassen.

Baupolizeiliche Masse  
siehe Art. 2

<sup>2</sup> Ein Neu- oder Umbau eines Hauptgebäudes hat sich grundsätzlich an den Standort, die Geschoszahl, die äusseren Gebäudeabmessungen und die Dachform des bestehenden Gebäudekörpers zu halten.

<sup>3</sup> Erweiterungen der Hauptgebäude wie Dachausbauten, Anbauten, Balkone usw. sind zulässig, wenn sie sich gut in die bestehende Bau-, Umgebungs- und Quartierstruktur einordnen.

<sup>4</sup> Die Erstellung von Neubauten und Ersatzbauten in der Erhaltungszone ist nur aufgrund eines qualifizierten Verfahrens gestattet. Zielsetzungen des qualifizierten Verfahrens sind:

- Erhaltung der bestehenden Bau-, Umgebungs- und Quartierstruktur.
- Sicherstellung einer guten Einordnung von Neubauten in die ortsbildprägende und städtebaulich empfindliche Situation.
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

Als qualifizierte Verfahren gelten Ideen- und Projektwettbewerbe, Studienaufträge nach den SIA Ordnungen 142 und 143 sowie Workshop- und Gutachterverfahren.

Die Begleitung der Verfahren resp. die Objektbeurteilungen erfolgen durch die für die architektonische Gestaltung zuständigen Fachstellen.

#### **Art. 10**

##### **Gartenbauzone**

##### **GBZ**

Die Gartenbauzone ist bestimmt für eine gartenbauliche Nutzung, insbesondere für die Aufzucht und Haltung von Pflanzen. Gestattet sind die betriebsnotwendigen Bauten wie Lagerschuppen, Gewächshäuser usw. Das Betreiben eines Verkaufslokals und die Wohnnutzung sind untersagt.

Baupolizeiliche Masse  
siehe Art. 2 Abs. 1

<b>Grünzone</b>	<b>Art. 11</b> <b>GrZ</b>  <sup>1</sup> Die Grünzonen sind Freihaltezonen. Sie gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern sowie der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen.  <sup>2</sup> Auf dem als Grünzone ausgeschiedenen Land sind nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind und Kinderspielplätze; sie dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.	Vgl. Art. 79 BauG
<b>Bundesareal</b>	<b>Art. 12</b> <b>B</b>  <sup>1</sup> Das Areal ist für Bauten und Anlagen der Eidgenossenschaft bestimmt. Zusätzlich sind zivile gewerbliche und öffentliche Nutzungen zugelassen. Für militärische Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen der Bundesgesetzgebung.  <sup>2</sup> Als zivile Nutzungen sind Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe und Gewerbebetriebe sowie Bauten und Anlagen für die Freizeitnutzung zugelassen.  <sup>3</sup> In der im Zonenplan Süd als "besonders hohe Nutzungsdichte" bezeichneten Fläche, muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Es ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung der Anlagen zu realisieren. Die Anlagen sind an die bestehende Bebauung anzuschliessen. Eine Restfläche des Kulturlandes ist möglichst zu erhalten.	Baupolizeiliche Masse siehe Art. 2 Abs. 1
<b>Bahnareal</b>	<b>Art. 13</b> <b>BA</b>  Bahnbetriebsfremde Bauten auf Bahnarealen richten sich bezüglich Art der Nutzung nach den Zonenvorschriften der Wohn-/Gewerbezone und bezüglich Mass der Nutzung nach den baupolizeilichen Massen für Bahnareale.	Zonenvorschriften siehe Art. 4 Baupolizeiliche Masse siehe Art. 2 Abs. 1

## C/4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

<b>Landwirtschaftszone</b>	<b>Art. 14</b> <b>LWZ</b>	<p>In der Landwirtschaftszone und den Zonen ausserhalb der Bauzone richten sich Nutzung und Bauen nach eidgenössischem und kantonalem Recht.</p>	<p>Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.</p>
<b>Weilerzone</b>	<b>Art. 15</b> <b>WZ</b>	<p><sup>1</sup> Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone. Abs. 4 bis 9 bleiben vorbehalten.</p> <p><sup>3</sup> Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen (inkl. Gastgewerbe).</p> <p><sup>4</sup> Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden, oberirdischen Geschossfläche GFo möglich.</p> <p><sup>5</sup> Neue An- und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.</p> <p><sup>6</sup> Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig. Denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote bleiben vorbehalten. Erweiterungen gemäss Abs. 4 sind nicht möglich.</p> <p><sup>7</sup> Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.</p> <p><sup>8</sup> Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.</p> <p><sup>9</sup> Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.</p>	<p>Die Weilerzone ist eine Sonderzone innerhalb der Landwirtschaftszone.</p> <p>Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone immer Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Abbruch und Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild sowie die Wesensgleichheit der Baute zu wahren. Die Gestaltungsgrundsätze für Bauten ausserhalb Bauzonen des AGR sind zu beachten.</p> <p>Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig sind.</p>

**D Besondere baurechtliche Ordnungen**

**D/1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)**

**Zonen mit Planungspflicht**

**Art. 16**

<sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vgl. Art. 73 Abs.2 und 92 ff BauG

<sup>2</sup> Die einzelnen Zonen mit Planungspflicht gemäss Abs. 1 sind im Anhang 3 aufgeführt. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG

<sup>3</sup> Für das Attikageschoss gelten die Bestimmungen im Anhang 1 des Gemeindebaureglements. Der Gemeinderat kann gestützt auf das Ergebnis eines qualifizierten Verfahrens ohne Anrechnung an die Fassadenhöhen (Fh a und Fh b) eine andere Anordnung des Attikageschosses zulassen, wenn damit eine bessere gestalterische Lösung erreicht und die Fläche sowie die Höhe der Attika nicht erhöht wird. Vgl. Anhang 1 A13.4

**D/2 Rechtsgültige Überbauungsordnungen (UeO)**

**Rechtsgültige Überbauungsordnungen**

**Art. 17**

<sup>1</sup> Gebiete mit rechtsgültiger Überbauungsordnung UeO sind Gebiete, für die beim Inkrafttreten dieses Reglements eine rechtskräftige Überbauungsordnung oder – nach bisherigem Recht – ein gültiger Überbauungs- oder Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften besteht. Vgl. Art. 88 und 92 ff BauG

<sup>2</sup> Die rechtsgültigen Überbauungsordnungen gemäss Abs. 1 sind im Anhang 4 aufgeführt.

## **E Qualität des Bauens und Nutzens**

### **E/1 Bau- und Aussenraumgestaltung**

#### **Art. 18**

##### **Gestaltungsgrundsatz**

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

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes
- 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 die Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge

<sup>3</sup> Die Beurteilungskriterien orientieren sich in weitgehend unüberbautem Gebiet nach den "ortsüblichen" oder in weitgehend überbautem Gebiet nach den "vorherrschenden" Merkmalen.

Die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 18) setzen voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörde das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 25.

Als Planungshilfsmittel für Volumen, Proportionen und Fassadengestaltung stellt die Baubewilligungsbehörde Projektverfassenden ein 3D-Stadtmodell zur Verfügung.

#### **Art. 19**

##### **Bauweise, Stellung der Bauten, Material- und Farbwahl**

<sup>1</sup> Soweit nichts Anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Bauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

<sup>3</sup> Zur äusseren Gestaltung der Gebäudehülle dürfen nur Materialien und Farben verwendet werden, die nicht störend auffallen und eine gute Gesamtwirkung sowie eine gute Einpassung in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild erzielen.

Vgl. Art. 2 und Anhang 1 A14.4

Vgl. Art. 18 Abs. 2

Als störend gelten glänzende, glitzernde, grelle, leuchtende, blendende, knallige, exotische oder ortsfremde Materialien und Farbtöne.

#### **Art. 20**

##### **Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Die Dachneigung darf bei symmetrisch geneigten Dächern von Hauptgebäuden maximal 40° aufweisen. Vorbehalten bleiben abweichende Neigungen bei bestehenden Bauten, Ersatzneubauten oder wenn es die

Vgl. Anhang 1 A13.3

Das Gradmass basiert auf der alten Teilung, welche im Vollwinkel (Kreis) 360° aufweist.

bestehende Quartierstruktur erfordert. Innerhalb der mit 40° bestimmten Maximalhöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) und innerhalb der Dachbegrenzungslinie (Halbkreis über Verbindungslinie zwischen den beidseitigen Schnittpunkten der Fassadenflucht und der Dachhaut) kann die Baubewilligungsbehörde auch andere Dachneigungen bewilligen, wenn eine gute Einordnung ins Strassen-, Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.

<sup>2</sup> Die Höhe eines geneigten Satteldaches ist gemessen ab Niveau Fassadenhöhe  $F_h$  a bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Dachbegrenzungslinie innerhalb Halbkreis) auf max. 5.00 m begrenzt.

Vgl. Anhang 1 A13.3

<sup>3</sup> Nicht begehbare Flachdächer und schwach geneigte Dächer bis 5° sind ab einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für die Solarenergie genutzt werden.

Verbesserte Retention und zusätzliche Flächen für Vegetation.

<sup>4</sup> Für Gewerbebauten in der Arbeitszone kann in begründeten Fällen von Abs. 3 abgewichen werden.

#### Art. 21

#### Dachaufbauten

<sup>1</sup> Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie sich gut in der Dachlandschaft einordnen.

<sup>2</sup> Es gelten folgende Vorschriften:

- a) Die Länge der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte darf nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses betragen.
- b) Die Gestaltung der Dachaufbauten muss dem Hauptdach angepasst sein.
- c) Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen nicht näher als 60 Zentimeter an First- und Gratlinien sowie die giebelseitige Hausfassade herangebaut werden. Sie dürfen zudem nicht über die traufseitige Hausfassade hinausragen.
- d) Firstverglasungen gelten nicht als Dachaufbauten und dürfen die First maximal um das konstruktiv bedingte Mass (ca. 10 cm) überragen.
- e) Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenstern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Ausser Dachflächenfenstern sind übereinanderliegende oder mehrgeschossige Dachaufbauten nicht gestattet.
- f) In untergeordneten Dachflächen dürfen keine die Fläche überprägenden Dachaufbauten und Dachflächenfenster angebracht werden.

Die Gratlinie bezeichnet die Linie, an der sich zwei geneigte Dachflächen treffen und ist nicht mit dem Ortgang (Giebelkante) zu verwechseln.

Als untergeordnete Dachflächen gelten z.B. Gehrschilder oder Nebendachflächen.

**Umgebungs- und Aussenraumgestaltung**

**Art. 22**

<sup>1</sup> Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild prägen.

Für Bepflanzungsabstände von Bäumen, Sträuchern und anderweitigen Pflanzungen gegenüber privatem Grund ist privates Recht massgebend (Art. 79ff EGzZGB).

<sup>2</sup> Sie sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht und sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

Dazu gehören z.B.:  
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen  
- der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen (Zäune)

<sup>3</sup> Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf die vorhandene Grünsubstanz ist besondere Rücksicht zu nehmen. Sie soll möglichst erhalten bleiben oder ersetzt werden. Es sollen standortgerechte und vorwiegend einheimische Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt werden.

Pflanzen, die krankheitsübertragend oder gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. müssen entfernt werden. Das Aufkommen von invasiven Pflanzen ist zu verhindern. Vgl. Art. 29a USG, Art. 1 FrSV

<sup>4</sup> Bei baulichen Veränderungen, welche den Strassenraum in öffnender Weise verändern, sind die Strassenräume von privaten Vorgartenbereichen, Hausvorplätzen und Hauseingangsbereichen auf gestalterisch wirksame Art abzugrenzen.

Für Bepflanzungsabstände von Bäumen, Sträuchern und anderweitigen Pflanzungen gegenüber öffentlichen Strassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch sind Art. 56 und 57 SV massgebend.

<sup>5</sup> Bei baulichen Veränderungen im Strassenraum ist darauf zu achten, dass die bestehende Grünsubstanz möglichst erhalten bleibt oder ersetzt wird.

<sup>6</sup> Versiegelte Flächen für Erschliessung und Parkierung sind auf das technisch bedingte Minimum zu beschränken.

<sup>7</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Gestaltungsplan der Umgebung oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Der Plan hat Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung sowie über deren Gestaltung, Lage und Nutzung zu geben.

Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B.: Bepflanzung, Bäume, Büsche, Hecken, Grünbereiche, Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern, Einfriedungen, Spielplätze, Aufenthaltsbereiche, grössere Spielflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Kehrichtsammelstellen, etc. Vgl. auch Art. 14 Abs. 1d BewD.

<sup>8</sup> Der Umgebungsgestaltungsplan umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke sowie die Randbereiche der Nachbargrundstücke (Terrainübergänge).

### Art. 23

#### Sichtschutzwände

<sup>1</sup> Für bewilligungspflichtige Sichtschutzwände im Strassenraum sind die Abstandsvorschriften der übergeordneten Strassengesetzgebung sowie die nachstehenden Gestaltungsvorschriften massgebend:

- a) Sichtschutzwände haben regelmässige, sich wiederholende Anteile von Fest- und Begrünungselementen aufzuweisen.
- b) Der Anteil der Festelemente ist auf maximal 50 % der vor Einsicht zu schützenden Länge beschränkt, wobei das einzelne Festelement eine Länge von höchstens 2.00 m aufweisen darf.
- c) Die entstehenden Zwischenräume (Lücke zwischen Festelementen) sind mit Büschen, Sträuchern, Hecken, etc. zu begrünen.
- d) Für Sichtschutzwände, welche ästhetisch einen qualitativ hochwertigen Ausdruck aufweisen, kann die Baubewilligungsbehörde von Bst. a) bis c) abweichen, wenn sich diese gut in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einordnen.

Vgl. auch Art. 73 und 83 SG sowie Art. 56 und 57 SV.

Für kurze Sichtschutzwände im Strassenraum, welche nach Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD nicht der Baubewilligungspflicht unterliegen, ist die Zustimmung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde erforderlich.

### Art. 24

#### Terrainveränderungen und Stützmauern

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich gut in die bestehende Umgebung einfügen und ein sanfter und natürlicher Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Terrassierungen in Hanglagen haben Rücksicht auf den gewachsenen Hangverlauf zu nehmen und diesen möglichst zu schonen.

<sup>2</sup> Stützmauern über 1.20 m sind um mindestens 0.6 m in der Tiefe zu staffeln. Der Versatz sowie die Stützmauer sind zu begrünen. Ausgenommen sind reine Garageneinfahrten. Die Baubewilligungsbehörde kann Stützmauern über 1.20 m bewilligen, wenn sich diese gut in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einordnen.

Bezüglich Terrainveränderungen vgl. auch Landschaftsschutzgebiete und besondere Bestimmungen der Gewässerschutzvorschriften.

### Art. 25

#### Qualitätssicherung / Fachberatung

<sup>1</sup> Der Gemeinderat setzt für die Fachberatung in Gestaltungsfragen den Fachausschuss Steffisburg ein.

<sup>2</sup> Der Fachausschuss besteht aus unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachpersonen und Vertretern der Gemeindebehörden. Der Fachausschuss formuliert Empfehlungen in Bau- und Aussenraumgestaltungsfragen und erstellt wenn nötig entsprechende

Die Wahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien und aus den Bereichen Architektur, Städtebau, Landschaft und Raumplanung.

Vgl. Anhang 2 der Organisationsverordnung der Gemeinde Steffisburg; "Ständige Kommissionen".

Fachberichte zu Händen der Planungs- oder Baubewilligungsbehörde.

<sup>3</sup> Der Beizug des Fachausschusses ist in den nachfolgenden Fällen zwingend erforderlich:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Abs. 5
- Neubauten in Landschaftsschutzgebieten
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar Vgl. Art. 10c BauG
- Neubauten innerhalb der Kernschutz-, Kernergänzungs- und Erhaltungszonen sowie der Wohnzone Innerer Ortsbühl Vgl. Art. 5 Abs. 3 und Art. 3 Abs. 3
- Überbauungsordnungen auf Grundlage von Zonen mit Planungspflicht

<sup>4</sup> Bei anderweitigen Gesuchen entscheidet die Planungs- oder Baubewilligungsbehörde über den Beizug des Fachausschusses und die Notwendigkeit einer Qualitätssicherung:

<sup>5</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag des Fachausschusses von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung und des Gemeindebaureglements abweichen und eine zeitgemässe und innovative Gestaltungsmöglichkeit ermöglichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann und der Nachbarschaft keine wesentlichen Nachteile daraus erwachsen.

## **E/2    Gesundheit**

### **Art. 26**

#### **Lärmschutz**

<sup>1</sup> Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) ist in den einzelnen Zonenbestimmungen dieses Reglements festgelegt. Vorbehalten bleiben die in den Zonenplänen Nord und Süd eingezeichneten aufgestuften Gebiete und differenzierten Festlegungen in der Arbeitszone.

ES = Empfindlichkeitsstufen  
Lärm (Art. 43 LSV).

## **E/3    Energie und Ökologie**

### **Art. 27**

#### **Grundsätze Energieversorgung**

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

<sup>2</sup> Der überkommunale Richtplan Energie ist für die Wahl des Energieträgers bei Neubauten und Heizungersatz zu beachten.

Mit Überbauungsordnungen kann die Gemeinde zusätzliche Anforderungen an die sparsame Verwendung von Energie sowie über gemeinsame Wärmeerzeugungsanlagen festlegen.

<sup>3</sup> Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe ein Bauvorhaben im Einzugsbereich eines bestehenden Fernwärmenetzes liegt oder das Fernwärmenetz rechtlich und finanziell gesichert und bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertig gestellt wird, sind alle Bauvorhaben an dieses Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern der Anschluss mit einer Hausanschlussleitung oder vernünftigen Aufwand möglich ist.

Als Bauvorhaben gelten Neubauten nach Art. 1 Abs. 2 KEnV sowie haustechnische Anlagen nach Art. 1 Abs. 5 KEnV.

<sup>4</sup> Von der Anschlusspflicht kann entbunden werden, wer beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV um 10% unterschreitet oder der Neubau in Holzbaweise realisiert wird.

Unter Holzbaweise wird die Ausführung der Tragstruktur (Boden, Wand, Decke und Dach) in Holz verstanden.

<sup>5</sup> Die Einhaltung der Prinzipien der 2000-Watt-Gesellschaft kann vertraglich vereinbart werden, wobei die Minimalanforderungen der kantonalen Energiegesetzgebung einzuhalten sind.

<sup>6</sup> Die Gemeinde fördert und unterstützt die Bauwilligen bei Massnahmen, die zu einer umweltschonenden Energieversorgung und –nutzung beitragen.

Vgl. die Verordnung Spezialfinanzierung zur Förderung Energieeffizienz vom 1. Januar 2017 der Einwohnergemeinde Steffisburg

<sup>7</sup> Sofern Bauwillige bei Neubauten und energetischen Gebäudesanierungen Anteile von erneuerbarer Energie durch Sonnenenergienutzung (Solar- /Photovoltaik) berücksichtigen, können sie diese vertraglich einkaufen (z.B. Verbundlösung Energielieferant). Der Nachweis über die Lieferung der Sonnenenergie ist im Baubewilligungsverfahren beizubringen.

## **E/4 Parkierung**

### **Art. 28**

#### **Ersatzabgabe**

<sup>1</sup> Die zu erstellende Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach der Bandbreite der kantonalen Bauverordnung.

Vgl. Art. 49 ff BauV

<sup>2</sup> Wird die oder der Erstellungspflichtige von der Pflicht, Abstellplätze zu erstellen ganz oder teilweise befreit, ist eine zweckgebundene Ersatzabgabe zu entrichten.

<sup>3</sup> Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt kein Anrecht auf die Zuteilung von reservierten Abstellplätzen.

<sup>4</sup> Die Ersatzabgabe entspricht dem Grundbetrag multipliziert mit der Anzahl Abstellplätze, von deren Erstellung die oder der Bauwillige befreit wurde.

<sup>5</sup> Der Grundbetrag beträgt CHF 20'000.00; er entspricht den durchschnittlichen Erstellungskosten privater Abstellplätze.

<sup>6</sup> Die Ersatzabgabe ist indexiert. Sie erhöht sich zu Jahresbeginn im Ausmass der Teuerung, wenn der Landesindex für Konsumentenpreise gegenüber dem Indexstand beim Inkrafttreten dieses Reglements oder der letzten Anpassung um 10 % gestiegen ist.

<sup>7</sup> Die Ersatzabgabe wird fällig auf den Zeitpunkt des Baubeginns.

#### **Art. 29**

#### **Spezialfinanzierung**

<sup>1</sup> Für die Ersatzabgaben wird eine gemeindeeigene Spezialfinanzierung geführt. Vgl. Art. 86 ff. GV

<sup>2</sup> Die Spezialfinanzierung bezweckt die Bereitstellung von Mitteln für

- a) den Bau, Betrieb und Unterhalt öffentlicher Parkierungsanlagen
- b) die Finanzierung von Massnahmen, welche den öffentlichen Verkehr fördern
- c) die Förderung des Langsamverkehrs (Fahrradabstellplätze, Radwege, Massnahmen zugunsten von Fussgängerinnen und Fussgängern, Verkehrsberuhigungsmassnahmen)

<sup>3</sup> Die Spezialfinanzierung wird mit den Ersatzabgaben geöffnet.

<sup>4</sup> Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat. Vorbehalten bleibt der erforderliche Ausgabenbeschluss durch das zuständige Organ.

<sup>5</sup> Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.

<sup>6</sup> Die Spezialfinanzierung wird nicht verzinst.

#### **E/5 Preisgünstiger Wohnraum**

#### **Art. 30**

<sup>1</sup> Die Gemeinde fördert den Bau von preisgünstigem Wohnraum.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann zu diesem Zweck, insbesondere bei grösseren Überbauungen, mit der Grundeigentümerschaft vertragliche Abmachungen treffen.

<sup>3</sup> Das für die Planung zuständige Organ kann überdies entsprechende Vorschriften erlassen.

## **E/6 Verdichtungsgebiete**

### **Art. 31**

<sup>1</sup> In den ausgeschiedenen Verdichtungsgebieten fördert die Gemeinde die verdichtete Bauweise.

Die Verdichtungsgebiete sind in den Zonenplänen Nord und Süd eingetragen.

<sup>2</sup> Beim Zusammenschluss mehrerer Grundeigentümer kann, insbesondere bei grösseren Überbauungen, von einzelnen Vorschriften der Bau- und Aussenraumgestaltung sowie von einzelnen baupolizeilichen Massen abgewichen werden, wenn das Bauvorhaben eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt und der Nachbarschaft keine wesentlichen Nachteile daraus erwachsen.

Vgl. Art. 25 Abs. 5

<sup>3</sup> Zur Sicherstellung der insgesamt besseren Gesamtwirkung ist ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen.

Als qualifizierte Verfahren gelten Ideen- und Projektwettbewerbe, Studienaufträge nach den SIA Ordnungen 142 und 143 sowie Workshop- und Gutachterverfahren.

Die Begleitung der Verfahren resp. die Objektbeurteilungen erfolgen durch die für die architektonische Gestaltung zuständigen Fachstellen.

## **F Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

### **F/1 Bestimmungen gemäss Gesetz über See- und Flussufer**

#### **Art. 32**

#### **Uferbaugebiet UB**

<sup>1</sup> Innerhalb des Uferbaugebietes sind unter Vorbehalt von Abs. 2 die überlagerten Zonenbestimmungen für die baurechtliche Grundordnung massgebend.

Die Uferbaugebiete UB befinden sich entlang der Aare.

<sup>2</sup> Innerhalb des Uferbaugebietes sind in den Sektoren A-D folgende Bestimmungen zusätzlich massgebend:

Sektor A: Im Abstand von 8.00 m ab den westlichen Parzellengrenzen sind nur kleinere Nebenanlagen, soweit sie sich dem Grün unterordnen zugelassen. Garagen und Parkplätze sind innerhalb des Abstandes untersagt.

Sektor B: Es gelten folgende Bestimmungen, sofern mit dem übergeordneten Recht vereinbar: Im Abstand von 10.00 m ab dem bezeichneten Uferweg gilt ein Bauverbot. Im übrigen Sektorengbiet ist eine maximale Fassadenhöhe  $F_h a$  von 7.00 m und eine maximale Gebäudelänge  $GL$  von 70.00 m einzuhalten.

Sektor C: Im ganzen Sektor dürfen bestehende Bauten nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Die bestehende Grünschubstanz ist zu erhalten und aufzuwerten.

Sektor D: Im Abstand von 10.00 m ab der Strassenparzelle Alleestrasse sind nur kleinere Nebenanlagen, soweit sie sich dem Grün unterordnen zugelassen. Garagen und Parkplätze sind innerhalb des Abstandes untersagt. Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb des Abstandes dürfen nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Erweiterungen sind untersagt.

### Art. 33

#### **Uferschutzzone US / Freiflächen nach SFG**

<sup>1</sup> In der Uferschutzzone und den Freiflächen dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie nach ihrem Zweck einen Standort in der Uferschutzzone und den Freiflächen erfordern, im Realisierungsprogramm im Sinne des Gesetzes über See- und Flussufer aufgeführt sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Uferlandschaft nicht beeinträchtigen. Es sind alle Massnahmen untersagt, welche das natürliche Landschaftsbild beeinträchtigen. Notwendige Uferverbauungen sind möglichst naturnah auszuführen, wobei ingenieurbioologischen Massnahmen Vorrang zu geben ist.

Das Realisierungsprogramm ist Bestandteil der Uferschutzplanung nach SFG und beinhaltet Massnahmen zu dessen Umsetzung.

<sup>2</sup> Für die Pflege der Ufergehölze gilt die übergeordnete Gesetzgebung. Die die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Unkrautvertilgungsmitteln und Düngestoffen ist nicht gestattet.

Vgl. Stoffverordnung StoV, Anhang 4.3 und 4.5

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen, auch bewilligungsfreie bedürfen der Zustimmung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung.

<sup>4</sup> Das Realisierungsprogramm hat die Wirkung eines kommunalen Richtplanes.

### **F/2 Pflege des Ortsbildes**

#### **Art. 34**

#### **Baudenkmäler**

<sup>1</sup> Das Bauinventar des Kantons bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Art. 9, 10 und 86 BauG.  
Bauinventar Gemeinde Steffisburg Revision Entwurf 2018

<sup>2</sup> Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer Baugruppe liegen (K-Objekte), ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall beizuziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Die Zuständigkeit richtet sich nach Art. 10c BauG

### F/3 Pflege der Kulturlandschaft

#### Art. 35

##### Landschafts- schutzgebiete

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete zeichnen sich durch eine enge funktionale Verknüpfung von Landwirtschaft und Naherholung aus und dienen als wichtige Freiräume. Die Landschaftsschutzgebiete sind als ästhetisch und ökologisch wertvolle Landschaftsräume in ihrem Charakter zu erhalten.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Die Schönheit und Eigenart sowie die Funktion der Landschaft als Naherholungsgebiet wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Gewässerräume, Trockenstandorte, Baumgruppen etc.

<sup>2</sup> Der Charakter und Schutz der einzelnen Landschaftsschutzgebiete sind im Anhang 5 aufgeführt.

<sup>3</sup> In den im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebieten ist nur die land-, forstwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung gestattet. Der Unterhalt und die Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen des übergeordneten Rechts gestattet. Betrieblich notwendige oder Standort gebundene Neubauten und Anlagen sind zugelassen, sofern sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild sowie in eine bestehende Hofgruppe einfügen. Alle übrigen Bauten und Anlagen dürfen den Schutzzweck nicht beeinträchtigen. Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind bewilligungspflichtig.

Gedockte Intensivobstanlagen innerhalb der Landschaftsschutzgebiete sind bewilligungspflichtig. Dabei ist insbesondere die Materialisierung der Abdeckung zu beachten.

#### Art. 36

##### Historische Verkehrswege

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

Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.

<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. Für weitergehende Informationen vgl. auch Via Storia, Kapellenstr. 5, 3011 Bern

#### Art. 37

##### Archäologische Schutzgebiete

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

Vgl. Art. 10 ff BauG.

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

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Bauverwaltung oder der archäo-

logische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

### Art. 38

#### Fliessgewässer

<sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a) Die natürlichen Funktionen der Gewässer
- b) Schutz vor Hochwasser
- c) Gewässernutzung

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie AHOP Raumbedarf Fliessgewässer 2015.

<sup>2</sup> Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist in den Zonenplänen Gewässerraum Nord und Süd mit Gewässerraumkorridoren als flächige Überlagerung der Grundnutzungszone festgelegt.

<sup>3</sup> Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 m ab Mittelachse dem Tiefbauamt des Kantons Bern vorzulegen. Dieses entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

Vgl. Art. 39 WBV und Art. 48 WBG

<sup>4</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

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

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob ein Gebiet dicht überbaut ist:  
- im Planerlassverfahren das AGR  
- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

<sup>5</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

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

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

### Art. 39

#### Mühlebach

<sup>1</sup> Als Bauabstand zum gemeindeeigenen Industriekanal ist der Gewässerraum für Fliessgewässer nach dem Zonenplan Gewässerraum Süd massgebend.

Der Mühlebach stellt kein öffentliches Gewässer dar und unterliegt nicht den Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung.

<sup>2</sup> Bestehende Gebäude innerhalb des Bauabstandes zum Mühlebach dürfen bei Elementarschadenereignissen sowie bei Abbruch und Neubau im Sinne der erweiterten Besitzstandsgarantie innert fünf Jahren in ihrem früheren

Vgl. Art. 3 Abs. 4 BauG

Ausmass wieder im selben Bauabstand zum Mühlebach aufgebaut werden.

#### Art. 40

#### Fuss- und Wanderwege

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

Das Tiefbauamt des Kantons Bern ist kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechts.  
Vgl. Art. 33 SV

### F/4 Schutz der naturnahen Landschaft

#### Art. 41

#### Hecken, Feld- und Ufergehölz

<sup>1</sup> Alle Hecken, Feldgehölze und die Ufervegetation sind in ihrem Bestand geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Diese Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild und dienen dem ökologischen Ausgleich. Feldgehölze, Hecken und die Ufervegetation sind bundesrechtlich geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG, Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> und 21 Abs. 1 NHG, Art. 17 NSchV).

<sup>2</sup> Beseitigungen und Ersatzpflanzungen können in Ausnahmefällen bewilligt werden.

Zuständig für Bewilligungen ist der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 2 NSchG und 13 Abs. 1 NSchV)

<sup>3</sup> Hauptgebäude haben einen Bauabstand von mindestens 6.0 m ab Bestockungslinie (Stämme der äussersten Bäume und Sträucher) einzuhalten.

<sup>4</sup> Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist ein Bauabstand von mindestens 3.0 m ab Bestockungslinie (Stämme der äussersten Bäume und Sträucher) einzuhalten.

<sup>5</sup> Das Lichtraumprofil bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Vgl. Art. 83 SG

#### Art. 42

#### Trockenstandorte

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Trockenstandorte dienen als natürliche Lebensgrundlage für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. Sie sind geschützt, zu erhalten und wo nötig aufzuwerten.

<sup>2</sup> In den Trockenstandorten ist nur jene landwirtschaftliche Nutzung gestattet, die den Schutzzweck nicht gefährdet.

<b>Feuchtgebiete, Amphibienstandorte und Weiher</b>	<b>Art. 43</b>  1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Feuchtgebiete, Amphibienstandorte und Weiher dienen als natürliche Lebensgrundlagen für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. Sie sind geschützt.  2 In einem Abstand von 6.00 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmittel aller Art verboten.	
<b>Trockenmauern und Felsaufschlüsse</b>	<b>Art. 44</b>  1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Trockenmauern und Felsaufschlüsse dienen als natürlicher Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. Sie sind geschützt.  2 Unterhaltsarbeiten sind so auszuführen, dass Lebensraum und Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden.	Vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG
<b>Waldränder</b>	<b>Art. 45</b>  1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Waldränder haben einen besonderen ökologischen und landschaftsästhetischen Wert. Sie sind zu erhalten. Die Gemeinde fördert mit den Eigentümern geeignete Pflege- und Unterhaltmassnahmen.	
<b>Einzelbäume und Baumgruppen</b>	<b>Art. 46</b>  1 Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen (Baumreihe, Allee, Baumpaar, freie gestaltete Gruppe) sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.  2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.  3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind in Rücksprache mit der Gemeinde durch den Bewirtschafter oder den Grundeigentümer zu ersetzen. Der Ersatz muss zielkonform an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten erfolgen.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
<b>Hochstamm-Obstgärten</b>	<b>Art. 47</b>  1 Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Hochstamm-Obstgärten sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen zu erhalten.	

<sup>2</sup> Einzelne Bäume dürfen ohne Bewilligung gefällt werden, wobei der Bewirtschafter oder der Grundeigentümer für angemessenen Ersatz zu sorgen hat, um den Schutzzweck weiterhin zu gewährleisten.

## **F/5    Gefahrgebiete**

### **Art. 48**

#### **Bauen in Gefahrengebieten**

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrgebieten gemäss den Zonenplänen Naturgefahren Nord und Süd gilt die übergeordnete Gesetzgebung.

Vgl. Art. 6 BauG.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde eine Voranfrage einzureichen.

<sup>3</sup> Eine bauliche Nutzung und weitergehende Erschliessungsmassnahmen für die Parzellen Nrn. 1391, 3506, 4003 und 4005 dürfen erst vorgenommen werden, wenn die Massnahmen zur Gefahrenabwehr an der Zulug erfüllt sind.

<sup>4</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rotes Gefahrgebiet) und mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrgebiet) oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe, zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

<sup>5</sup> Im Gefahrgebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrgebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

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

## **F/6    Ideelle Immissionen**

### **Art. 49**

#### **Prostitutionsgewerbe**

<sup>1</sup> Aufgrund der ideellen Immissionen ist das Prostitutionsgewerbe in den folgenden Zonen ausgeschlossen:

- Wohnzone und Wohn-/Gewerbezone
- Kernschutzzone und Kernergänzungszone
- Erhaltungszone und Weilerzone
- Zone für öffentliche Nutzungen
- Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen, welche hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehalten sind

### **Art. 50**

#### **Mobilfunkanlagen**

<sup>1</sup> Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.ä. dienen.

<sup>2</sup> Unter Abs. 3 bis 7 fallen optisch wahrnehmbare baubewilligungspflichtige Antennen.

Vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. e BewD und Anhang 1 Ziff. 61 NISV.

<sup>3</sup> Antennen sind in erster Linie an bestehenden Standorten und in den Arbeitszonen sowie in den anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen zu erstellen.

<sup>4</sup> Antennen sind im Übrigen nur ausserhalb der folgenden Zonen zulässig:

- Zonen, die hauptsächlich der Schulbildung vorbehalten sind
- Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO) nach Art. 88 BauG, die hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehalten sind und nur nicht oder nur mässig störendes Gewerbe aufweisen
- Wohnzonen mit hoher Raumnutzerdichte

Vgl. Raumentwicklungskonzept 2035 (REK 2035).

Eine hohe Raumnutzerdichte gilt im Gemeindegebiet Nord ab > 70 RN/ha, im Gemeindegebiet Süd ab > 115 RN/ha.

<sup>5</sup> Zwecks Wahrung der Kommunikationsfreiheit können Antennen auch in den Ausschlusszonen gemäss Abs. 4 erstellt werden. Es ist ein objektiv nachvollziehbarer Bedarfsnachweis zu erbringen. Die Baubewilligungsbehörde lässt diesen durch die für den Immissionsschutz zuständige kantonale Fachstelle auf seine Plausibilität überprüfen.

<sup>6</sup> In sämtlichen Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage (Detailerschliessung) gestattet.

<sup>7</sup> In der Kernschutzzone, auf Baudenkmalern gemäss Bauinventar sowie in deren Umgebung, in den Landschaftsschutzgebieten und den Erhaltungszonen ist zur Beurteilung der guten Einpassung in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild die kantonale Denkmalpflege bzw. der Fachausschuss zwingend beizuziehen. Es ist ein positiver Fachbericht des zuständigen Beurteilungsgremiums notwendig.

Vgl. Gestaltungsgrundsatz Art. 18 Abs. 1

## **G Straf- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 51**

#### **Widerhandlungen**

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

Vgl. Art. 50 BauG.

### **Art. 52**

#### **Inkrafttreten**

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Gemeindebaureglement – einschliesslich der graphischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang –, den Zonenplänen Nord und Süd, den Zonenplänen Naturgefahren Nord und Süd, den Zonenplänen Gewässerraum Nord und Süd und dem Schutzzonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. Ausnahme hierzu bildet das ehemalige Gemeindegebiet von Schwendibach, welches weiterhin über eine eigene baurechtliche Grundordnung verfügt.

### **Art. 53**

#### **Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Gemeindebaureglement vom 19.09.1996
- Zonenplan 1 Nord vom 09.10.2008
- Zonenplan 2 Süd vom 09.10.2008
- Schutzzonenplan vom 19.09.1996
- Richtplan Verkehr vom 19.09.1996
- Landschaftsrichtplan vom 19.09.1996
- Ortskernrichtplanung vom 01.01.1989
- Überbauungsplan Asyl Gottesgnad vom 13.05.1982
- Gestaltungsplan "Alterssiedlung" Steffisburg Esther Schüpbach Stiftung (Nr. 20) vom 27.09.1971 inkl. Änderung vom 30.11.1971
- Baulinienplan Flühli (Nr. 28) vom 09.03.1978
- UeO Stockhorn- /Bernstrasse (Nr. 43) vom 07.12.1999
- UeO Walkeweg (Nr. 47) vom 19.10.1998 inkl. Änderung vom 27.11.2001
- UeO Thunstrasse (Nr. 49) vom 18.12.1995
- Strassenplan Stockhornstr. (Nr. 55) vom 06.04.2000
- Astra-Areal (Nr. 61) vom 08.06.2001 inkl. Änderung vom 23.07.2004 und 09.02.2009
- UeO Ringweg Schwäbis (Nr. 65) vom 03.06.2003
- UeO Astra Ziegeleiplatz (Nr. 80) vom 09.02.2009

## H Genehmigungsvermerke

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

Einspracheverhandlungen  
Erledigte Einsprachen  
Unerledigte Einsprachen  
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am .....  
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am .....  
Beschlossen durch die Stimmberechtigten am .....

Namens der Einwohnergemeinde  
Gemeindepräsident                      Gemeindeschreiber

Jürg Marti                                      Rolf Zeller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Gemeindeschreiber

Rolf Zeller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

**A1 Definitionen und Messweisen**

**A11 Terrain**

**A11.1**

**Massgebendes Terrain**

<sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Vgl. Art. 1 BMBV.

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

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

**A12 Gebäude und Gebäudeteile**

**A12.1**

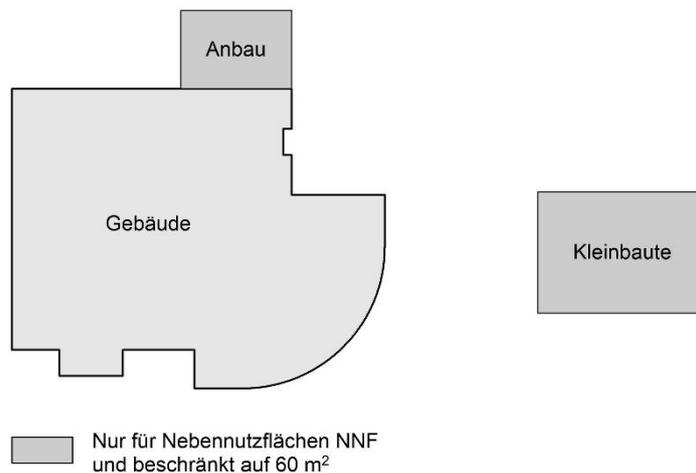
**An- und Kleinbauten**

<sup>1</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen NNF enthalten.

Vgl. Art. 2 Abs. 2

Vgl. Art. 3 und 4 BMBV

Als Nebennutzflächen gelten Waschküchen, Estrich-, Keller- und Abstellräume, Garagen (Fahrzeugeinstellräume), Schutzräume, Kehrichträume, Geräteschuppen, Gewächshäuser, etc.



<sup>2</sup> Anbauten sind mit einem Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nach Art. 2 Abs. 2 GBR nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

**A12.2**

**Unterirdische Bauten  
UIB / Unterniveau-  
bauten UNB**

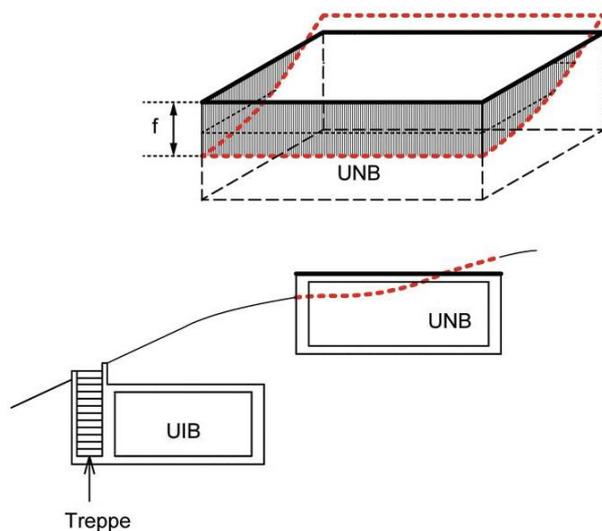
<sup>1</sup> Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Vgl. Art. 2 Abs. 2

<sup>2</sup> Unterniveaubauten sind Gebäude, welche das zulässige Mass über dem massgebenden Terrain an keiner Stelle überschreiten.

<sup>3</sup> Abgrabungen des massgebenden Terrains für Haus- und Gebäudezugänge sowie Zufahrten bis zur maximal zulässigen Gesamtbreite werden nicht angerechnet. Die abgegrabene Fassade hat in diesem Fall jedoch einen Grenzabstand von mindestens 2.00 m einzuhalten.

Für nicht anrechenbare Abgrabungen vgl. Art. 2 Abs. 2 und Anhang 1 A13.2 Abs. 7



Vgl. Art. 5 und 6 BMBV

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

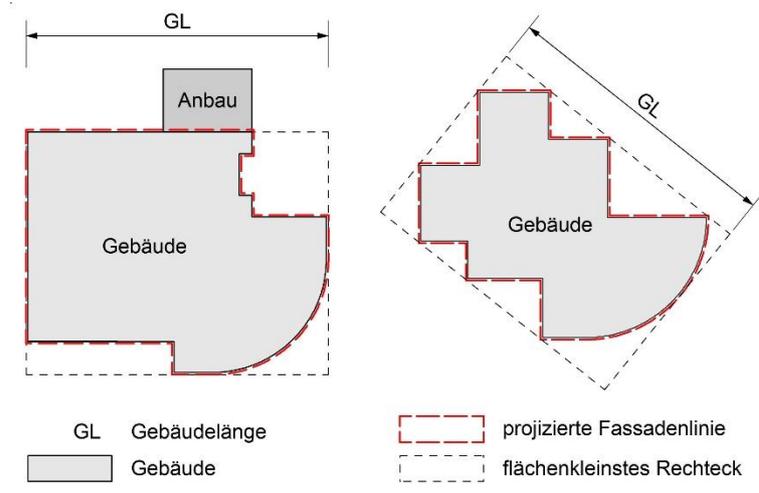
**A13 Gebäudemasse**

**A13.1**

**Gebäudelänge GL**

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

Vgl. Art. 12 BMBV



<sup>2</sup> Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden An- und Kleinbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie vorspringende offene Gebäudeteile und Sitzplatzüberdachungen.

Vgl. Anhang 1 A12.1, A12.2 und A14.5

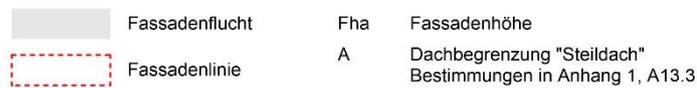
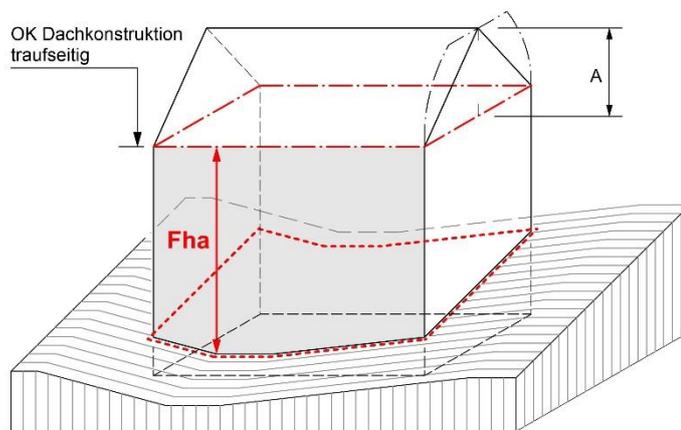
**A13.2**

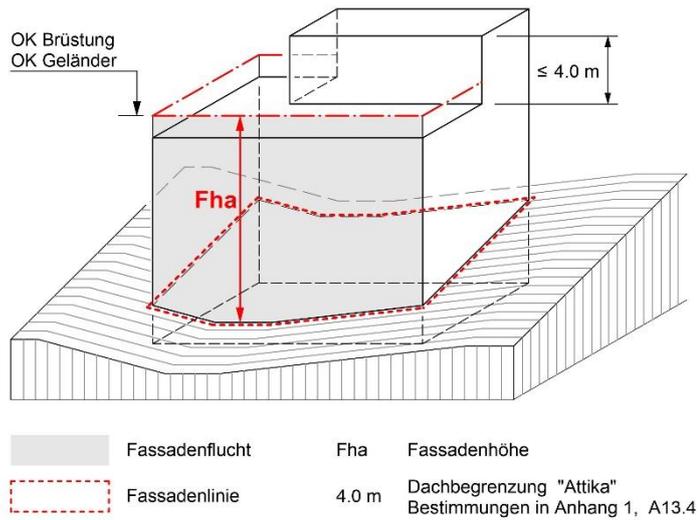
**Fassadenhöhe Fh a**

<sup>1</sup> Die Fassadenhöhe Fh a ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Fassadenlinie und der

Vgl. Art. 15 BMBV.

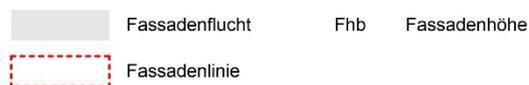
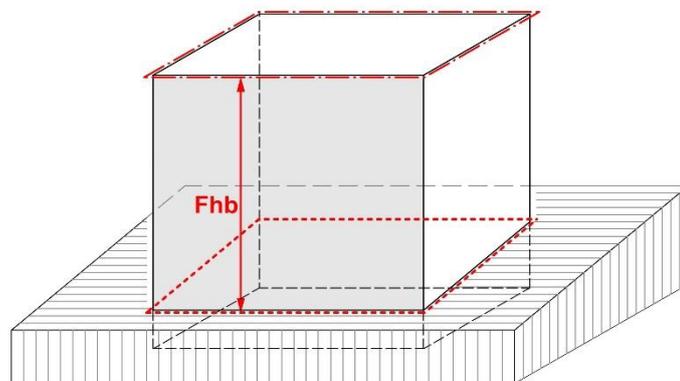
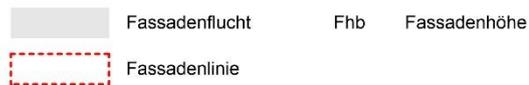
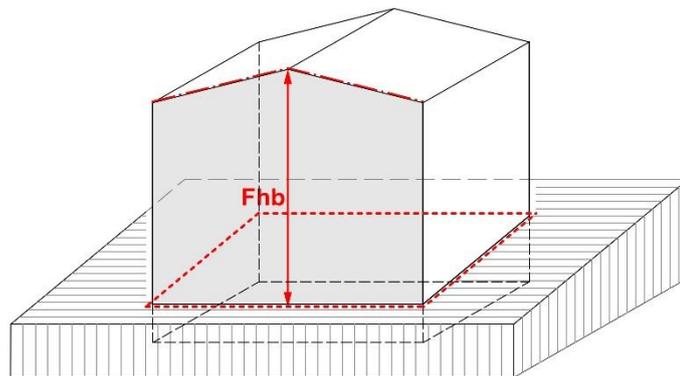
- horizontalen Oberkante der traufseitigen Dachkonstruktion (für Steildächer)
- dazugehörigen Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung (für Flachdächer)





**Fassadenhöhe Fh b**

<sup>1</sup> Die Fassadenhöhe Fhb ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



<sup>2</sup> Sie kommt in sämtlichen Arbeitszonen und Zonen mit öffentlicher Nutzung sowie teilweise in Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen, dem Bundes- und dem Bahnareal zur Anwendung.

Vgl. Art. 2 Abs. 2

<sup>3</sup> Über der Fassadenhöhe  $F_h$  b bleiben technisch bedingte Aufbauten und einzelne Komponenten der Gebäudetechnik, welche punktuell in Erscheinung treten sowie Anlagen und Installationen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen, Solarzellen, u.ä.) unberücksichtigt.

z.B. Rauch- und Lüftungskamine, Oblichter, Wärmetauscher, Luftreinigungsanlagen, etc.

<sup>4</sup> Sofern ein Ersatzneubau eine geringere Fassadenhöhe ( $F_h$  a) als das Abbruchobjekt aufweist und das massgebende Terrain ein zweiseitiges Hanggefälle (Quergefälle zum Haupthang) zeigt, so kann die Baubewilligungsbehörde das massgebende Terrain im Baubewilligungsverfahren festlegen.

**Hangzuschlag**

<sup>5</sup> Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall folgender Hangzuschlag (Mehrhöhe) gestattet:

Vgl. Art. 2 Abs. 2

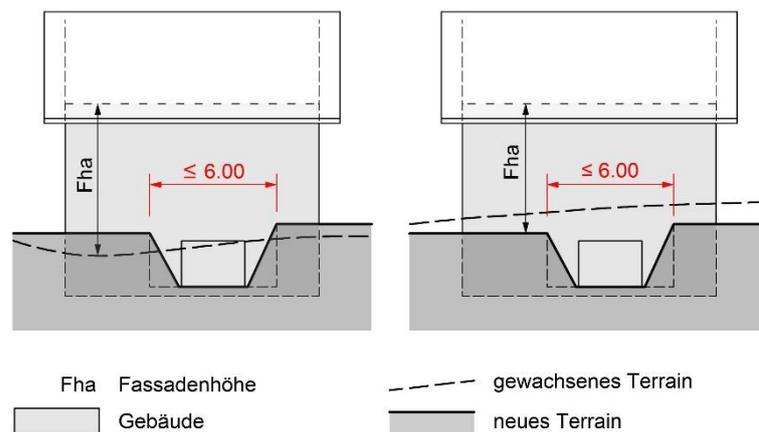
- ab 10 % Hangneigung max. 1.00 m in allen Zonen
- ab 20 % Hangneigung max. 2.00 m in der Wohnzone WH1 und WH2

<sup>6</sup> Die Hangneigung wird in der Falllinie innerhalb der Fassadenlinie vom gewachsenen Terrain berechnet.

**Abgrabungen**

<sup>7</sup> Abgrabungen des massgebenden Terrains für Haus- und Gebäudezugänge sowie Zufahrten bis zur maximal zulässigen Gesamtbreite werden nicht angerechnet.

Vgl. Art. 2 Abs. 2



**Staffelungen**

<sup>8</sup> Die Fassadenhöhen ( $F_h$  a und  $F_h$  b) werden bei Gebäuden, die in der Situation oder in der Höhe gestaffelt sind für jeden Gebäudeteil separat gemessen. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggias, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

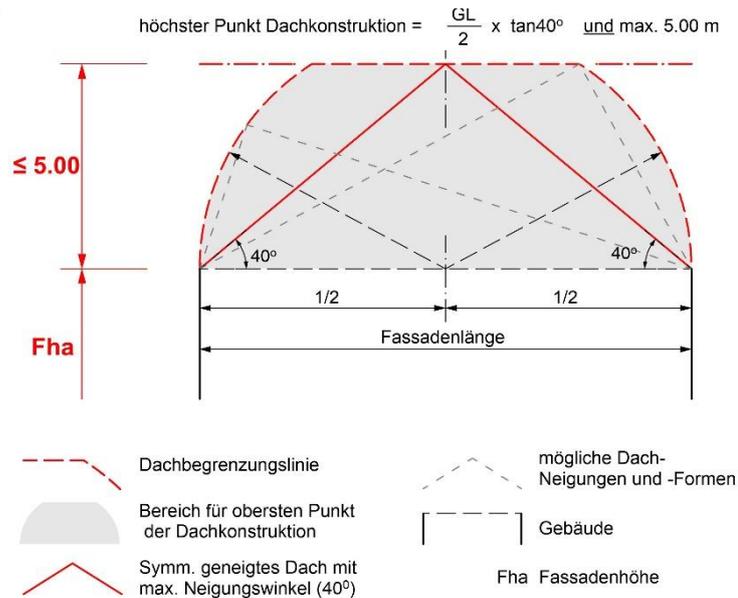
Vgl. Art. 2 Abs. 2

**A13.3**

**Geneigte Satteldächer / Dachbegrenzungslinie**

<sup>1</sup> Die Dachbegrenzungslinie legt die maximale Höhe für geneigte Satteldächer fest.

<sup>2</sup> Die Höhe eines geneigten Satteldaches ist gemessen ab Niveau Fassadenhöhe  $F_{ha}$  bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Dachbegrenzungslinie innerhalb Halbkreis) auf max. 5.00 m begrenzt.



**A13.4**

**Attika**

<sup>1</sup> Über der zulässigen Fassadenhöhe kann eine Attika erstellt werden sofern:

- a) sie maximal 70 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses misst,
- b) die Höhe der Attikafassade, von oberkant fertigem Boden bis oberkant Dachkonstruktion der Attika nicht mehr als 4.00 m beträgt; sie wird bei der Bemessung der Fassadenhöhe  $F_{ha}$  nicht mitgerechnet,
- c) der Dachvorsprung der Attika höchstens 0.30 m über die Fassadenflucht der Attika vorspringt.
- d) die Attika höchstens bei zwei Fassaden fassadenbündig angeordnet wird. An den übrigen Stellen ist die Attika gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss um mindestens 1.50 m zurückzusetzen. Vorbehalten bleibt Bst. a).

Vorbauten aller Art sind weder an die Geschossfläche (Bst. a) noch an das Vollgeschoss resp. den Attikarücksprung (Bst. d) anrechenbar.

<sup>2</sup> Auf der Attika bleiben technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Rauch- und Lüftungskamine oder Oblichter, welche punktuell in Erscheinung treten sowie Anlagen und Installationen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen, Solarzellen, u.ä.) unberücksichtigt.

<sup>3</sup> Offene Sitzplatzüberdachungen dürfen einseitig auf die Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses gestellt werden wenn sie:

Vgl. Anhang 1 A13.4  
Abs. 1 Bst. d

- a) nicht mehr als 50 % der entsprechenden Fassadenlängen der Attika betragen
- b) diese filigran und transparent in Erscheinung treten.

**A14 Bauabstände**

**A14.1**

**Grenzabstand**

<sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze.

Vgl. Art. 22 BMBV

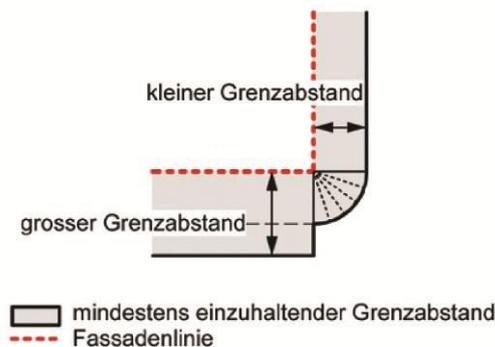
**Kleiner Grenzabstand kA**

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

**Grosser Grenzabstand gA**

<sup>3</sup> Gebäude mit Wohnräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand aufzuweisen. Dieser darf nicht im Norden liegen. Er (gA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade von der Grundstücksgrenze.

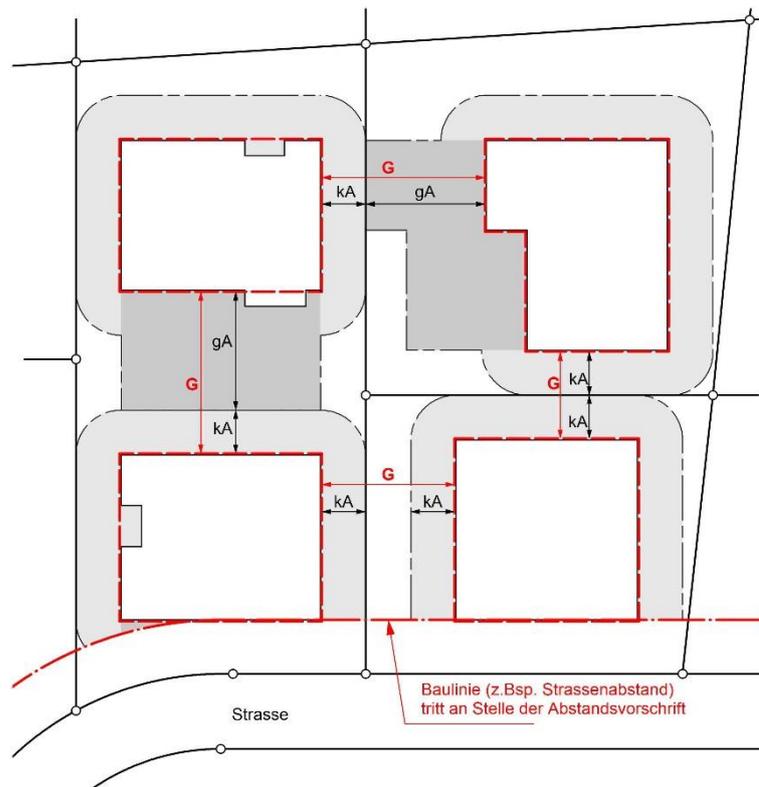
**Kleiner und grosser Grenzabstand**



A14.2

Gebäudeabstand

Vgl. Art. 23 BMBV



- G** Gebäudeabstand ( $\geq 2kA$ )
- kA kleiner Grenzabstand
- gA grosser Grenzabstand
- Gebäude
- Baulinie / (Strassenabstand)
- Parzellengrenze
- projizierte Fassadenlinie

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

<sup>2</sup> Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

<sup>3</sup> An- und Kleinbauten haben keinen Gebäudeabstand einzuhalten.

<sup>4</sup> Eingeschossige Gebäude, welche die zulässigen Masse für An- und Kleinbauten nicht übersteigen, haben einen Gebäudeabstand von 4.00 m einzuhalten.

Zu Gebäude vgl. Art. 2 BMBV

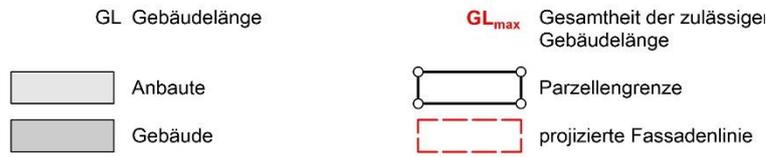
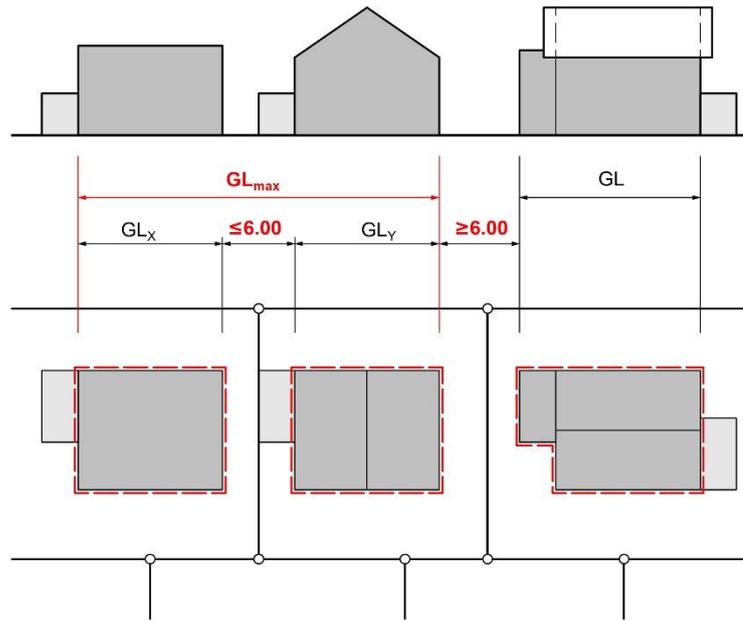
<sup>5</sup> Zwischen Bauten, die aufgrund früherer Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baubewilligungsbehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen überschritten würden.

Vgl. Art. 22 BauV

**Gebäudegruppe**

<sup>6</sup> Wird der Gebäudeabstand auf weniger als 6.00 m, liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, auf weniger als 9.00 m reduziert, gelten die betroffenen Gebäude als zusammengebaute Gebäudegruppe. Die Gebäudelänge ist entsprechend über die betroffenen Gebäude der Gebäudegruppe zu messen und darf das zulässige Mass (GL nach Art. 2 GBR) nicht überschreiten.

Vgl. Art. 2 Abs. 5 und Anhang 1 A14.3 Abs. 3 und 4



**A14.3**

**Unterschreiten gegenüber nachbarlichem Grund (Näherbaurecht)**

<sup>1</sup> Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz, mit Dienstbarkeit oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung (Näherbaurecht) unterschritten werden. Mittels Ausnahmegewilligung darf der privatrechtliche Minimalabstand in der Regel nicht unterschritten werden.

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

<sup>2</sup> Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls die betroffene Nachbarschaft dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaurecht).

<sup>3</sup> Innerhalb der zulässigen Gebäudelänge können benachbarte Grundeigentümer die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Grenzabstände oder den Bau an der Grenze untereinander mit schriftlicher Zustimmung (Näherbaurecht) oder Dienstbarkeit regeln.

<sup>4</sup> Bei der Einräumung von Näherbaurechten (auch gegenseitige) kann der Gebäudeabstand auf 6.00 m, liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, auf 9.00 m, reduziert werden. Bei Unterschreitung dieser Gebäudeabstände gelten die betroffenen Gebäude als zusammengebaute Gebäudegruppe. Die Gebäudegruppe darf dabei die zulässige Gebäudelänge nach Art. 2 GBR nicht überschreiten.

Vgl. Anhang 1 A14.2 Abs. 6

**A14.4**

**Zusammenbau**

Innerhalb der zulässigen Gebäudelänge können benachbarte Grundeigentümer den Zusammenbau an der Grenze untereinander mit schriftlicher Zustimmung oder Dienstbarkeitsvertrag gestatten.

Vgl. Art. 18 Abs. 5

**A14.5**

**Vorspringende offene Gebäudeteile**

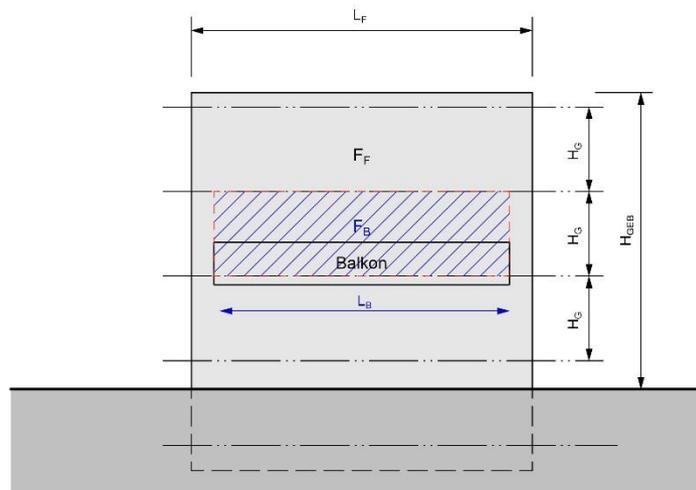
<sup>1</sup> Vorspringende offene Gebäudeteile ragen über die Fassadenflucht hinaus und nehmen gesamthaft nicht mehr als 50 % Flächenanteil des betreffenden Fassadenabschnitts ein.

Vgl. Art. 10 BMBV

<sup>2</sup> Vorspringende offene Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) in den Grenzabstand hinein.

Vgl. Art. 2 Abs. 2

Als vorspringende offene Gebäudeteile gelten Vordächer, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte), Vortreppen und dgl.



Gebäudeteile gelten als offen, wenn mindestens eine Längs- oder Schmalseite vollständig offen ist.

Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50% durch vorspringende offene Gebäudeteile bedeckt wird, so ist der reglementarische Grenzabstand ab der Vorderkante der vorspringenden offenen Gebäudeteile resp. der projizierten Fassadenlinie zu messen.

- $L_F$  Länge Fassade
- $L_B$  Länge Balkon
- $H_G$  Höhe Geschoss
- $H_{GEB}$  Höhe Gebäude
- $F_F$   $F_F$  = Fassadenfläche
- $F_B$   $F_B$  = Fassadenfläche(n) Balkonbereich
- Terrain

Fassadenfläche  $F_F = L_F \times H_{GEB}$   
 Fassadenfläche Balkonbereich  $F_B = L_B \times H_G$

$F_B < 50\% F_F$

<sup>3</sup> Dachvorsprünge, Vordächer und Vortreppen sind von der Flächenanteilsregelung gemäss Abs. 1 ausgenommen.

<sup>4</sup> Dachvorsprünge von An- und Kleinbauten ragen höchstens 0.75 m (in der Tiefe) in den Grenzabstand hinein.

<sup>5</sup> Vordächer dürfen max. 50 % der entsprechenden Fassadenlänge betragen.

<sup>6</sup> Treppen der Haupteinschliessung gelten als Vortreppen, wenn sie nicht mehr als das erste Vollgeschoss erschliessen. Geringfügigere Treppen gelten als Vortreppen.

Offene Nottreppen und Feuerleitern, welche nicht der Haupteinschliessung dienen gelten auch als Vortreppen, wenn sie über mehr als ein Vollgeschoss hoch führen.

<sup>7</sup> Sitzplatzüberdachungen sind von den Vordächern sowie der Flächenanteilsregelung unter Abs. 1 ausgenommen. Es ist gegenüber nachbarlichem Grund der reglementarische Grenzabstand einzuhalten.

Vgl. Art. 2 Abs. 2

#### A14.6

##### **Bauabstand gegenüber dem Wald**

Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz.

Vgl. Art. 25 und 26 KWaG

#### A14.7

##### **Bauabstand von Zonengrenzen der LWZ**

Gegenüber den Zonengrenzen der Landwirtschaftszone LWZ ist mindestens der reglementarische Abstand einzuhalten.

Vgl. Art. 2 Abs. 2

#### A14.8

##### **Bauabstände für Tiefbauten**

Private Strassen, Wege und Parkplätze brauchen keinen Grenzabstand einzuhalten, sofern das anfallende Regenwasser auf der Standortparzelle zur Versickerung gebracht wird. Andernfalls beträgt der der Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund 0.5 m (Sickerstreifen).

#### A14.9

##### **Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen**

Für Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen ist gegenüber nachbarlichem Grund der reglementarische Grenzabstand einzuhalten.

#### A14.10

##### **Bauabstand von öffentlichen Strassen**

<sup>1</sup> Für Kantonsstrassen gilt ein Strassenabstand von 5.00 m ab Fahrbahnrand.

Vgl. Art. 80 SG

<sup>2</sup> Für Gemeindestrassen sowie Privatstrassen im Gemeindegebrauch gilt ein Strassenabstand von 3.60 m ab Fahrbahnrand.

<sup>3</sup> Von Fusswegen oder selbständigen Geh- und Radwegen ist ein Abstand von 2.00 m einzuhalten. An unübersichtlichen Stellen kann ein grösserer Abstand verlangt werden.

<sup>4</sup> Für geschlossene Garagen beträgt der Strassenabstand ab Fahrbahnrand bzw. Gehweg-Hinterkante 5.50 m.

**A15 Masseinheiten und Regulative zu Zonen mit öffentlicher Nutzung ZöN, Zonen mit Planungspflicht ZPP, Überbauungsordnungen UeO und Flächen mit "besonders hoher Nutzungsdichte"**

**A15.1 Nutzungsmasse /-ziffern**

**Geschossfläche oberirdisch GFo / Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo**

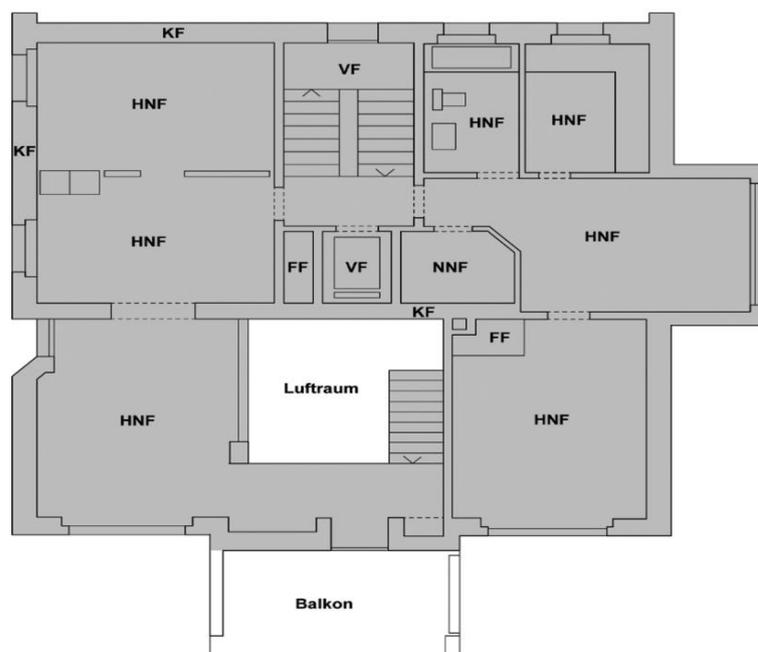
<sup>1</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen GFo zur anrechenbaren Grundstücksfläche aGSF.

Zu aGSF, GFo und GFZo vgl. Art. 27 und 28 BMBV

<sup>2</sup> Die Summe aller oberirdischen Geschossflächen GFo besteht aus Hauptnutzflächen HNF, Nebennutzflächen NNF, Verkehrsflächen VF, Konstruktionsflächen KF und Funktionsflächen FF.

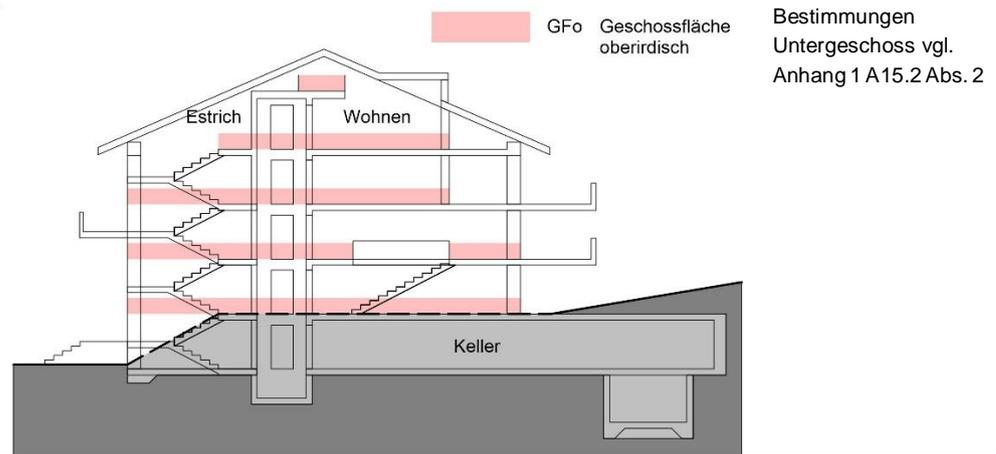
<sup>3</sup> Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt.

Grundriss 1. Obergeschoss:



<sup>4</sup> Die Geschossfläche oberirdisch GF<sub>o</sub> umfasst die Geschossflächen der Vollgeschosse und Dachgeschosse. Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Untergeschosse werden nicht an die oberirdische Geschossfläche GF<sub>o</sub> angerechnet.

<sup>5</sup> Die Geschossfläche der Untergeschosse ist nicht begrenzt.



**Geschossfläche GF / Geschossflächenziffer GFZ**

<sup>6</sup> Die Geschossflächenziffer GFZ ist das Verhältnis der Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen GF zur anrechenbaren Grundstücksfläche aGSF.

Zu aGSF, GF und GFZ vgl. Art. 27 und 28 BMBV

<sup>7</sup> Die Summe aller Geschossflächen GF besteht aus Hauptnutzflächen HNF, Nebennutzflächen NNF, Verkehrsflächen VF, Konstruktionsflächen KF und Funktionsflächen FF.

<sup>8</sup> Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt.

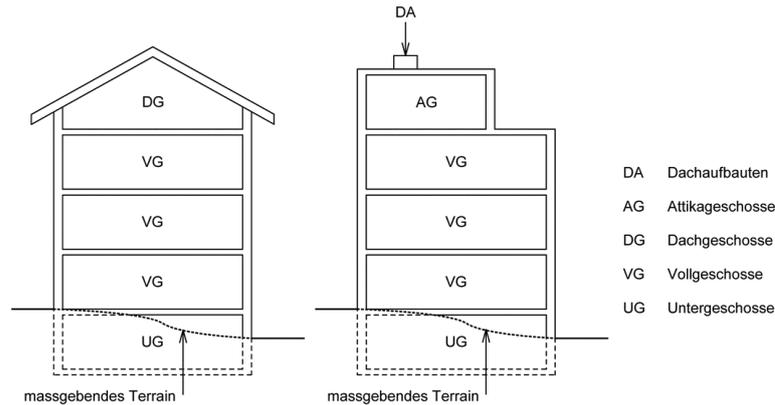
<sup>9</sup> Die Geschossfläche GF umfasst die Geschossflächen aller Unter-, Voll- und Dachgeschosse. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten werden an die Geschossfläche GF angerechnet.

**A15.2 Geschosse**

**Vollgeschosse**

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

Vgl. Art. 18 BMBV



**Untergeschosse**

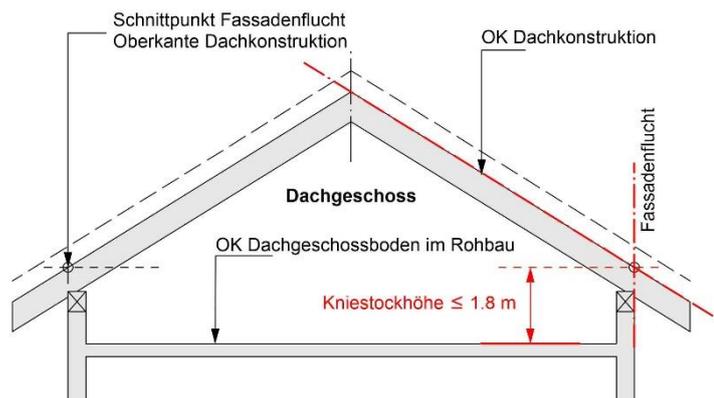
<sup>2</sup> Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.

Vgl. Art. 19 BMBV

**Dachgeschosse**

<sup>3</sup> Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das Mass von 1.80 m nicht überschreiten.

Vgl. Art. 20 BMBV



**A15.3 Altrechtliche Nutzungsmasse und -ziffer**

**Ausnutzungsziffer AZ**

<sup>1</sup> Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

**Bruttogeschossfläche BGF**

<sup>2</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63) verwendbar sind;
- b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;

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

**Anrechenbare Landfläche aLF**

<sup>3</sup> Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:

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

<sup>4</sup> Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.

**Zonen mit öffentlicher Nutzung ZöN:****ZöN Nr. / ES Lärm****Bezeichnung****Zweck**

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

**ZöN 1 / ES III****Schulanlage Kirchbühl;**Schule, Ausbildung, Sport,  
Kultur, Parkierung, Wohnen,  
Fernwärme

Bestehend; Schul- und Sportanlagen, Dienstwohnung, Parkplätze. Das bestehende Schulhaus ist in seiner Volumetrie und Struktur zu erhalten.

Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. Zur Qualitätssicherung sind Planungen (Studien, Vor- und Bauprojekte) durch den Fachausschuss zu begleiten;

- Fassadenhöhe Fh b max. 15.0 m
- Abstand zur Zonengrenze min. 5.0 m

**ZöN 2 / ES II****Dorfkirche;**sakrale Nutzungen, sakraler  
Unterricht, Ausbildung, Kultur,  
Parkierung, Wohnen

Bestehend; Kirche, Pfarrhaus, Unterweisungshaus und kulturelle Anlagen.

Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Gestaltungsvorschriften der Kernergänzungszone KE nach Art. 5;

- Gebäudelänge GL 35.0 m
- Fassadenhöhe Fh b max. 15.0 m (ausgenommen Kirche/Turm)
- Abstand zur Zonengrenze min. 5.0 m

**ZöN 3 / ES II****Friedhof;**sakrale Nutzung, Bestattung,  
Parkierung, Fernwärme

Bestehend; Aufbahrungs- und Abdankungshalle.

Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage;

- Fassadenhöhe Fh b max. 12.0 m
- Abstand zur Zonengrenze min. 4.0 m

**ZöN 4 / ES III****Villa Schüpbach;**

Bauten und Anlagen für Sonderschule, Kinderbetreuung und andere öffentliche Nutzungen, Parkierung, Wohnen, Fernwärme

Bestehend;

Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. Zur Qualitätssicherung sind Planungen (Studien, Vor- und Bauprojekte) durch den Fachausschuss zu begleiten;

- Fassadenhöhe Fh b max. 15.0 m
- Abstand zur Zonengrenze min. 5.0 m

**ZöN 5 / ES III****Sportanlage Eichfeld;**

Sport, Kultur, Parkierung

Bestehend; Freianlage mit Flutlichtanlage und Infrastrukturbauten, Parkplätze.

Zusätzliche Bauten und Anlagen sind möglich;

- Fassadenhöhe Fh b max. 15.0 m
- Abstand zur Zonengrenze min. 5.0 m

**ZöN 6 / ES III****Schulanlage Au;**Schule, Ausbildung, Kultur,  
Sport, Parkierung, Wohnen,  
Familiengärten, Fernwärme

Bestehend; Schul- und Ausbildungsgebäude mit Aussenanlagen, Parkplätze. Das bestehende Schulhaus ist in seiner Volumetrie und Struktur zu erhalten.

Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. Zur Qualitätssicherung sind Planungen (Studien, Vor- und Bauprojekte) durch den Fachausschuss zu begleiten;

- Fassadenhöhe Fh b max. 15.0 m
- Abstand zur Zonengrenze min. 5.0 m

<p><b>ZöN 7 / ES III</b>  <b>Sportanlage Au</b>  <b>(Musterplatz);</b>  Sport, Ausbildung, Kultur, Parkierung, Fernwärme</p>	<p>Bestehend; Sporthallen und –Anlagen mit Aussenplätzen und Sanitätshilfestelle, Parkplätze.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen sind möglich;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe Fh b richtet sich nach den Erfordernissen für Sportanlagen, max. 15.0 m</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze min. 5.0 m</li> </ul>
<p><b>ZöN 8 / ES III</b>  <b>Schulanlage Zug;</b>  Schule, Ausbildung, Kultur, Sport, Parkierung, Wohnen, Fernwärme</p>	<p>Bestehend; Schul- und Ausbildungsgebäude mit Aussenplätzen, Singsaal, Parkplätze. Das bestehende Schulhaus, Gebäude Nr. 47, ist in seiner Volumetrie und Struktur zu erhalten.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. Zur Qualitätssicherung sind Planungen (Studien, Vor- und Bauprojekte) durch den Fachausschuss zu begleiten;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe Fh b max. 15.0 m</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze min. 5.0 m.</li> </ul>
<p><b>ZöN 9 / ES III</b>  <b>Schul-, Kultur- und Sportanlage Schönau</b>  Schule, Ausbildung, Kultur, Bevölkerungsschutz, Sport, Parkierung, Wohnen, Fernwärme</p>	<p>Bestehend; Schul- und Ausbildungsgebäude mit Aussenanlagen, Sporthallen, Aula, Zivilschutzanlage, Parkplätze.</p> <p>Sektor 9.1:  Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe Fh b max. 15.0 m</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze min. 5.0 m</li> </ul> <p>Sektor 9.2:  Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe Fh b max. 15.0 m unter Berücksichtigung einer qualitativ guten Einordnung und der Berücksichtigung der Umgebung der Baudenkmäler</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze min. 3.0 m</li> <li>- Zur Sicherstellung der besonders hohen Nutzungsdichte ist innerhalb des Sektors eine Mehrzweckhalle mit Dreifachturnhalle, ein Rasenfeld mit Normgrösse Fussball, ein Allwetterplatz, Anlagen für die Leichtathletik und eine flächensparende Erschliessung zu realisieren</li> <li>- Zur Qualitätssicherung des Planungszwecks ist ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen</li> <li>- Für die Aussenräume ist eine naturnahe Gestaltung sicherzustellen</li> </ul>
<p><b>ZöN 10 / ES III</b>  <b>Sonderschule Sunneschyn</b>  Schule, Ausbildung, Kultur, Sport, landw. Betrieb, Parkierung, Wohnen</p>	<p>Bestehend; Schul- und Ausbildungsgebäude, Wohnbauten, Sporthalle, landwirtschaftliche Bauten und Aussenanlagen, Parkplätze. Das Bauernhaus (Hardeggweg 3) ist in seiner Volumetrie und Struktur zu erhalten.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. Zur Qualitätssicherung sind Planungen (Studien, Vor- und Bauprojekte) durch den Fachausschuss zu begleiten;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe Fh b max. 15.0 m</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze min. 5.0 m</li> </ul>

<p><b>ZöN 11 / ES III</b>  <b>Schwimmbad Gumm</b>  Wassersportanlage, Wohnen, Sport, Kultur, Gastgewerbe, Dienstleistungen, Parkierung, verschiedene und öffentliche Veranstaltungen.</p>	<p>Bestehend; Freianlagen mit Freibad, Dienstwohnung, Gastgewerbebetrieb, Parkplätze.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe Fh b max. 12.0 m. (ausgenommen Sprungtürme und ähnliche Aussenanlagen)</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze min. 4.0 m</li> </ul>
<p><b>ZöN 12 / ES III</b>  <b>Reservefläche Schwimmbad</b>  Erweiterung Wassersportanlage, Wohnen, Sport, Kultur, Gastgewerbe, Dienstleistungen, Parkierung, verschiedene und öffentliche Veranstaltungen.</p>	<p>Bestehend; Fahrradparkierständer und Einrichtungen, Überdachung für einspurige Fahrzeuge.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen sind möglich;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe Fh b max. 12.0 m</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze min. 4.0 m</li> </ul>
<p><b>ZöN 13 / ES III</b>  <b>Tennisplatz</b>  Tennisplätze, Sport, Kultur, Parkierung</p>	<p>Bestehend; Sport- und Aussenanlagen, Tennisplätze, Clubgebäude, Parkplätze.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen sind möglich;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe Fh b max. 10.0 m</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze min. 4.0 m</li> </ul>
<p><b>ZöN 14 / ES III</b>  <b>Schulanlage Sonnenfeld</b>  Schule, Ausbildung, Kultur, Sport, Freizeit, Parkierung, Wohnen</p>	<p>Bestehend; Schulgebäude mit Aussenanlagen, Sporthalle, Dienstwohnung, Rasenplatz, Parkplätze.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe Fh b max. 15.0 m</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze min. 5.0 m</li> </ul>
<p><b>ZöN 15 / ES II</b>  <b>Kirche Sonnenfeld</b>  sakrale Nutzungen, sakraler Unterricht, Ausbildung, Kultur, Parkierung, Wohnen</p>	<p>Bestehend; Kirchengebäude mit freistehendem Glockenturm, Aussenanlagen mit Baumbestand. Die bestehenden Bauten sind in ihrer Volumetrie und Struktur zu erhalten.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die Gesamtanlage.</p>
<p><b>ZöN 16 / ES II/III</b>  <b>Alterswohnen Glockenthal</b>  Wohnen, Dienstleistungen des Pflege- und Gesundheitssektors, Kultur, Parkierung</p>	<p>Bestehend; Wohn- Verwaltungs- Betriebs- und Bürogebäude, Aussenanlagen, Parkplätze.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen. Das Gebäude Thunstrasse Nr. 36 ist als «schützenswert» inventarisiert; die Bestimmungen nach Art. 34 sind zu berücksichtigen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstand zur südöstlichen Zonengrenze min. 10.0 m, gegenüber den anderen Zonengrenzen min. 5.0 m</li> <li>- Fassadenhöhe Fh a max. 4.5 m für Verbindungsbauten zu bestehendem Gebäude Thunstrasse Nr. 38</li> <li>- Höhenkote (höchster Punkt der Dachkonstruktion) max. 583.70 m.ü.M. für alle übrigen Neubauten</li> <li>- Über den max. festgelegten Höhen und Koten sind keine Attikas zugelassen</li> <li>- Aufbauten von technischen Anlagen dürfen die angegebenen Höhen und Koten im technisch bedingten Ausmass überschreiten</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der unbebaute Parzellenteil auf der Südseite ist als qualitativvoller Aussenraum mit hohem Grünflächenanteil zu gestalten</li> <li>- Die Empfindlichkeitsstufe Lärm ES III gilt für den im Zonenplan bezeichneten, aufgestuften Bereich</li> </ul>
<b>ZöN 17 / ES III</b> <b>Schulanlage Glockenthal</b> Schule, Ausbildung, Kultur, Sport, Parkierung, Wohnen, Fernwärme	Bestehend; Schulgebäude und Doppelkindergarten, Aussenanlagen, Rasenplatz, Parkplätze.  Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage; <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe Fh b max. 15.0 m</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze min. 5.0 m</li> </ul>
<b>ZöN 18 / ES II</b> <b>Kirche Glockenthal</b> Sakrale Nutzung, sakraler Unterricht, Ausbildung, Kultur, Parkierung, Wohnen	Bestehend; Kirchengebäude, Pfarrhaus, Aussenanlagen, Parkplätze. Die bestehenden Bauten sind in ihrer Volumetrie und Struktur zu erhalten.  Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage; <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe Fh b max. 15.0 m</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze min. 5.0 m</li> </ul>
<b>ZöN 19 / ES II</b> <b>Solina</b> Wohnen, Dienstleistungen des Pflege- und Gesundheitssektors, Kultur, Parkierung	Bestehend; Wohn-, Betriebs- und Verwaltungsgebäude, Restaurant, Aussenanlagen, Parkplätze.  Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Gestaltungsgrundsätze der bestehenden Gesamtanlage; <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstand zur Zonengrenze der UeO Nr. 34 "Erlenmatt 80" min. 6.0 m für Bauten mit einer Fassadenhöhe Fh a von max. 8.0 m und min. 10.0 m für alle übrigen Bauten</li> <li>- Abstand zu den übrigen Zonengrenzen min. 6.0 m</li> <li>- Die Strassenabstände bei Neubauten gehen den vorstehend festgelegten Bauabständen vor</li> <li>- Höhenkote (höchster Punkt der Dachkonstruktion) für das in seiner oktogonalen Form zu vollendende Hauptgebäude max. 604.00 m.ü.M., für den nordöstlichen Seitenanbau max. 600.50 m.ü.M.</li> <li>- Fassadenhöhe Fh b max. 16.0 m für alle übrigen Bauten</li> <li>- Über den max. festgelegten Höhen und Koten sind keine Attikas zugelassen</li> <li>- Aufbauten von technischen Anlagen dürfen die angegebenen Höhen und Koten im technisch bedingten Ausmass überschreiten</li> <li>- Geländer oder offene Brüstungen im Baubereich des nordöstlichen Seitenanbaus sind in der Fassadenflucht über die Höhenkote von max. 600.50 m.ü.M. zugelassen</li> </ul> Die bestehende parkähnliche Aussenraumgestaltung ist in den Grundzügen zu erhalten und zu pflegen  Die Überbauung von Teilen der parkähnlichen Aussenraumgestaltung ist zugelassen. Sie sind mit einem neuen qualitativvollen Aussenraumkonzept zu kompensieren.
<b>ZöN 20 / ES III</b> <b>Schulanlage Erlen</b> Schule, Ausbildung, Kultur, Sport, Parkierung, Wohnen	Bestehend; Schul- und Ausbildungsgebäude mit Aussenanlagen, Sportplatz, Parkplätze.  Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe Fh b max. 15.0 m</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze min. 5.0 m</li> </ul>

<p><b>ZöN 21 / ES III</b>  <b>Aussenwerkhof</b>          Strassenmeisterei, Lagerhalle,          Maschinen- und Warendepot,          Familiengärten, Fernwärme</p>	<p>Bestehend; Aussenanlage mit offenen und gedeckten Deponie-, Lager- und Sammelplätzen, Unterstände und Garagen.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen sind möglich;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe Fh b max. 12.0 m</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze min. 3.0 m</li> </ul>
<p><b>ZöN 22 / ES II</b>  <b>Zelg</b>          Sport, Freizeit, Wohnen, Landwirtschaft, stilles Gewerbe, Veranstaltungen, Parkierung</p>	<p>Bestehend; Bauernhaus mit Obsthain, Rasenplatz mit Flutlichtanlage und Ballfangzäunen, Parkplätze.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe Fh b max. 15.0 m</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze min. 5.0 m</li> </ul>
<p><b>ZöN 23 / ES III</b>  <b>Schulanlage Bernstrasse</b>          Schule, Ausbildung, Kultur, Sport, Parkierung, Wohnen</p>	<p>Bestehend; Schulgebäude mit Aussenanlagen, Rasenplatz, Parkplätze. Das bestehende Schulhaus ist in seiner Volumetrie und Struktur zu erhalten.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. Zur Qualitätssicherung sind Planungen (Studien, Vor- und Bauprojekte) durch den Fachausschuss zu begleiten;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe Fh b max. 15.0 m</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze min. 5.0 m</li> </ul>
<p><b>ZöN 24 / ES III</b>  <b>Rudolf Steiner Schule</b>          Schule, Ausbildung, Kultur, Sport, Parkierung, Wohnen, Kleingewerbe, Reservefläche Schulraumangebot</p>	<p>Bestehend; Schulgebäude mit Aussenanlagen, Rasenplatz, Parkplätze. Das bestehende Schulhaus ist in seiner Volumetrie und Struktur zu erhalten.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. Zur Qualitätssicherung sind Planungen (Studien, Vor- und Bauprojekte) durch den Fachausschuss zu begleiten;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe Fh b max. 15.0 m</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze min. 5.0 m</li> </ul>
<p><b>ZöN 25 / ES III</b>  <b>Kindergarten Au</b>          Schule, Ausbildung, Kultur, Sport, Parkierung, Wohnen</p>	<p>Bestehend; Schul- und Wohnbauten mit Aussenanlagen, Parkplätze.</p> <p>Zusätzliche Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der guten Einordnung in die bestehende Gesamtanlage. Zur Qualitätssicherung sind Planungen (Studien, Vor- und Bauprojekte) durch den Fachausschuss zu begleiten;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenhöhe Fh b max. 12.0 m</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze min. 4.0 m</li> </ul>

## Zonen mit Planungspflicht ZPP:

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze
<b>A Bahnhofstrasse (UeO 68) / ES II</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fördern einer Überbauung mit hohem Siedlungswert und hohen Wohnqualitäten.</li> <li>- Sicherstellung einer optimalen Eingliederung der Überbauung in die Umgebung.</li> <li>- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussengestaltung.</li> <li>- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind Ein- oder Zweifamilienhäuser, freistehend oder zu Doppelhäusern zusammengebaut, zugelassen.</li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossfläche oberirdische GFO von max. 5'100 m<sup>2</sup></li> <li>- Gebäudelänge GL von max. 20.00 m</li> <li>- Max. 2 Vollgeschosse plus Attika</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Wahl der Gebäudetypologie ist auf die bestehende Quartierstruktur an der Bahnhofstrasse abzustimmen.</li> <li>- Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Überbauung zu gewährleisten.</li> </ul>
<b>B Gewerbegebiet Aarefeld (UeO 92/93) / ES III</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fördern einer verdichteten Gewerbeüberbauung mit einer hohen Arbeitsplatzdichte und einem Anteil an Wohnen.</li> <li>- Sicherstellung eines städtebaulich qualitätsvollen Konzeptes und einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung.</li> <li>- Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung.</li> <li>- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind Bauten und Anlagen für Arbeitsplätze sowie Hotels und Restaurants zugelassen.</li> <li>- Verkaufsflächen sind zugelassen, sofern sie weniger als 2'000 Fahrten beanspruchen.</li> <li>- Wohnungen im Umfang von max. 10 % der gesamten Geschossfläche (GF) pro Bauvolumen (Bauvorhaben) sind zugelassen, insofern eine gute Wohnhygiene (Emissionen und Aussenraum) nachgewiesen werden kann.</li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossfläche oberirdische GFO von min. 13'500 m<sup>2</sup></li> <li>- Fassadenhöhe Fh b von max. 15.00 m. Bildet ein qualifiziertes Verfahren die Grundlage der Überbauungsordnung, so kann örtlich die Fassadenhöhe Fh b max. 24.00 m betragen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Realisierung einer verdichteten Gewerbeüberbauung.</li> <li>- Eine gesamtheitliche Gestaltung von städtebaulich hoher Qualität.</li> <li>- Zusammenhängende Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität.</li> <li>- Begehbare Dachflächen sind als 5. Fassade den möglichen Nutzungen gerecht auszugestalten.</li> <li>- Die Realisierung der Gebäude in nachhaltiger Bauweise.</li> <li>- Es ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren.</li> <li>- Die Massnahmen des Verkehrsrichtplans sind zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>C Bettlerareal (UeO-Verzicht) / ES II</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fördern einer verdichteten Überbauung mit Wohnnutzung.</li> <li>- Sicherstellung einer optimalen Einordnung der Überbauung in die Umgebung.</li> <li>- Sicherstellung einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung.</li> <li>- Sicherstellung einer rationellen für das angrenzende Wohnquartier schonende Erschliessung.</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen.</li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von min. 0.6 und von max. 0.9</li> <li>- Max. 3 Vollgeschosse plus Attika</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren.</li> <li>- Die Klassierung des Bauinventars (Industrieweg Nr. 19) ist zu beachten.</li> <li>- Der Mühlebach ist offen zu halten, ausgenommen des Bereichs einer möglichen Erschliessung.</li> <li>- Allfällige Massnahmen des Verkehrsrichtplans sind zu berücksichtigen.</li> </ul>

<b>D Düklerweg (UeO 94) / ES III</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung einer städtebaulich qualitätsvollen Verdichtung mit gemischter Nutzung, die dem zentralen Ort am Brückenkopf des Unterdorfes und der an den Ortskern Oberdorf angrenzenden Umgebungssituation gerecht wird.</li> <li>- Aufwertung und Stärkung der Identität des ehemaligen Gschwend-Areals im Unterdorf.</li> <li>- Sicherstellung einer guten Einordnung von Neubauten unter Berücksichtigung der Baustruktur an der Austrasse und Unterdorfstrasse sowie des schützenswerten „Bieri-Stocks“ (Unterdorfstrasse 4).</li> <li>- Sicherstellung einer optimalen und rationellen Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden.</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind Bauten für Wohnen, Einkaufen, Gewerbe, Dienstleistungen und öffentliche Nutzungen zugelassen.</li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilbereich D1</li> <li>- Geschossfläche oberirdische GFO von min. 14'300 m<sup>2</sup> und von max. 19'000 m<sup>2</sup></li> <li>- Die Nutzungsart Wohnen darf die Geschossfläche oberirdisch GFO von 17'600 m<sup>2</sup> und die anrechenbare Hauptnutzfläche (HNF) der Nutzungsart Verkauf von 5'000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Für Güter des täglichen Bedarfs darf maximal eine Verkaufsfläche mehr als 1'000 m<sup>2</sup> HNF aufweisen.</li> <li>- Max. 4 Vollgeschosse entlang der Unterdorfstrasse. Der Gemeinderat kann für von der Unterdorfstrasse zurückversetzte Bauten max. 6 Vollgeschosse (6. Vollgeschoss nur punktuell) zulassen.</li> <li>- Teilbereich D2</li> <li>- Der schützenswerte Bieri-Stock, Unterdorfstrasse 4, kann ohne Anrechnung der GFO innerhalb des bestehenden Bauvolumens ausgebaut werden.</li> <li>- Zusätzlich ist ein freistehender Neubau mit einer Geschossfläche oberirdisch GFO von min. 1'100 m<sup>2</sup> und max. 1'500 m<sup>2</sup> zugelassen.</li> <li>- Max. 4 Vollgeschosse (Neubau)</li> <li>- Teilbereich D3</li> <li>- Bestehende Gebäude können innerhalb des bestehenden Volumens ausgebaut werden.</li> <li>- Erweiterungen sind zugelassen, wenn die Ortsbildverträglichkeit nachgewiesen ist.</li> <li>- Ein Abbruch und Wiederaufbau der bestehenden Bauten am heutigen Standort ist zulässig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Qualitätssicherung des Planungszwecks führt die Gemeinde im Sektor D1 ein Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln durch (qualifiziertes Verfahren mit Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143). Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.</li> <li>- Die Klassierung des Bauinventars (Bieri-Stock, Unterdorfstrasse 4) der kantonalen Denkmalpflege ist zu beachten.</li> <li>- Der Strassendorfcharakter der Unterdorfstrasse ist zu erhalten.</li> <li>- Die Massnahmen des Verkehrsrichtplans zum Anschluss Düklerweg / Austrasse / Unterdorfstrasse sowie zur Düklerbrücke sind zu berücksichtigen. Der Hauptanschluss zu Sektor D1 hat an der Unterdorfstrasse via Düklerweg zu erfolgen. Für die Sektoren D2 und D3 sind die bestehenden Anschlüsse an die Unterdorfstrasse zugelassen. Die Erschliessung von zusätzlicher GFO (Sektor D2) ist über den Sektor D1 sicherzustellen.</li> <li>- Im Teilgebiet D1 darf die Anzahl Fahrten (DTV) von 2'200 nicht überschritten werden.</li> <li>- Entlang der Zulug ist ein durchgehender, öffentlicher Uferweg zu realisieren. Die Lage des Weges kann aufgrund des Detailprojektes innerhalb des Planungsperimeters und auch ausserhalb auf der Gewässerparzelle zu liegen kommen.</li> <li>- Die Aussenräume entlang der Zulug sind naturnah zu gestalten.</li> <li>- Anzustreben ist eine umweltschonende, möglichst CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung. Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 50 % des erforderlichen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.</li> <li>- Im Interesse einer ressourcenschonenden Verwendung von Baumaterialien und einer optimierten Mobilität sind der aktuelle Gebäudestandard Energiestadt oder die Zielwerte des SIA-Effizienzpfad Energie anzustreben.</li> </ul>

<b>E Unterli Mühli (UeO 42) / ES III</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fördern einer städtebaulich qualitätsvollen Nachverdichtung in der Nahumgebung von schützenswerter Bausubstanz.</li> <li>- Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung.</li> <li>- Sicherstellung der Koordination mit der Planung "Dükerweg".</li> <li>- Sicherstellung einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung.</li> <li>- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Richtet sich nach den Bestimmungen der Kernergänzungszone. Es sind Wohnungen, Büros und Gewerbebetriebe zugelassen.</li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. 3 Vollgeschosse plus Attika</li> <li>- Kleiner Grenzabstand kA von min. 3.00 m und grosser Grenzabstand gA von min. 6.00 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Klassierung des Bauinventars (Mühleweg 8 und Unterdorfstrasse 15) der kantonalen Denkmalpflege ist zu beachten.</li> <li>- Die Massnahmen des Verkehrsrichtplans sind zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>F Kassestutz (UeO 66) / ES III</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fördern einer städtebaulich qualitätsvollen Wohnüberbauung, die den spezifischen Verhältnissen der Lärmbelastung und Quartierstruktur Rechnung trägt.</li> <li>- Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung.</li> <li>- Fördern einer qualitätsvollen Umgebung.</li> <li>- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezon.</li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von min. 0.7 und von max. 0.9</li> <li>- Bildet ein qualifiziertes Verfahren die Grundlage für die Überbauung der noch nicht bebauten Fläche kann der Gemeinderat die GFZo um max. 15 % erhöhen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gesamtüberbauung ist mit einem optimal aufeinander abgestimmten Gestaltungskonzept zu realisieren.</li> <li>- Die im Strassenraum wichtigen Gebäudestellungen der schützenswerten Bauten Glockenthalstrasse 1 und 2 sind zu erhalten. Neubauten sind auf diese Situation abzustimmen.</li> <li>- Der Strassenraum der Glockenthalstrasse ist gestalterisch aufzuwerten (Bepflanzung, etc.).</li> <li>- Die Haupterschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über den Bösbachweg oder direkt an die Glockenthalstrasse.</li> <li>- Massnahmen des Verkehrsrichtplans sind zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>G Dorfkern Nord / ES III</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fördern einer verdichteten Wohn- und Gewerbeüberbauung mit einer hohen Siedlungsqualität.</li> <li>- Schaffung eines ebenso ortsbildprägenden wie auch ortsbildverträglichen nördlichen Abschlusses des Ortskerns.</li> <li>- Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung.</li> <li>- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind Bauten für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen zugelassen.</li> <li>- Eine Terrassierung des Hangs ist möglich.</li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf Parzelle Nr. 660 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossfläche oberirdisch GFo von max. 1'550 m<sup>2</sup></li> <li>- Max. 3 Vollgeschosse plus Attika</li> </ul> </li> <li>- Auf übrigen Parzellen (Nrn. 661, 1004, 2944 und 3318) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von min. 0.5 und von max. 0.7</li> <li>- Max. 3 Vollgeschosse plus Attika</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projekt-wettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.</li> <li>- Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren. Die verschiedenen Etappen sind aufeinander abzustimmen.</li> <li>- Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Überbauung zu gewährleisten.</li> <li>- Die Erschliessung der Parzelle Nr. 660 hat mit einer Stichstrasse über die Parzellen Nrn. 3318 und 1004 zu erfolgen.</li> <li>- Sicherstellen des Raums für die bestehende Bushaltestelle mit Wendeplatz und den bestehenden Parkplatz (solange Bedarf besteht).</li> <li>- Allfällige Massnahmen des Verkehrsrichtplans sind zu berücksichtigen.</li> </ul>

<b>H Hardegg (UeO-Verzicht) / ES II</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fördern einer Wohnüberbauung mit hohem Siedlungswert.</li> <li>- Sicherstellung einer optimalen Einordnung der Überbauung in die empfindliche Südhanglage.</li> <li>- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.</li> <li>- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen.</li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von max. 0.7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren.</li> <li>- Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Überbauung zu gewährleisten.</li> <li>- Die Erschliessung hat nach einem einheitlichen Erschliessungskonzept zu erfolgen.</li> </ul>
<b>I Eichelacker (UeO 79 – West) / ES II/III</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fördern einer Wohnüberbauung mit hohem Siedlungswert und entsprechend hoher Wohnqualität.</li> <li>- Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung.</li> <li>- Sicherstellung einer optimalen Eingliederung der Überbauung in die empfindliche Südhanglage.</li> <li>- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.</li> <li>- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen.</li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von min. 0.5 und von max. 0.7</li> <li>- Auf dem Bereich der Parzelle Nr. 511 (Obstgarten) ist keine GFZo zugelassen.</li> <li>- Gebäudelänge GL bei Terrassenhäusern unbeschränkt und bei 2-geschossigen Wohnbauten max. 35.00 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Überbauungen sind jeweils mit einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren. Die verschiedenen Etappen sind aufeinander abzustimmen.</li> <li>- Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Überbauungen zu gewährleisten.</li> <li>- Der Obstgarten (auf Parzelle Nr. 511) ist grundsätzlich zu erhalten. Ein Entfernen ist nur mit einem quantitativ und qualitativ gleichwertigen Ersatz innerhalb des Wirkungsbereiches möglich.</li> <li>- Die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV gilt für den im Zonenplan Teil Nord bezeichneten Bereich.</li> </ul>
<b>K Chatzestyg (UeO-Verzicht) / ES III</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fördern einer Wohnüberbauung mit hohem Siedlungswert und entsprechend hoher Wohnqualität.</li> <li>- Sicherstellung einer optimalen Einordnung der Überbauung in die empfindliche Südhanglage.</li> <li>- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.</li> <li>- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen.</li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von max. 0.7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gesamtüberbauung ist mit einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren.</li> <li>- Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Überbauung zu gewährleisten.</li> </ul>
<b>L Bernstrasse / Stockhornstrasse / ES III</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fördern einer Überbauung mit gemischter Nutzung.</li> <li>- Sicherstellung einer zweckmässigen Nutzungsverteilung Wohnen, Arbeiten und weiteren Nutzungen.</li> <li>- Sicherstellung von günstigen Voraussetzungen für das ansässige Gewerbe.</li> <li>- Sicherstellung einer optimalen Einordnung der Überbauung in die Umgebung.</li> <li>- Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung.</li> <li>- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind Bauten und Anlagen für Arbeitsplätze, Bildung, Kultur und der Hotellerie sowie für Wohnen zugelassen.</li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf den Parzellen Nrn. 3973 und 4262 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossfläche oberirdisch GFo von max. 8'700 m<sup>2</sup></li> <li>- Fassadenhöhe Fh b von max. 18.00 m. Der Gemeinderat kann punktuell eine max. Höhe Fh b von 24.00 m bewilligen, wenn das Bauvorhaben städtebaulich</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen.</li> <li>- Bei der Anordnung von Wohnnutzung ist die Situation der Lärmvorbelastung zu berücksichtigen.</li> <li>- Die Massnahmen des Verkehrsrichtplans sind zu berücksichtigen.</li> </ul>

	<p>begründet ist und hohe Qualitäten aufweist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf den Parzellen Nrn. 2512, 3192 und 3202 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossfläche oberirdisch G<sub>Fo</sub> von max. 13'700 m<sup>2</sup></li> <li>- Fassadenhöhe F<sub>h b</sub> von max. 18.00 m</li> </ul> </li> <li>- Auf der Parzelle Nr. 3972 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossfläche oberirdisch G<sub>Fo</sub> von max. 4'500 m<sup>2</sup></li> <li>- Fassadenhöhe F<sub>h b</sub> von max. 18.00 m</li> </ul> </li> </ul>	
<b>M Astra-Areal (UeO-Verzicht) / ES III</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fördern einer Überbauung mit hohem Siedlungswert und hoher Wohnqualität.</li> <li>- Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung in die Umgebung.</li> <li>- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind Bauten für Wohnen, Dienstleistung, öffentliche Nutzung und Anlagen für eine dezentrale Wärmeversorgung zugelassen.</li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossfläche oberirdisch G<sub>Fo</sub> von min. 17'600 m<sup>2</sup> und von max. von 23'400 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen.</li> <li>- Die Gesamtüberbauung ist mit einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren.</li> <li>- Der Mühlebach ist auf dem Areal soweit als möglich erlebbar zu gestalten.</li> <li>- Die Massnahmen des Verkehrsrichtplanes sind zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>N Burgerheim Thun (UeO 91) / ES III</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalten der bestehenden Bau- und Siedlungsstruktur, mit Einbezug der Hofstatt.</li> <li>- Sicherstellung einer guten Einordnung von Neubauten in die ortsbildprägende und städtebaulich empfindliche Gruppierung der Gebäude rund um das barocke Hauptgebäude des Burgerheims.</li> <li>- Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung.</li> <li>- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.</li> <li>- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind Bauten und Anlagen für Wohnen, Dienstleistungen des Pflege- und Gesundheitssektors, Einkaufen, Gewerbe, Dienstleistungen sowie öffentliche Nutzungen zugelassen.</li> <li>- Im Teilbereich B dürfen nur Neubauten für den Forst- und Landwirtschaftsbetrieb realisiert werden.</li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <p>Für Neubauten gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilbereich A <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossfläche oberirdisch G<sub>Fo</sub> von max. 17'100 m<sup>2</sup></li> <li>- Max. 4 Vollgeschosse</li> </ul> </li> <li>- Teilbereich B <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. 2 Vollgeschosse</li> </ul> </li> <li>- Teilbereich C <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossfläche oberirdisch G<sub>Fo</sub> von max. 5'400 m<sup>2</sup> plus 5'000 m<sup>2</sup></li> <li>- Max. 4 Vollgeschosse. Der Gemeinderat kann ein 5. Vollgeschoss bewilligen, wenn das Bauvorhaben städtebaulich begründet ist und hohe Qualitäten aufweist.</li> </ul> </li> </ul> <p>Bestehende Volumen können ohne Anrechnung zur G<sub>Fo</sub> ausgebaut werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.</li> <li>- Die Gesamtüberbauung ist mit einem optimal aufeinander abgestimmten Gestaltungskonzept zu realisieren.</li> <li>- Mit der Aussengestaltung ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Gesamtanlage zu gewährleisten.</li> <li>- Die Massnahmen des kommunalen Verkehrsrichtplanes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Neubauten und die umzunutzenden Gebäude (Scheune) ausschliesslich über eine rückwärtige Strasse zu erschliessen.</li> <li>- Die Erschliessung ist in einem Infrastrukturvertrag zu regeln (Planung, Realisierung und Finanzierung).</li> <li>- In der Überbauungsordnung ist der Erschliessungskorridor für die übergeordnete Erschliessung des südlichen Gewerbegebiets sicherzustellen.</li> </ul>

<b>P Alte Bernstrasse (UeO 78) / ES III</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umnutzung des ehemaligen Fabrikareals für eine Überbauung mit einer gemischten Nutzung.</li> <li>- Fördern einer Überbauung mit hohem Siedlungswert und hohen Wohnqualitäten, die sich ins Ortsbild an der Alten Bernstrasse einfügt.</li> <li>- Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung.</li> <li>- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone.</li> <li>- Es sind Verkaufsflächen mit einer HNF von max. 500 m<sup>2</sup> zugelassen.</li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- G<sub>Fo</sub> von max. 16'000 m<sup>2</sup></li> <li>- An der Alten Bernstrasse gelten für die erste Bautiefe max. 2 Vollgeschosse plus Attika; im übrigen Bereich max. 3 Vollgeschosse plus Attika; für das bestehende mehrgeschossige Gebäude Aumattweg Nr. 66 gilt die bestehende Gebäudehöhe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das bestehende mehrgeschossige Gebäude Aumattweg Nr. 66 kann erhalten, umgenutzt sowie zeitgemäss erneuert und ausgebaut werden.</li> <li>- Die Klassierung des Bauinventars (Alte Bernstrasse 142) der kantonalen Denkmalpflege ist zu beachten.</li> <li>- Die Gesamtüberbauung ist mit einem optimal aufeinander abgestimmten Gestaltungskonzept zu realisieren.</li> <li>- Mit der Aussengestaltung ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Gesamtanlage zu gewährleisten.</li> <li>- Die Gewerbenutzungen sind soweit sinnvoll an der Alten Bernstrasse, der Zugstrasse und im bestehenden mehrgeschossigen Gebäude Aumattweg Nr. 66 zu konzentrieren.</li> <li>- Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ab der Alten Bernstrasse, der Zugstrasse und dem Aumattweg.</li> <li>- In die Überbauung "Alte Holzbrügg" ist eine Fusswegverbindung in Nord-Süd-Richtung zu integrieren.</li> <li>- Die Massnahmen des Verkehrsrichtplans sind zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>Q Astra Kopfbau / ES III</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung eines städtebaulichen Akzentes im Bereich des Ziegeleikreisels.</li> <li>- Sicherstellung einer optimalen Einordnung der Neuüberbauung in die Umgebung.</li> <li>- Schaffung von Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung.</li> <li>- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind Bauten und Anlagen für Arbeitsplätze, Verkauf, Bildung, Kultur und Wohnen sowie für öffentliche Nutzung zugelassen.</li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossfläche oberirdisch G<sub>Fo</sub> von max. 4'000 m<sup>2</sup></li> <li>- Fassadenhöhe F<sub>h b</sub> von max. 24.00 m für den städtebaulichen Akzent am Ziegeleiplatz und für die übrigen Bauten von max. 12.00 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.</li> <li>- Die Überbauung ist so zu gliedern, dass am Kreisel ein in Proportionen und Stellung für das Ortsbild verträglicher städtebaulicher Akzent entsteht, der im nördlichen Bereich mit niedrigeren Bauvolumen ergänzt wird.</li> <li>- Die Massnahmen des Verkehrsrichtplans sind zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>R Scheidgasse (UeO 82) / ES III</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherstellung eines städtebaulich qualitätsvollen Konzeptes und optimale Einordnung der Überbauung in die Umgebung der schützenswerten Bauten in der Nachbarschaft.</li> <li>- Sicherstellung des Sichtschutzes für den Kirchbühl sowie der Sicht- und Grünraumverbindung Kirchengemeindehaus Oberdorf und Scheidgasse.</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind Bauten für Wohnen, Einkaufen, Gewerbe, Dienstleistungen und öffentliche Nutzungen (u.a. öffentliche Parkierung) zugelassen.</li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. 3 Vollgeschosse entlang der Scheidgasse und max. 4 Vollgeschosse im übrigen Perimeter.</li> <li>- Kleiner Grenzabstand k<sub>A</sub> von min. 3.00 m und grosser Grenzabstand von min. 10.00 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.</li> <li>- Es gelten die Gestaltungsgrundsätze der Kernschutzzone KS.</li> <li>- Die Erschliessung kann sowohl über die Scheidgasse als auch über die</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderung einer optimalen Ortsentwicklung im Oberdorf mit einem attraktiven Angebot (Wohnen, Einkaufen, Dienstleistungen, Gewerbe und Kultur).</li> </ul>		<p>Grundstücke an der Oberdorfstrasse erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Massnahmen des Verkehrsrichtplans sind zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>S Am Ziegeleiplatz / ES III</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderung einer ortsbaulich qualitätsvollen Überbauung mit einer Koexistenz zwischen Arbeiten und Wohnen.</li> <li>- Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung.</li> <li>- Sicherstellung von optimalen Bedingungen für das ansässige Gewerbe.</li> <li>- Sicherstellung einer qualitätsvollen Aussenraumgestaltung.</li> <li>- Optimale Erschliessung und Sicherstellung einer rationellen Anlieferung auf das Areal.</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind Bauten für Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe und öffentliche Nutzungen zugelassen.</li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von max. 1.75</li> <li>- Bestehende Volumen können im Sinne eines Einzelvorhabens gemäss Baugesetz ohne Anrechnung zur GFo ausgebaut und um maximal 500 m<sup>2</sup> erweitert werden.</li> <li>- Fassadenhöhe Fh b von max. 18.00 m über den gesamten Perimeter.</li> <li>- Grenzabstand von min. 4.00 m entlang des Meisenweges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundlage für das ortsbauliche und architektonische Konzept bildet der Studienauftrag „Ziegeleiplatz“ vom Mai 2017 oder ein qualifiziertes Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143), welches eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherstellt. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.</li> <li>- Die privaten und die öffentlichen Aussenraumbereiche bilden gemeinsam attraktiv gestaltete Räume.</li> <li>- Die Zufahrten erfolgen über die Stockhornstrasse und die Wegfahrten über die Thunstrasse.</li> <li>- Die Massnahmen des Verkehrsrichtplans sind zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>T Au/Hodelmatte – Verfahrensstand; Vorprüfung AGR</b>		
<b>U Stockhornstrasse – Verfahrensstand; Vorprüfung AGR</b>		
<b>V Glättimüli – Verfahrensstand; Vorprüfung AGR</b>		
<b>W Pfrundmatte / ES II</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderung einer ortsbaulich qualitätsvollen Überbauung, die sich optimal ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.</li> <li>- Sicherstellung einer optimalen Einordnung der Überbauung in die Umgebung der schützenswerten Bauten in der Nachbarschaft.</li> <li>- Sicherstellung des Sichtschutzes für den Kirchbühl.</li> <li>- Sicherstellung einer zweckmässigen Etappierung.</li> <li>- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind Bauten und Anlagen für Wohnen, Dienstleistungen des Pflege- und Gesundheitssektors sowie öffentliche Nutzungen zugelassen.</li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von max. 0.8</li> <li>- Fassadenhöhe Fh b von max. 13.00 m</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze von min. 5.00 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen.</li> <li>- Die Gesamtüberbauung ist mit einem optimal aufeinander abgestimmten Gestaltungskonzept zu realisieren.</li> <li>- Mit der Aussengestaltung ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Gesamtanlage zu gewährleisten.</li> <li>- Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt, ausgenommen sind bestehende Einfahrten, über den Ortbühlweg und Pfarrhausweg.</li> </ul>
<b>X Hombergstrasse / ES II</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fördern einer Wohnüberbauung mit hohem Siedlungswert und</li> </ul>	<p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder</li> </ul>

<p>entsprechend hoher Wohnqualität.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherstellen einer optimalen Einordnung der Überbauung in die gut einsehbare Hanglage.</li> <li>- Sicherstellung einer rationellen für das angrenzende Wohnquartier schonende Erschliessung.</li> </ul>	<p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von min. 0.5 und von max. 0.7</li> <li>- Fassadenhöhe Fh b von max. 7.00 m</li> <li>- Abstand zur Zonengrenze von min. 5.00 m</li> </ul>	<p>Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren.</li> <li>- Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Überbauung zu gewährleisten.</li> </ul>
---	--	---



## Landschaftsschutzgebiete LSG:

Landschaftsschutzgebiet	Charakter	Schutz
<b>1. Glockenthal</b>	Freie Landwirtschaftsfläche zwischen Steffisburg-Dorf und Thun-Steffisburg-Station. Umschlossen vom Siedlungsgebiet.	Trennung des Siedlungsgebietes. Erhalt und Stärkung der Erholungsfunktion.
<b>2. Eichfeld</b>	Freie Landwirtschaftsfläche zwischen Steffisburg-Dorf und Heimberg. Nördlich an den Fuss des Abhanges vom Hartlisberg anschliessend und durch die malerischen Baugruppen des Inneren und Äusseren Ortbühl begrenzt. Im Westen und Süden durch Siedlungsgebiet und im Osten durch Friedhof und Sportplatz abgeschlossen.	Trennung des Siedlungsgebietes. Erhaltung der Umgebung von Innerem und Äusserem Ortbühl. Freihalten des unbebauten Hangfusses zum Hartlisberg. Erhalt und Stärkung der Erholungsfunktion.
<b>3. Hartlisberg</b>	Nach Süd-West orientierter, gestuft auslaufender Abhang des Hartlisberg. Wies- und Ackerland. Reiche ökologische Vernetzung mit Obstgärten, Hecken und Waldrändern. Landschaftsraum von hohem Wert für die Naherholung (Aussicht, Erschliessung, Restaurant). Harmonisches Zusammenspiel von Bausubstanz und Naturelementen.	Erhalten des Gebietscharakters. Schutz der exponierten Lage und der Sichtbeziehungen. Beibehaltung der Einzelemente als wichtige Bestandteile des Landschaftsbildes und des Landschaftshaushaltes. Erhalt und Stärkung der Erholungsfunktion.
<b>4. Schnittweier</b>	Vom Wald umgebene, wannenartige Weide, die vom Bach durchflossen wird. Kleinräumige, abwechslungsreiche Landschaftskammer. Beliebtes Spazier- und Wandergebiet mit Ausgangspunkt Schützenhaus oder Restaurant.	Erhalt und Stärkung des Landschaftscharakters.
<b>5. Muri, Tüechtiwil</b>	Exponierte Lage oberhalb Steffisburg. Südorientierter Abhang des Hochplateaus von Buchholterberg-Fahrni. Wies- und Ackerland mit grösseren extensiv genutzten Trockenstandorten. Nordseitig durch Wald gefasst. Kleinräumig und vielgestaltig. Im Bereich Muri durch bestockten Bachlauf getrennt und nach Süden offen (Aussichtslage). Beliebtes, aber schlecht erschlossenes Erholungsgebiet. Ökologisch vielgestaltig und wertvoll. Grossräumige Vernetzung in West-Ost-Richtung.	Erhalt und Stärkung des Gebietscharakters. Schutz der exponierten Lage und Beibehaltung der vielgestaltigen ökologischen Landschaftselemente.
<b>6. Oberzelg</b>	Nach Süd-West orientiertes, schwach geneigtes und sanft gewelltes Plateau. Wies- und Ackerland mit traditioneller Bausubstanz/Streusiedlung. Ökologische Vernetzung mit Obstgärten und Hecken. Wichtiger Übergangsraum zwischen Siedlung und strukturiertem Landwirtschaftsgebiet.	Erhalten des Gebietscharakters. Beibehaltung der Einzelemente als wichtige Bestandteile des Landschaftsbildes und des Landschaftshaushaltes.

