



Einwohnergemeinde Täuffelen

Revision Ortsplanung

Baureglement

Die Ortsplanungsrevision umfasst:

- Zonen- und Schutzzonenplan
- Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Verkehrsrichtplan
- Massnahmenblätter und Teilkonzepte zum Verkehrsrichtplan
- Richtplan Siedlungsentwicklung
- Raumplanungsbericht

BE
April 2012
Genehmigung
Stand 26.08.2013

wahliruefli

Inhalt

	Grundsätze	2
1	Geltungsbereich	3
Art. 1	Geltungsbereich sachlich	3
Art. 2	Geltungsbereich räumlich	3
2	Nutzungszonen	3
2.1	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	3
Art. 3	Art der Nutzung	3
Art. 4	Mass der Nutzung	4
Art. 5	Abstände von Strassen und Wegen	5
2.2	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	6
Art. 6	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) sowie für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	6
2.3	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	7
Art. 7	Kernzone Gerolfingen	7
Art. 8	Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)	7
Art. 9	Grünzone (GR)	7
Art. 10	Bauernhofzone (BHZ)	7
2.4	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	8
Art. 11	Landwirtschaftszone (LWZ)	8
Art. 12	Gewächshauszone und Gewächshäuser (GHZ)	8
2.5	Spezialanlagen	8
Art. 13	Antennen	8
3	Besondere baurechtliche Ordnungen	9
3.1	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	9
Art. 14	Zweck	9
Art. 15	ZPP 1 Breitenfeld	9
Art. 16	ZPP 2 Hölzlrain	9
Art. 17	ZPP 3 Laubscherareal	10
3.2	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	10
Art. 18	Zonen mit besonderer baurechtlicher Ordnung	10
4	Qualität des Bauens und Nutzens	10
4.1	Bau- und Aussenraumgestaltung	10
Art. 19	Gestaltungsgrundsatz und Beurteilungskriterien	10
Art. 20	Bauweise und Stellung der Bauten	11
Art. 21	Dachgestaltung	11
Art. 22	Aussenraumgestaltung	11
Art. 23	Reklamen und Plakatierung	11
Art. 24	Gestaltungsspielraum	11
4.2	Qualitätssicherung	11
Art. 25	Fachberatung	11
5	Bau- und Nutzungsbeschränkung	12
5.1	Ortsbildpflege	12
Art. 26	Ortsbildschutzgebiet	12
Art. 27	Baudenkmäler	12
5.2	Pflege der Kulturlandschaft	12
Art. 28	Kulturobjekte	12
Art. 29	Archäologische Schutzgebiete	12
Art. 30	Einzelbäume	13
Art. 31	Hecken-, Feld- und Ufergehölze	13
Art. 32	Fliessgewässer	13
Art. 33	Landschaftsschutzgebiete	13
Art. 34	Landschaftsschongebiete A und B	13
Art. 35	Lebensräume	14
Art. 36	Kleingewässer mit Uferzone	14
5.3	Gefahrengebiete	14
Art. 37	Bauen in Gefahrengebieten	14
6	Straf- und Schlussbestimmungen	14
Art. 38	Widerhandlung	14
Art. 39	Inkrafttreten	14
Art. 40	Aufhebung von Vorschriften	15
	Genehmigungsvermerke	15
Anhang	Definitionen und Messweisen	16

Grundsätze

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement der Einwohnergemeinde Täuffelen bildet zusammen mit dem Zonen- und Schutz-zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan	Im Zonen- und Schutz-zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf die Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.</p> <p>Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimal-schutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.</p> <p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschafts-schutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnah-mebewilligung.</p> <p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>
Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung geregelt.

1. Geltungsbereich

Hinweise

Art. 1

Geltungsbereich sachlich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht

Art. 2

Geltungsbereich räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2. Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art. 3

Art der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk	Nutzungsart	WA ES	WA = Wohnanteil in % Anhang 7.2 ES = Lärmempfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV
Wohnzone	W	- Wohnen ¹⁾ - stille Gewerbe	II	
Mischzonen	M	- Wohnen - stille bis mässig störende Gewerbe - Gastgewerbe - Dienstleistungen - Verkauf bis 500 m ² Verkaufsfläche	III	
Mischzonen	M A	- Wohnen ¹⁾³⁾ - stille bis mässig störende Gewerbe - Gastgewerbe - Dienstleistungen - Verkauf bis 500 m ² Verkaufsfläche	50 III	
Arbeitszonen	A	- Arbeitsnutzungen und Verkauf bis 500 m ² Verkaufsfläche ²⁾ - offene Lagerflächen bis max. 1000 m ²	III	
Gartenbauzone	G	- Gewerblicher Gartenbau mit Treibhäusern und Lagerschuppen ⁴⁾	III	

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

²⁾ Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

³⁾ In den im Plan bezeichneten Mischzonen M2 A und M3 A gilt ein maximaler Wohnflächenanteil von 50 % der effektiven Hauptnutzflächen. Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen dürfen der Gewerbefläche angerechnet werden.

Erleichterungen siehe Anhang 7.2

⁴⁾ In den Ausmassen von unbewohnten An- und Kleinbauten gemäss Art. 4 Abs. 2a und b

Art. 4

Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk	kA ¹⁾ in m	gA ¹⁾ in m	GL in m	FH tr in m	FH gi in m	VG	GZ in%	
Wohnzone 1	W1	4.0	8.0	18.0	5.0	9.0	1		kA kleiner Grenzabstand s. Anhang 6.1/Art. 22 BMBV
Wohnzone 2	W2	5.0	8.0	25.0	7.0	11.0	2		gA grosser Grenzabstand s. Anhang 6.2/Art. 22 BMBV
Wohnzone 3	W3	6.0	12.0	40.0	10.5	14.5	3 ²⁾		GL Gebäudelänge s. 3.1/Art. 12 BMBV
Mischzone 2	M2	5.0	8.0	35.0	7.0	11.0	2		FH Fassadenhöhe s. Anhang 4.1/Art. 15 BMBV
	M2 A	5.0	6.0	35.0	7.0	11.0	2		FHtr Fassadenhöhe traufseitig ¹⁾
Mischzone 3	M3	6.0	12.0 ³⁾	50.0	10.5	14.5	3 ²⁾		FHgi Fassadenhöhe giebelseitig ²⁾
	M3 A	6.0	6.0	50.0	10.5	14.5	3 ²⁾		¹⁾ gilt auch für Flachdachbauten
Arbeitszone	A	½GH	½GH		12.0	16.0		15 ^{5/6)}	²⁾ gilt auch für Flachdachbauten mit Attika
		≥ 4.0 ⁴⁾	≥ 4.0 ⁴⁾						VG Vollgeschosse s. Anhang 5.1/Art. 18 BMBV
Gartenbauzone	G	3.0			4.5	6.5			GZ Grünflächenziffer s. Anhang 7.1/Art. 31 BMBV

¹⁾ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand in der Regel nicht unterschritten werden.

Sofern der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaugewilligung) ist eine Unterschreitung des Grenzabstandes ohne Ausnahme zulässig. Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand auf nicht weniger als 6.0 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 10.0 m verkürzt werden.

s. Anhang 6.3 Abs.2

²⁾ Neue Hauptbauten dürfen höchstens ein Geschoss weniger als die vorgegebene Geschoszahl aufweisen. In diesem Fall müssen die Grenz- und Gebäudeabstände der Zone gleichwohl eingehalten werden und die Gestaltungsfreiheit ist ausgeschlossen.

Art. 26 BauG und Art. 79 ff EGZGB

³⁾ Für eingeschossige Gewerbe- oder Ladenbauten bis zu einer traufseitigen Fassadenhöhe von 4.50 m gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

⁴⁾ Gegenüber Wohn- und Mischzonen mindestens die traufseitige Fassadenhöhe.

⁵⁾ Sofern sich der Grundeigentümer in der Arbeitszone Burrirain vertraglich verpflichtet, die Grünfläche (aGF) vorwiegend entlang der südöstlichen und östlichen Zonengrenze anzuordnen, spezielle ökologisch und landschaftsgestalterisch wertvolle Elemente anzulegen und einen zusätzlichen, öffentlichen Fussgängerweg zu erstellen, kann die Grünflächenziffer (GZ) durch den Gemeinderat bis auf 10% reduziert werden. Entlang der Zonengrenze gegen die Gartenbau- und die Mischzone ist innerhalb der Arbeitszone eine Heckenreihe anzupflanzen.

⁶⁾ Sofern sich der Grundeigentümer in der Arbeitszone Baumgartenstrasse vertraglich verpflichtet, die Grünfläche (aGF) vorwiegend im nordwestlichen Teil entlang der Schulstrasse anzuordnen, angemessen zu bepflanzen und auf eine Zufahrt von der Schulstrasse her zu verzichten, kann die Grünflächenziffer (GZ) durch den Gemeinderat bis auf 10% reduziert werden. Gegenüber der angrenzenden Wohnzone ist innerhalb der Arbeitszone eine Baum- oder Heckenreihe anzupflanzen.

2 Zudem gelten die folgenden Masse für

Vgl. Anhang 1.17/Art 3
BMBV

a. Kleinbauten:

- Grenzabstand (A) min. 2,0 m
- Fassadenhöhe traufseitig (FHtr) max.4,0 m
- Fassadenhöhe giebelseitig (FHgi) max. 6.0 m
- Gebäudefläche (GBF) max. 60 m²

b. Anbauten:

- Grenzabstand (A) min. 2,0 m
- Fassadenhöhe traufseitig (FHtr) max.4,0 m
- Fassadenhöhe giebelseitig (FHgi) max. 6.0 m
- Gebäudefläche (GBF) max. 60 m²

Vgl. Anhang 1.2/Art 4
BMBV

c. Unterniveaubauten:

- über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m
- Grenzabstand 1,0 m, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

Vgl. Anhang 1.4/Art. 6
BMBV

d. Unterirdische Bauten:

Grenzabstand 1,0 m, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

Vgl. Anhang 1.3/Art. 5
BMBV

e. Abgrabungen:

Einzelne Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und/oder Garageneinfahrten bis zu max. 5.0 m Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt

f. Bauten an Hängen:

Bei über 10 % Neigung in der Falllinie des Hanges innerhalb der Gebäudetiefe ist, mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet.

g. Vorspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe max. 1.5 m im kleinen Grenzabstand
- max. 2.5 m im grossen Grenzabstand
- maximal zulässiger Anteil Fassadenlänge max.40%
- Vordächer: zulässige Ausladung 2,0 m

Vgl. Anhang 2.1/Art. 10
BMBV

h. Rückspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe: min. 2,0 m
- zulässiger Anteil Fassadenlänge: max. 2,0

Vgl. Anhang 2.2/Art. 11
BMBV.

i. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

- in der Höhe: min. 2,0 m
- in der Situation: min. 2,0 m

k. Geschosse:

- Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,20 m über der Fassadenlinie
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1,2 m
- Attikageschoss: darf maximal 75 % der Geschossfläche (GF) des darunterliegenden Vollgeschosses betragen und muss auf einer Längsseite mindestens um 2.0 m zurückversetzt sein.

Vgl. Anhang 5.2/Art. 19
BMBV
Vgl. Anhang 4.2/Art. 16
und 20 BMBV
Vgl. Anhang 2.2/Art. 11
BMBV
Vgl. Anhang 5.4/Art. 21
BMBV
GF Vgl. Anhang 9.1

3 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und zum Ortsbildschutzgebiet.

Vgl. Art. 75 BauG.

Art. 5

Abstände von Strassen und Wegen

1 Die Strassenabstände richten sich unter Vorbehalt der Absätze 5 - 7 nach der kantonalen Gesetzgebung.

Vgl. Art. 80 SG.

2 Von selbständigen Fuss- und Radwegen ist ein Abstand von 2.0 m einzuhalten.

3 Für An- und Kleinbauten mit Nebennutzungen, wie strassenseitig offene Autounterstände, bewilligungsfreie Bauten uam., gilt gegenüber den Gemeindestrassen ein Abstand von 3.6 m. Dieser kann vom Gemeinderat auf Gesuch hin reduziert werden, wenn die Verkehrssicher-

heit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.

4 Vorplätze bei Garagen mit Toren haben eine Mindestdiefe von 6.00 m aufzuweisen.

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 6

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

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

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A Oberstufenzentrum und Gemeindeporthanlagen	ZöN A	Schulanlage mit Sport- und Mehrzweckhalle und Gemeindeporthanlagen mit Nebenbauten.	Es gelten eine max. FH von traufseitig 14.0 m, giebelseitig 18.0 m und ein min. Grenzabstand von 6.0 m.	II
B Gemeindeverwaltung	ZöN B	Gemeindeverwaltung, Dienstleistungen und Wohnungen.	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M 3.	III
C Werkhof, Wehrdienste und Mehrzwecknutzung	ZöN C	Werkhof, Wehrdienste und Abfallsammelstelle mit Nutzungsergänzungen im Sinn von Mehrzweckräumlichkeiten für die Gemeinde.	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M3 A und eine Gebäudelänge von 70 m.	III
D Kirche, Pfarrhaus und Friedhof	ZöN D	Kirche, Pfarrhaus, Aufbahrungsgeläude, ergänzende Räume zur kirchlichen Nutzung.	Für die schützens- und erhaltenswerten Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 26 BR. Für Neubauten gelten eine max. FH von traufseitig 8.0 m, giebelseitig 12.0 m und ein min. Grenzabstand von 5.0 m.	II
E Basisstufenschulhaus	ZöN E	Schulanlage mit Turnhalle und Anlagen für Sport und Spiel mit Nebenbauten.	Es gelten eine max. FH von traufseitig 10.5, m giebelseitig 14.5 m und ein min. Grenzabstand von 6.0 m.	II
F Kindergarten Gerolfingen	ZöN F	Kindergarten	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.	II
G Katholisches Kirchenzentrum	ZöN G	Mehrzweckräumlichkeiten für die katholische Kirche.	Es gelten eine max. FH von traufseitig 14.0 m, giebelseitig 18.0 m und ein min. Grenzabstand von 6.0 m.	III
H Ara	ZöN H	Bauten und Anlagen für die Abwasserreinigung.	Anpassungen, Erweiterungen und Sanierungen der bestehenden Anlage nach den ausgewiesenen technischen Erfordernissen	III

~~Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)~~ 2 In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen: ~~ohne Genehmigung AGR~~

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Bürgerhaus	ZSF	Um- und Ausbau der bestehenden Dreschhütte zu einem multifunktionalen Bürgerhaus mit Mehrzweckraum, Sitzungszimmern und den nötigen Nebenräumen.	Um- und Ausbau des bestehenden Gebäudes grundsätzlich in den bestehenden Ausmassen. Neben der „Dreschhütte“ sind keine weiteren Hauptbauten zulässig. Die Restfläche kann als Sport- und Freizeitanlage gestaltet werden und dient als Raum für temporäre Nutzungen (Freilichtveranstaltungen).	III

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Kernzone Gerolfingen

Art. 7

- 1 Nutzung: - Wohnen ¹⁾
 - stille bis mässig störende Gewerbe
 - Gastgewerbe
 - Landwirtschaftsbetriebe ohne Mastbetriebe
 - Verkauf bis 200 m² Verkaufsfläche
 - Lärmempfindlichkeitsstufe III

2 Es sind nur Erneuerungen, Umnutzungen und Umbauten im Umfang der im Plan bezeichneten Grundrissmasse und der bestehenden, darüber liegenden Hauptbauvolumen zugelassen.

3 Volumenveränderungen und Anpassungen der Grundrissformen an den bestehenden sind Bauten zulässig, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erreicht und das bestehende, nachzuweisende Volumen um nicht mehr als 5 % erweitert wird. Die angestrebte Verbesserung und Vergrösserung ist vom Gesuchsteller mit einem Vergleichsprojekt zu belegen. Für die Beurteilung ist zwingend ein Fachberater / eine Fachberaterin beizuziehen. Massgebend ist der Richtplan „Kernzone Unterdorf Gerolfingen“.

Vgl. Anhang 8.1 und 8.2

4 Unabhängig von den Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 sind zusätzlich gestattet:

- An- und Kleinbauten mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² und einer maximalen Fassadenhöhe von traufseitig 3.00 m und giebelseitig 5.0 m
- Dachaufbauten mit einer maximalen Breite von 2.00 m unter Vorbehalt von Art. 19 Baureglement.

Für bestehende Landwirtschaftsbetriebe betriebsnotwendige Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² und einer maximalen Fassadenhöhe von traufseitig 5.00 m und giebelseitig 8.0 m

5 Die ablesbare Dorfstruktur ist zu erhalten oder zu verbessern. Strassenräume, Plätze, Vorplätze, Gärten, alte Stütz- und Gartenmauern sind als wichtige Elemente der Gesamtsituation ebenfalls zu erhalten oder im Rahmen von wesentlichen Umbauten zu ergänzen.

Art. 8

Zone für Bauten und Anlagen auf Bahn- areal (ZBB)

1 Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.

2 Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Mischzone M 2.

Art. 9

Grünzone (GR)

1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

2 Bei Umgestaltungen von Grünzonen und bei deren Pflege sind Massnahmen zur Förderung und Entwicklung einer vielfältigen Pflanzen- und Tiergemeinschaft zu ergreifen.

Art. 10

Bauernhofzone (BHZ)

1 In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

2 Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolitischen Masse nach den Vorschriften der Mischzone M2.

Vgl. Art. 4

3 Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.

Vgl. Art. 43 LSV.

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 11

Landwirtschaftszone (LWZ)

- 1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.
- 2 Gemäss RPG und BauG zonenkonforme Gewächshäuser sind, in der Fläche beschränkt, nur in der unmittelbaren Umgebung von Höfen und Siedlungen zulässig.
- 3 Es gelten die Vorschriften der ES III.
- 4 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

Vgl. Art. 43 LSV.

Art. 12

Gewächshauszone und Gewächshäuser (GHZ)

- 1 In der Gewächshauszone sind Gewächshäuser aus Glas und Kunststoff mit festen Foundationen sowie mobile Plastiktunnel zulässig. Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Grenzabstand:	min	3.0 m
Länge:	max	200.0 m
Breite:	max	60.0 m
Fassadenhöhe traufseitig:	max	5.0 m
Fassadenhöhe giebelseitig	max	8.0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe:		ES III

- 2 Gewächshäuser aus Glas, und/oder Kunststoff unterstehen generell der Bewilligungspflicht. Dies gilt insbesondere auch für mobile und unbeheizte Treibhäuser (Tunnel). Vorbehältlich der Bestimmungen des RPG und des BauG sind Gewächshäuser mit festen Foundationen nur in der Gewächshauszone sowie in den Arbeitszonen und den Bauernhofzonen zugelassen. Mobile Gewächshäuser (Tunnel) sind zusätzlich in der Landwirtschaftszone erlaubt. Alle Gewächshäuser haben die baupolizeilichen Masse gemäss Abs. 1 einzuhalten.

- 3 Gewächshäuser auf dem gleichen Grundstück haben innerhalb der erlaubten Gebäudedimensionen keine Gebäudeabstände zu wahren. Bei der Einrichtung von Heiz- und Belüftungsanlagen sind in der Nachbarschaft von Wohnzonen und Schulen uam. die in diesen Zonen geltenden Immissionsvorschriften einzuhalten. Im Baubewilligungsverfahren können zugunsten einer besseren Integration ins Orts- und Landschaftsbild und zur Abschirmung von Immissionen gegenüber andern Bauten die nötigen Bedingungen und Auflagen festgelegt werden.

2.5 Spezialanlagen

Art. 13

Antennen

- 1 Als Antennen gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der drahtlosen Übermittlung von Signalen für Radio, Television, Amateurfunk, Mobilfunk o.a. dienen und die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.
- 2 Antennen sind in erster Linie in Arbeits- und Mischzonen, sowie in der ZPP Hölzlrain und in den Zonen für öffentliche Nutzung B, C und H zu erstellen.
- 3 Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone gemäss Abs. 2 möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.
- 4 In Wohnzonen sind optisch als solche wahrnehmbare Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet. Davon ausgenommen sind Anlagen, die auf einen Standort in der Wohnzone angewiesen sind oder als Bagatellan-

Art. 24 lit. a und b RPG vom 22. Juni 1979 (Stand vom 1. November 2012) Bagatellanlagen sind An-

lagen gelten. Sie sind in jedem Fall möglichst unauffällig zu gestalten.

lagen im Sinne von Ziff. 61 Abs. 1 lit. a-c und Ziff. 71 Anhang 1 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.710, Stand 1.7.12)

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

6 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bewilligungsdekrets über Parabolantennen

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

3. Besondere baurechtliche Ordnungen

3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 14

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

Art. 15

ZPP 1 Breitenfeld 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck 2 Realisierung einer Zentrumsüberbauung ergänzt mit einem Dorfplatz.

Art der Nutzung 3 Öffentliche und private Dienstleistungen, Handel, Gewerbe und Wohnen.

Mass der Nutzung 4 Fassadenhöhe traufseitig: max 15.0 m
Fassadenhöhe giebelseitig: max 19.0 m
Grenzabstand: min 6.0 m
Hauptnutzfläche: max 23'000 m²
Die internen Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach einer zweckmässigen und zeitgemässen Überbauung.

Lärmempfindlichkeitsstufe 5 ES III

Art. 16

ZPP 2 Hölzlrain 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck 2 Zweckmässige Erschliessung und Sicherstellen des ökologischen Ausgleichs.

Art der Nutzung 3 Arbeitszone

Mass der Nutzung 4 Gemäss den baupolizeilichen Massen der Arbeitszone.

Lärmempfindlichkeitsstufe 5 ES III

Gestaltung 6 Zweckmässige Gestaltung und Begrünung der Übergänge zum Landwirtschaftsgebiet unter Ausnützung der bestehenden Niveaudifferenzen (Wälle/Böschungen) und unter Wahrung der am südlichen Parzellenrand liegenden Naturwiese.

Art. 17

ZPP 3 Laubscherareal	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	2 Sicherstellen einer zweckmässigen Entwicklung des Gewerbebetriebs mit einem Parkplatzkonzept unter gleichzeitiger Aufwertung des öffentlichen Strassenraums im Ortskern.
Art der Nutzung	3 Arbeitszone
Mass der Nutzung	4 Fassadenhöhe trauf- und giebelseitig: Dachkote des Gebäudes Nr. 99 Grenzabstand: min 6.0 m Grünflächenanteil: min 15 % Öffentlich benutzbare Fläche gegen die Strasse: min 400.0 m ² Die internen Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach einer zweckmässigen und zeitgemässen Überbauung.
Lärmempfindlichkeitsstufe	5 ES III

3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**Art. 18**

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	Die folgenden bestehenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig: Oberholz Nord GV-Beschluss vom 11.12.1995 Genehmigung am 22.11.1996 Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Scheuerfeld GV-Beschluss vom 03.07.1978 Genehmigung am 20.09.1979 Überbauungsordnung Gnägiareal GV-Beschluss vom 30.08.1993 Genehmigung am 14.12.1993
--	--

4. Qualität des Bauens und Nutzens**4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung****Art. 19**

Gestaltungsgrundsatz und Beurteilungskriterien	1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
	2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen <ul style="list-style-type: none"> - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. <p>Es wird vorausgesetzt, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens gemäss den dargestellten Kriterien analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.</p>

Bauweise und Stellung der Bauten	<p>Art. 20</p> <p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>	<p><i>Vgl. Art. 4, Anhang 3.1, 6.1 und 6.2</i></p> <p><i>Vgl. Art. 4 und Anhang 3.1</i></p>
Dachgestaltung	<p>Art. 21</p> <p>1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Die maximale Dachneigung beträgt 40°. Vorbehalten bleibt die besondere Regelung im Ortsbilderhaltungsgebiet.</p> <p>2 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und dergleichen sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Zur Belichtung einer zweiten Nutzungsebene sind nur einzelne Dachgauben, Ochsenaugen oder Dachflächenfenster mit max. 0.2 m² Fensterfläche gestattet. Die Gesamtbreite aller Auf- und Einbauten beträgt maximal 50% der Fassadenlänge des obersten Geschosses.</p> <p>3 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 20% der jeweiligen Dachfläche.</p>	
Aussenraumgestaltung	<p>Art. 22</p> <p>Die Gestaltung der privaten Aussenräume - insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen - hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>2 Terrinaufschüttungen sind gegenüber den Nachbargrundstücken anzuböschern. Die maximale Böschungsneigung beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niveaudifferenzen bis 1.50 m = 1 : 1 (h : b) - Niveaudifferenzen über 1.50 m = 1 : 3 (h : b) <p>3 Die Anlagen der Umgebung sind angemessen zu pflegen und zu unterhalten, wobei sich die Nutzung ebenfalls im ortsüblichen Rahmen bewegen soll.</p>	
Reklamen und Plakatierung	<p>Art. 23</p> <p>Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.</p>	
Gestaltungsspielraum	<p>Art. 24</p> <p>Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag einer Fachstelle oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 17 - 19 abweichen.</p>	
Fachberatung	<p>4.2 Qualitätssicherung</p> <p>Art. 25</p> <p>1 Für Bauvorhaben, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen, kann die Baubewilligungsbehörde ausgewiesene Fachleute beiziehen.</p> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p>	<p><i>Architekten, Landschaftsarchitekten, Bauberaternde des Berner Heimatschutzes, Ortsplaner</i></p>

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in Orts- und Landschaftsschutzgebieten;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;

Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

5. Bau- und Nutzungsbeschränkungen

5.1 Ortsbildpflege

Art. 26

Ortsbildschutzgebiet 1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

2 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

3 Im Ortsbildschutzgebiet sind bei Neubauten und wesentlichen Renovationen auf Hauptgebäuden in der Regel nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer angemessenen Neigung und Ziegeln zulässig.

Art. 27

Baudenkmäler 1 Als Schutzobjekte gelten folgende, im Zonen- und Schutzzonenplan bezeichneten Bauten:

- Kirche
Die Kirche steht unter dem Schutz des Staates (RRB Nr. 3428 vom 27.07.1909)
- Pfarrhaus

Veränderungen am Bau und seiner Umgebung sind nur soweit gestattet, als sie sich auf seinen architektonischen Wert nicht nachteilig auswirken

2 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler. Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes. Zur Beurteilung der im Bauinventar mit K bezeichneten Bauten ist zwingend die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

5.2 Pflege der Kulturlandschaft

Art. 28

Kulturobjekte 1 Als Kulturobjekte gelten folgende, im Zonen- und Schutzzonenplan bezeichneten Objekte:

- Polenstein (RRB Nr. 568 vom 31.01.1950)
- Quellfassungsstollen

Alle Terrainveränderungen und baulichen Massnahmen in der Nähe dürfen den Bestand des Stollens nicht gefährden und bedürfen einer Bewilligung.

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

Art. 29

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

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

Art. 30**Einzelbäume**

1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstamm-bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

Art. 41 Abs 3 NSchG

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

Art. 31**Hecken-, Feld- und Ufergehölze**

1 Die eingetragenen botanischen Schutzobjekte dürfen weder beseitigt noch in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden.

Vgl. Art. 18 NHG Abs Art. 29, 30 und 41 NSchG, Art. 86 BauG und Anhang 6.6

2 Die sachgemässe Pflege ist gestattet und soll abschnittsweise im Winter durch Auslichten erfolgen. Auf den Stock setzen der Hecke ist abschnittsweise gestattet.

Art. 32**Fliessgewässer**

1 Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für alle bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:

Messweise siehe Anhang 6.5

Hagneckkanal:	50.0 m	bei mittlerem Wasserstand am Fuss der
Länggraben	8.0 m	Böschung gemessen
Übrige Gewässer:	5.0 m	„
Eingedolte Gewässer	5.5 m	je ab Leitungssachse

2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.0 m von Hochbauten von 6.0 m zu wahren.

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

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

*Art. 7 und 15 WBG
Art. 11 Abs. 2 BauG.*

Art. 33**Landschaftsschutzgebiete**

1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG.

2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht gestattet.

3 Tätigkeiten und Nutzungen welche den Schutzzweck beeinträchtigen oder gefährden, sind untersagt.

Art. 34**Landschaftsschongebiete A und B**

1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und Ortsrandbegrenzungen. Alle Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

Vgl. Art. 25

2 Im Landschaftsschongebiet A sind landwirtschaftliche Bauten zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind feste Gewächshäuser, freiwillige Aufforstungen, Baumschulen, Abbau- und Ablagerungsgebiete sowie Sport- und Freizeitanlagen.

3 Im Landschaftsschongebiet B sind landwirtschaftliche Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind feste Gewächshäuser.

4 In den Landschaftsschongebieten sind gedeckte Intensivobstanlagen nur in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit gedeckten Intensivobstanlagen zugelassen.

Art. 35

Lebensräume

1 Die im Zonenplan bezeichneten Lebensräume umfassen die als dauergrünlandgenutzten, artenreichen Naturwiesen und mehrheitlich mageren Börter. Sie bezwecken das Erhalten überlieferter, standortangepasster Bewirtschaftungsformen und selten gewordener Kleinlebensräume.

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

2 Gestattet ist eine ein- bis zweimalige Mad ab ca. Mittsommer. Das Mähgut soll dabei abgeführt werden. Untersagt sind das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger, das Umbrechen und das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter.

Art. 36

Kleingewässer mit Uferzone

Die im Zonenplan bezeichneten Kleingewässer umfassen feuchtnasse Kleinlebensräume für Amphibien, Libellen, Sumpfpflanzen uam.. Es gilt ein absolutes Bauverbot unter Vorbehalt von zielgerichteten Eingriffen zur Erhaltung und Aufwertung. Die Wasserentnahme ist bewilligungspflichtig.

5.3 Gefahrenggebiete

Art. 37

Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebiete gilt Art. 6 BauG.

2 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rotes Gefahrengebiet) oder mittlerer (blaues Gefahrengebiet) Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

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

4 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 38

Widerhandlungen

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

Vgl. Art. 50 BauG.

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

Vgl. Art. 58 GG.

Art. 39

Inkrafttreten

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

Art. 40

Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:
- die baurechtliche Grundordnung vom 12.10.1995.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 13.01.2012 bis 12.02.2012
Kantonale Vorprüfung	vom 16.08.2012
Publikation im Amtsanzeiger	vom 07.02.2013
Publikation im Amtsblatt	vom 06.02.2013
Publikation der Änderungen im Amtsanzeiger	vom 06.06.2013
Publikation der Änderungen im Amtsblatt	vom 12.06.2013
Publikation der zweiten Änderung im Amtsanzeiger	vom 29.08.2013
Publikation der zweiten Änderung im Amtsblatt	vom 05.09.2013
Öffentliche Auflage	vom 07.02.2013 bis 08.03.2013
Öffentliche Auflage der Änderungen	vom 06.06.2013 bis 05.07.2013
Öffentliche Auflage der zweiten Änderung	vom 29.08.2013 bis 27.09.2013
Einspracheverhandlungen	am 4.03./15.03./27.03./02.04./08.05.2013
Erledigte Einsprachen	5
Unerledigte Einsprachen	6
Rechtsverwahrungen	keine
Einspracheverhandlungen der Änderungen	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	keine
Einspracheverhandlungen der zweiten Änderung	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 28.01.2013
Beschluss des Gemeinderates zu den Änderungen	am 03.06.2013
Beschluss des Gemeinderates zur zweiten Änderung	am 26.08.2013

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 03.06.2013

Namens der Einwohnergemeinde Täuffelen
Der Präsident:

Andreas Stauffer

Die Sekretärin:

Barbara Zbinden

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Täuffelen, den 30. AUG. 2013

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am - 6. Feb. 2014

B. Wiedner

Anhang

Definitionen und Messweisen mit Auszügen der wichtigsten Skizzen aus dem Anhang der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

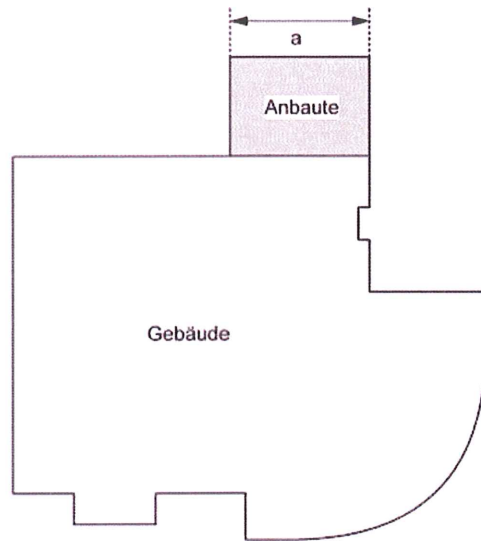
Grundsatz

Grundsätzlich gelten die Definitionen und Messweisen gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Im vorliegenden Anhang werden die wichtigsten Skizzen zu den Begriffen und Messweisen aus dem Anhang dieser Verordnung sowie weitere Definitionen dargestellt. Die angegebenen Artikel beziehen sich auf die massgebenden Artikel der BMBV.

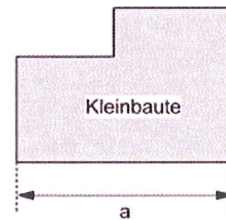
1. Gebäude

1.1 Kleinbauten
Art. 3 BMBV

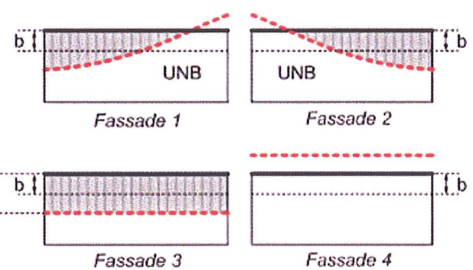
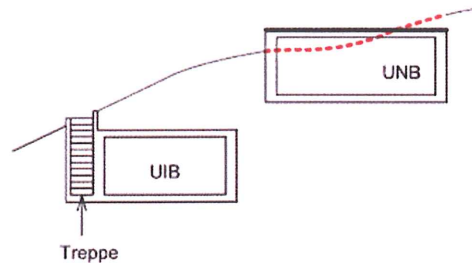
1.2 Anbauten
Art. 4 BMBV



nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt
a Gebäudelänge der Anbaute bzw. Kleinbaute

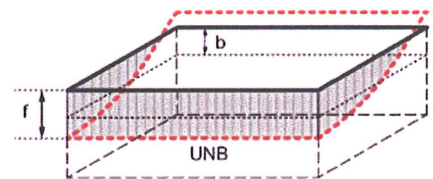


1.3 Unterirdische Bauten
Art. 5 BMBV



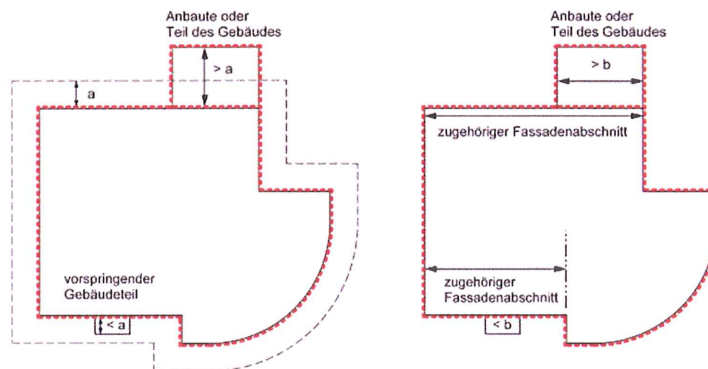
1.4 Unterniveaubauten
Art. 6 BMBV

Fassadenlinie
 Oberkante fertig Boden
UIB Unterirdische Bauten
UNB Unterniveaubauten
f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB-Decke.
b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen der UNB
 Anteil über der Fassadenlinie

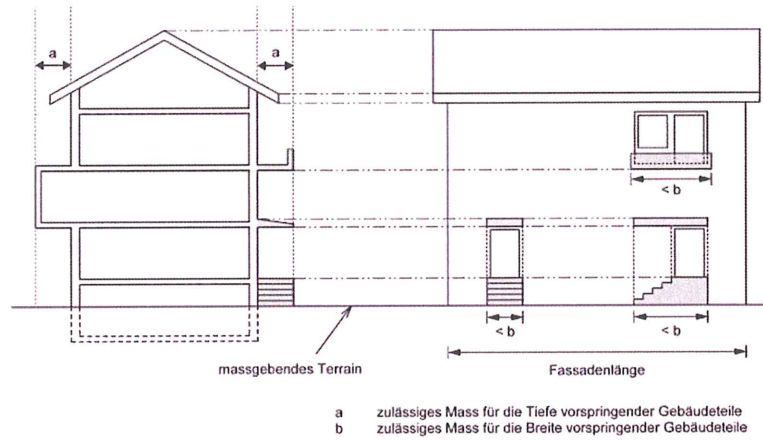


2. Gebäudeteile

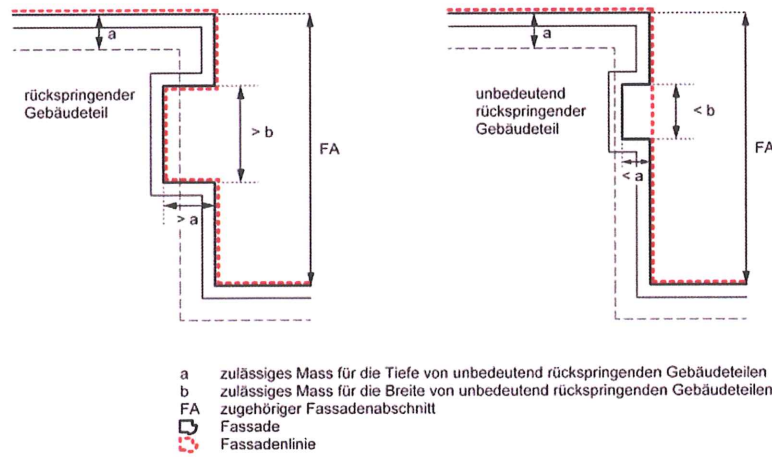
2.1 Vorspringende Gebäudeteile
Art. 10 BMBV



a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile
 projizierte Fassadenlinie



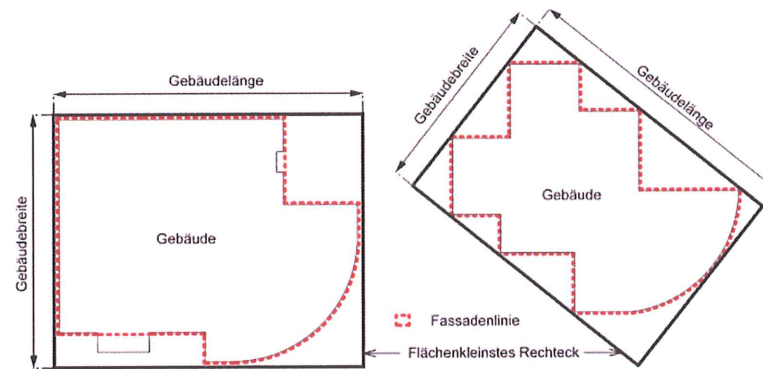
2.2 Rückspringende Gebäudeteile
 Art. 11 BMBV



3. Längenmasse

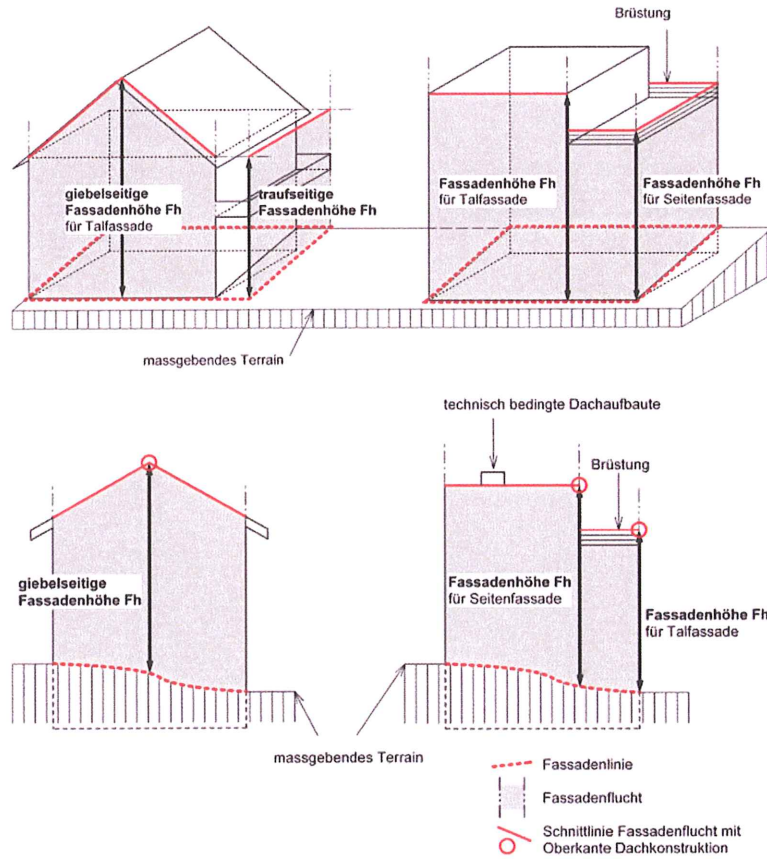
3.1 Gebäudelänge
 Art. 12 BMBV

3.2 Gebäudebreite
 Art. 13 BMBV

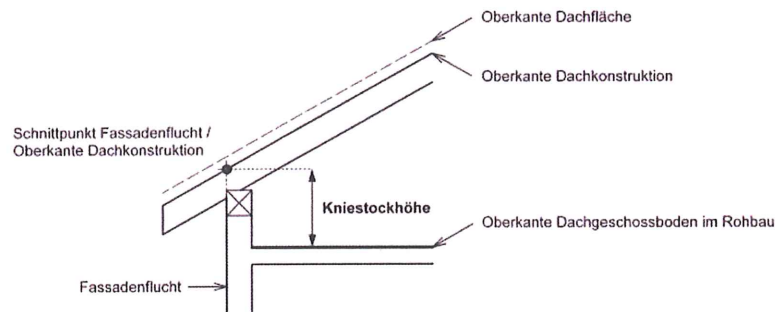


4. Höhenmasse

4.1 Fassadenhöhe
Art. 15 BMBV

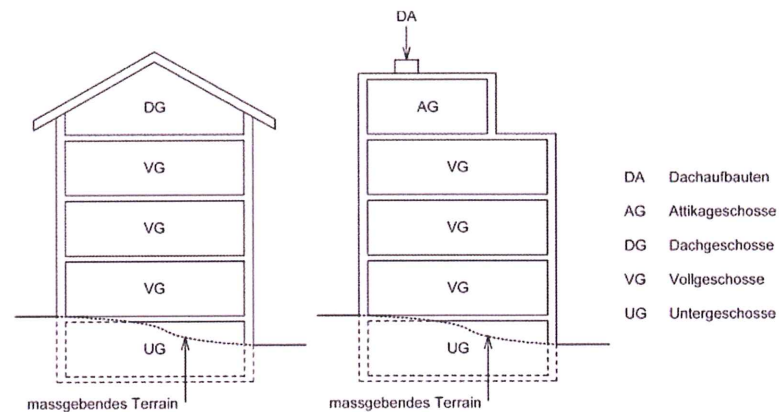


4.2 Kniestockhöhe
Art. 16 BMBV

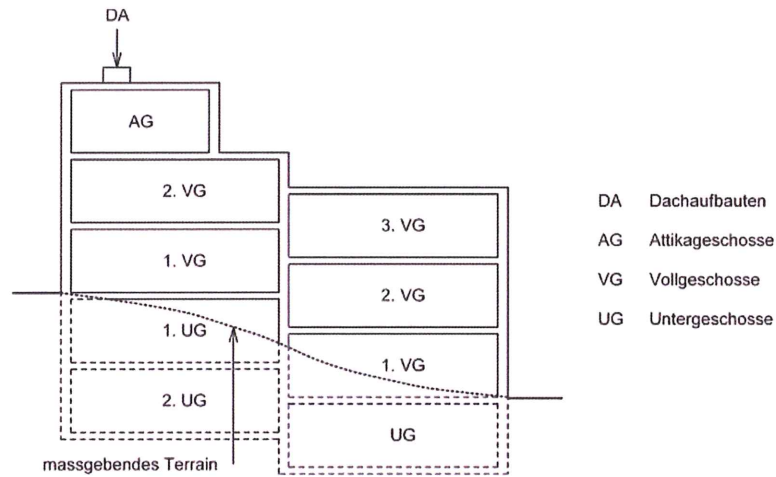


5. Geschosse

5.1 Vollgeschosse
Art. 18 BMBV

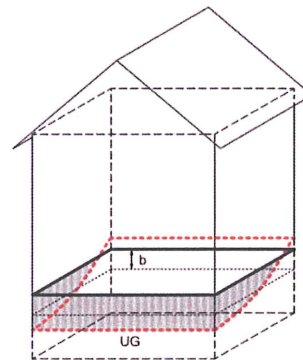
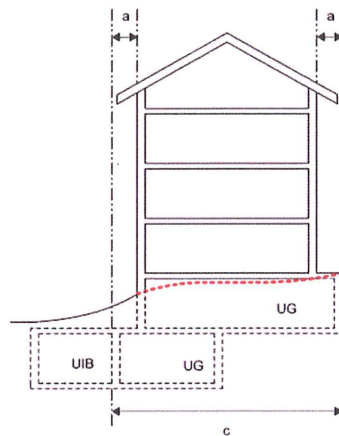
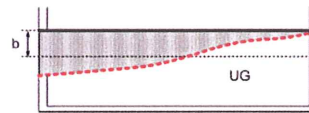


5.2 Untergeschosse
Art. 19 BMBV

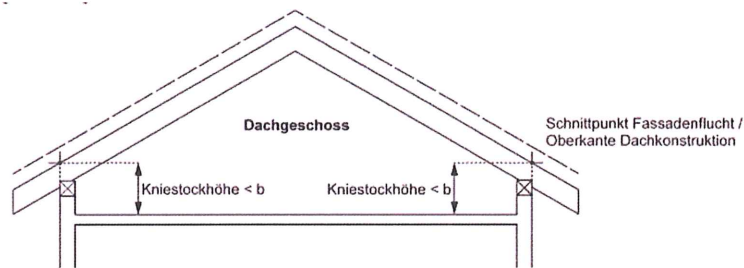


- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse

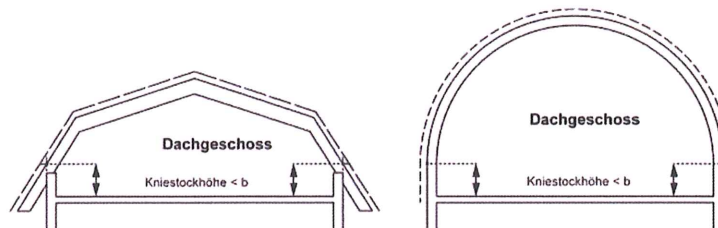
- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



5.3 Dachgeschosse
Art. 20 BMBV



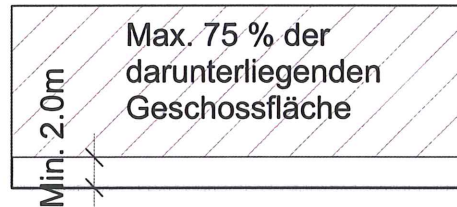
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



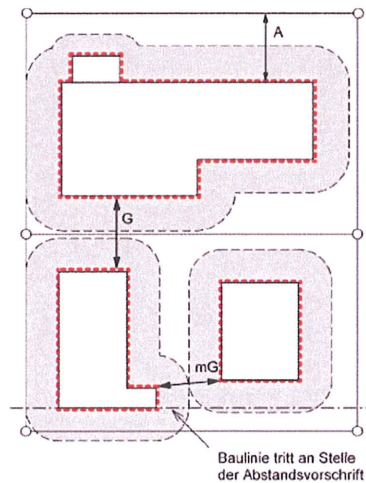
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

5.4 Attikageschosse
Art. 21 BMBV

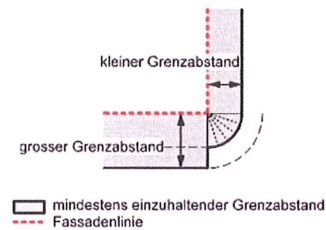
- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die Höhe von 3.5 m nicht übersteigt.
- 2 Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
- 3 Das Attikageschoss darf maximal 75 % der Geschossfläche (GF) des darunterliegenden Vollgeschosses betragen und muss auf einer Längsseite mindestens um 2.0 m zurückversetzt sein.
- 4 Attikageschosse werden nicht an die Geschosshöhe angerechnet, jedoch an die zulässige Fassadenhöhe FH giebelseitig.
- 5 Bei Attikas mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen



6. Abstände



Kleiner und grosser Grenzabstand



- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

6.1 Kleiner Grenzabstand
Art. 22 BMBV

Der kleine Grenzabstand k_A bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen

6.2 Grosser Grenzabstand
Art. 22 BMBV

Der grosse Grenzabstand g_A bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze auf der besonnten, oder in Hangsituationen auf der der Aussichtsrichtung zugekehrten Längsseite eines Gebäudes. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. Ist die besonnte oder der Aussichtsrichtung zugekehrte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

6.3 Gebäudeabstand
Art. 23 BMBV

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

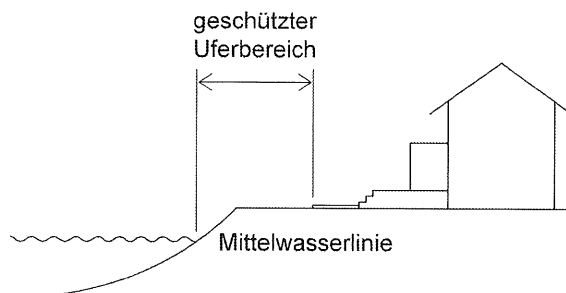
2 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln. Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und - innerhalb der zulässigen Gebäudelänge - den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

6.4 Gegenüber Zonengrenzen

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

6.5 Gegenüber Fließgewässern

Der Bauabstand von Fließgewässern, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



6.6 Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6m einzuhalten.
Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten. (Vgl. Art. 48 DZV)

7. Nutzungsziffern

7.1 Grünflächenziffer (GZ)

1 Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGF) zur anrechenbaren Landfläche (aGFS) in Prozenten (BMBV Art. 27 und 31).

2 Als anrechenbare Grünflächen (aGF) gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen.

7.2 Wohnanteil (WA)

1 Der Wohnanteil (WA) ist der Anteil Hauptnutzfläche Wohnen an der gesamten Hauptnutzfläche. Die Wohnnutzung darf höchstens den in den Vorschriften angegebenen Prozentsatz der effektiven Hauptnutzfläche betragen. Vorbehalten bleiben die besonderen Erleichterungen bei bestehenden Bauten und bei Gesamtüberbauungen (Abs. 3 und 4).

Sofern der WA 50 % beträgt, errechnet sich die maximale Hauptnutzungsfläche mit Wohnnutzung wie folgt:

$$\text{HNF W} = \frac{\text{realisierte HNF} \times 50}{100}$$

2 Für bestehende Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie. Gehen Um- und Erweiterungsbauten über das nach Art. 3 BauG zulässige Mass hinaus, ist der maximale Wohnanteil einzuhalten

3 Erleichterungen für bestehende Gebäude

Für die Erteilung einer Ausnahme bezüglich dem zwingenden Wohnanteil Art. 211 müssen folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Das Gebäude muss vor dem 29. August 1994 bewilligt worden sein.
- Der Gesamtwohnanteil (bestehende und neu zu schaffende Wohnfläche) darf 50% der möglichen Gesamthauptnutzungsfläche nicht überschreiten. Die mögliche Gesamthauptnutzungsfläche ist in einem Schemaplan auf der Basis der zulässigen baupolizeilichen Vorschriften und Massen nachzuweisen.
- Gewerblich genutzte Räume dürfen nicht über den zonenkonformen Anteil zum Wohnen umgenutzt werden.
- Die Erweiterung oder der Ausbau von ungenutztem Raum (Dachausbau) ist zulässig, darf aber nur der Ergänzung von bestehenden Wohnverhältnissen dienen (zeitgemässes Wohnen, Wohnraumerweiterung, Zimmerausbau, Ergänzung von Sanitäranlagen) und darf maximal eine Wohneinheit (Kleinwohnung, Alterswohnung) umfassen.
- Die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften und der übergeordneten Gesetzgebung bleibt vorbehalten.

4 Erleichterungen für Gesamtüberbauungen

Der effektive Gewerbeanteil kann durch den Gemeinderat bis auf minimal 25 % reduziert werden, sofern ein Bau- und/oder Umbauvorhaben in einem grösseren Zusammenhang vorgesehen wird und folgende Bedingungen erfüllt:

- Die Bau- und/oder Umbaugesuche müssen eine minimale Grundstücksfläche von 3'000 m² umfassen,
- Auf dem Hauptstrassenniveau mindestens die Hälfte der Grundrissfläche als zusammenhängende Gewerbe- oder Dienstleistungsfläche ausweisen,
- bezüglich Lärmschutz für die Wohnungen die Planungswerte der ES III einhalten
- den Strassenraum und die Übergänge vom öffentlichen zum privaten Aussenraum in die Umgebungsgestaltung einbeziehen,
- vom Strassenlärm geschützte Spiel- und Aufenthaltsflächen nachweisen,
- und in einem qualitativen Verfahren entwickelt werden.

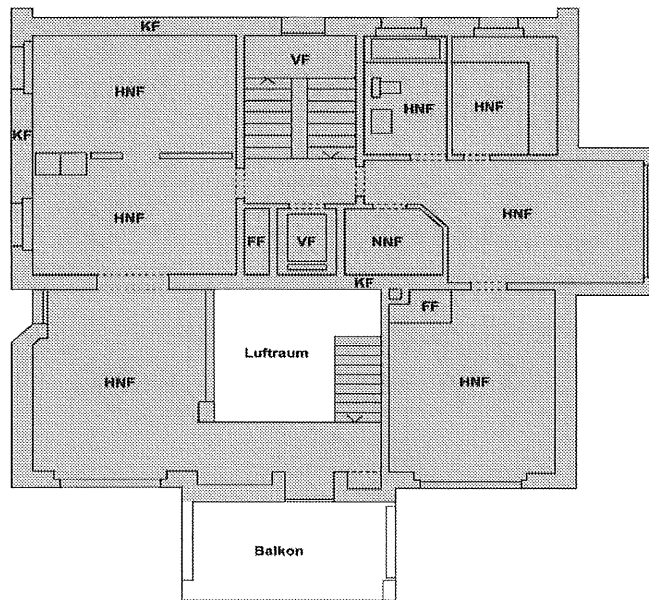
8. Hinweise zur Kernzone Gerolfingen

- 8.1 Anforderungen an die Volumeberechnung** Als Bauvolumen gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen (BVM gemäss BMBV)
- 8.2 Anforderungen an das Vergleichsprojekt**

 - Ziel: Vergleichsmöglichkeit von zwei oder mehreren Lösungen eines geplanten Um- oder Ausbauprojektes.
 - Umfang: Alle Ansichten und Fassaden ergänzt mit den zum Verständnis nötigen Grundrissen und Schnitten, mindestens im Massstab 1:100. Wo nötig, insbesondere in den Grundrissen, sind die Bauten in der unmittelbaren Nachbarschaft ebenfalls darzustellen.
Dienlich und oft verständlicher ist ein einfaches Studienmodell aus Karton in einem geeigneten, nicht zu kleinen Massstab oder eine einfache perspektivische Ansicht der Veränderungsvarianten vom gleichen Standort aus.
 - Technik: Minimal einfache, massstäbliche Handskizzen anhand einer Gebäudeaufnahme. Nach oben unbegrenzt mit Plänen, CAD-Zeichnungen und zusätzlichen Erläuterungen, farbig oder in schwarz-weiss Technik.

9. Flächenberechnungen

9.1 Geschossfläche



Schnitt:

