

Genehmigung

**Gemeinde Utzenstorf**

---

**Revision Ortsplanung 2. Etappe**

**Baureglement**

**August 2004**

---

**ecoptima**

Spitalgasse 34, Postfach 5965, 3001 Bern  
Tel. 031 310 50 80 Fax 031 310 50 81  
[info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

## Inhaltsverzeichnis

<b>ABKÜRZUNGEN.....</b>	<b>3</b>
<b>A ALLGEMEINES.....</b>	<b>4</b>
<b>B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG.....</b>	<b>4</b>
I.    Baubewilligungspflicht / Bauentscheid .....	4
II.   Erschliessung .....	5
III.  Umgebungsgestaltung.....	6
IV.  Abstellplätze für Fahrzeuge und Ersatzabgabe.....	7
<b>C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN.....</b>	<b>7</b>
V.    Bauweise, Gestaltungsfreiheit und Mass der Nutzung.....	7
VI.   Bauabstände.....	8
VII.  Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund.....	10
VIII. Baugestaltung.....	13
IX.   Belichtung, Energie und Lärmschutz.....	16
<b>D ZONENVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>16</b>
X.    Bauzonen.....	16
XI.   Landwirtschaftszonen.....	20
XII.  Schutzgebiete, Schutzobjekte .....	20
<b>E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>23</b>
XIII. Baueingabe.....	23
XIV.  Zuständigkeiten.....	23
XV.   Planerlassverfahren.....	25
XVI.  Aufgaben und Zuständigkeit der Baupolizei.....	26
<b>F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....</b>	<b>27</b>

---

<b>ANHANG A: BESONDERE VORSCHRIFTEN ZUM BAUREGLEMENT.....</b>	<b>28</b>
1. Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....	28
2. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN).....	37
3. Zonen für Sport und Freizeitnutzungen (ZSF).....	39
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE .....</b>	<b>40</b>
<b>ANHANG B.....</b>	<b>41</b>
1. Grafische Darstellungen zum BauR.....	41
2. Grafische Darstellungen zum EGzZGB.....	47
3. Gemeindestrassen gemäss Art. 17 Abs. 1 BauR.....	49
4. Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse.....	50

## Abkürzungen

BauG	Baugesetz
BauR	Baureglement
BauV	Bauverordnung
BewD	Baubewilligungsdekret
BGGB	Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht
BUD	Baulandumlegungsdekret
EGzBGB	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht
EGzZGB	Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch
KEV	Energieverordnung
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
SBG	Strassenbaugesetz
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
LSV	Lärmschutzverordnung

Die wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse sind im Anhang B dieses Reglementes zusammengestellt.

## **A Allgemeines**

### **Art. 1**

Geltungsbereich Das Baureglement mit dem Anhang A gilt für das ganze Gemeindegebiet.

### **Art. 2**

Vorbehalt übergeordneten Rechts Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes und des Baugesetzes sowie ihrer Ausführungserlasse, bleiben vorbehalten.

### **Art. 3**

Verhältnis zum Privatrecht <sup>1</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände, des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten (vgl. Anhang B 2)

<sup>2</sup> Die Vorschriften des Baureglements können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

### **Art. 4**

Besitzstandsgarantie Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Baugesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG, Art. 67 SBG).

## **B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung**

### **I. Baubewilligungspflicht / Bauentscheid**

#### **Art. 5**

Baubewilligungspflicht/  
Baubeginn <sup>1</sup> Alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglements fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 5 BewD).

#### **Art. 6**

Baubewilligung;  
Voraussetzung der Er-  
teilung

Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinne der Artikel 36 und 62 BauG entgegenstehen.

## **II. Erschliessung**

#### **Art. 7**

Hinreichende Er-  
schliessung

Die Erschliessung des Baugrundstückes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.

#### **Art. 8**

Abgrenzung Basis- und  
Detailerschliessung

Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten die Erschliessungsrichtpläne und die Überbauungsordnungen der Gemeinde (Art. 106ff BauG).

#### **Art. 9**

Gestaltung und Unterhalt  
von Strassen

<sup>1</sup> In den Wohngebieten sind die Strassen (inkl. Hauszufahrten) verkehrsberuhigt zu gestalten.

<sup>2</sup> Hauszufahrten mit den erforderlichen Wende- und Garagevorplätzen sind so zu gestalten, dass sie verschiedene Funktionen erfüllen und insbesondere als Spiel- und Aufenthaltsbereich genutzt werden können.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, den Winterdienst aus Gründen des Umweltschutzes einzuschränken. Der Verkehrsgefährdung ist durch flankierende Massnahmen zu begegnen und die Strassenbenützer sind auf die besonderen Verhältnisse aufmerksam zu machen.

### III. Umgebungsgestaltung

#### Art. 10

##### Grundsatz

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sowie deren Aussenräume haben sich in die Landschaft und Siedlung einzuordnen. Zur Aufwertung der Wohn- und Siedlungsqualität sind die Aussenräume angemessen zu begrünen sowie mit attraktiven Aufenthalts- und Erholungsbereichen auszustatten.

##### Umgebungsgestaltungsplan

<sup>2</sup> Der Umgebungsgestaltungsplan muss die Parzellen des Bauvorhabens umfassen und unter anderem enthalten:

- die Anlagen der Erschliessung und Parkierung,
- Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit den notwendigen Höhenangaben und den Übergängen zu den Nachbargrundstücken,
- die erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42-48 BauV),
- die vorgesehene Bepflanzung und Grünbereiche (Art. 14 BauG),
- den Abstellplatz für die Bereitstellung der Abfälle.

#### Art. 11

##### Bäume, Sträucher

<sup>1</sup> Auf vorhandene Bäume, Baumgruppen und Sträucher ist Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat erlässt ein Bauminventar. Die im Inventar verzeichneten ortsbildprägenden Bäume sind zu erhalten. Der Gemeinderat kann das Entfernen erhaltenswerter Bäume bewilligen, sofern angemessener Ersatz geschaffen wird.

<sup>3</sup> Grundsätzlich sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

#### Art. 12

##### Terrainveränderungen

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

<sup>2</sup> Böschungen gegenüber dem Nachbargrundstück dürfen eine Neigung von höchstens 45° (100 %) aufweisen.

## **IV. Abstellplätze für Fahrzeuge und Ersatzabgabe**

### **Art. 13**

<sup>1</sup> Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder nach den Vorschriften der Bauverordnung (Art. 49 – 56) zu errichten.

<sup>2</sup> Die Gesuchstellerin hat für alle Autoabstellplätze, die sie nach BauV zu erstellen hat, aber aus örtlichen, verkehrstechnischen oder ortsbildschützerischen Gründen nicht erstellen kann, eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Autoabstellplatz höchstens Fr. 8'000.–. Dieser Betrag wird durch den Gemeinderat jeweils auf 1. Januar der Veränderung des Berner-Indexes der Wohnbaukosten angepasst (Indexstand 1.1.2004). Die Ersatzabgabe ist im Sinne von Art. 56 Abs. 2 BauV sowie für die Förderung des Langsamverkehrs zu verwenden.

## **C Baupolizeiliche Vorschriften**

### **V. Bauweise, Gestaltungsfreiheit und Mass der Nutzung**

#### **Art. 14**

Zusammenbau, Gestaltungsfreiheit

<sup>1</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

<sup>2</sup> Soweit in den Zonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet die offene Bauweise, wobei die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG angewendet werden kann.

#### **Art. 15**

Grünflächenziffer

<sup>1</sup> Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Landfläche gemäss Art. 93 Abs. 3 BauV im Minimum zu begrünen ist.



<sup>2</sup> An die Grünflächenziffer werden angerechnet:

- zu 25 % wasserdurchlässige Beläge;
- zu 50 % begrünte Dachflächen und begrünte Flächen über Einstellhallen mit Bodenaufbau bis zu 20 cm;
- zu 75 % Fläche über unterirdischen Einstellhallen, deren begrünter Bodenaufbau > 20 cm < 30 cm beträgt;
- zu 100 % alle begrünten Flächen über dem gewachsenen Terrain und über Einstellhallen mit einem begrünten Bodenaufbau > 30 cm.

<sup>3</sup> Die erforderliche Grünfläche ist dauernd zu erhalten und darf nicht zweckentfremdet werden. 50 % der erforderlichen Grünfläche ist als zusammenhängende Fläche anzulegen.

#### **Art. 16**

Nutzungsübertragung

Die Nutzungsübertragung im Rahmen der Gestaltungsfreiheit und die Übertragung der Grünfläche (Grünflächenziffer) ist nicht gestattet.

### **VI. Bauabstände**

#### **Art. 17**

Bauabstände von öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen

<sup>1</sup> Von den Kantonsstrassen und den Gemeindestrassen gemäss Anhang B 3 ist ein Bauabstand von 5.0 m, von den übrigen Gemeindestrassen ein Abstand von 3.6 m und von den selbständigen öffentlichen Fuss-, Rad- und Wanderwegen ein Abstand von 2.0 m einzuhalten.

<sup>2</sup> Für gedeckte Autoabstell- und Sitzplätze, die mindestens auf zwei Seiten offen sind sowie für bewilligungsfreie Bauten beträgt der minimale Strassenabstand 3 m.

<sup>3</sup> Der Vorplatz vor abschliessbaren Autoabstellräumen mit rechtwinkliger oder annähernd rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse muss, von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen, eine Tiefe von mindestens 5 m aufweisen.

<sup>4</sup> Der Strassenabstand wird vom bestehenden bzw. projektierten Fahrbahnrand aus gemessen. Er geht den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen vor. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes, insbesondere zur Benützung des Strassenvorlands und zur Freihaltung des Lichtraumprofils.

**Art. 18**

Raumsicherung der Gewässer

<sup>1</sup> Die Raumsicherung der Gewässer verfolgt folgende Ziele:

- a) die Sicherung des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionen eines Gewässers;
- b) die Erhaltung und Aufwertung von naturnahen Uferbereichen;
- c) die ökologische Vernetzung entlang der Gewässer.

Gewässerabstand

<sup>2</sup> Wo nicht durch eine Grünzone oder Gewässerbaulinie ein grösserer Abstand festgelegt ist, gelten entlang der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie Anlagen) folgende Bauabstände.

Natürliche Sohlenbreite	Bauabstand für Tiefbauten und Anlagen	Bauabstand für Hochbauten
bis 2 m	5 m	8 m
2 bis 5 m	7 m	10 m
5 bis 10 m	11 m	14 m
Über 10 m	15 m	18 m

<sup>3</sup> Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie).

<sup>4</sup> Sofern keine Interessen entgegenstehen, kann die Baubewilligungsbehörde für folgende Bauten und Anlagen den Abstand herabsetzen, sofern dadurch die Ufervegetation und der 3 m breite Pufferstreifen nicht beeinträchtigt werden:

- a) standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein öffentliches Interesse besteht;
- b) Erneuerung, Umbau und Wiederaufbau von Bauten und Anlagen; für den Wiederaufbau gilt Artikel 82 BauG;
- c) belagsfreie Fuss-, Wander- und Unterhaltswege,
- d) saisonale Zäune ausserhalb der Ufervegetation, die der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen;
- e) punktuelle einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke, Feuerstellen und andere öffentliche Freizeit- und Erholungseinrichtungen;
- f) Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

<sup>5</sup> Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 WBG (10 m Abstand, gemessen ab oberer Böschungskante).

**Art. 19**

Bauabstand vom Wald

Der gesetzliche Waldabstand beträgt mindestens 30 m. Die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes vorbehalten bleibt und erfordert die Zustimmung der Waldabteilung.

## Art. 20

Bauabstand von der  
Landwirtschaftszone

Gegenüber der Landwirtschaftszone gelten die gleichen Abstände wie gegenüber einem benachbarten Grundstück.

## VII. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

### Art. 21 (vgl. Skizze 1 im Anhang B 1)

Allgemein

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 49 BauR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

<sup>2</sup> Kleiner und grosser Grenzabstand bezeichnen die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Werden mehr als 50 % einer Fassade durch Balkone oder ähnliche Vorbauten beansprucht, wird der Grenzabstand von deren Brüstung aus gemessen.

<sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

<sup>4</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

<sup>5</sup> Für Gewächshäuser, deren Traufe bzw. First an keiner Stelle mehr als 3.5 m bzw. 5 m über dem gewachsenen Boden liegt, gilt allseitig ein minimaler Grenzabstand von 4 m.

### Art. 22

Bauabstände für An-  
und Nebenbauten

<sup>1</sup> Für bewohnte, eingeschossige An- und Nebenbauten, deren mittlere Gebäudehöhe 3.5 m und ihre Grundfläche 40 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 4 m.

<sup>2</sup> Für bewohnte An- und Nebenbauten wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dergleichen, deren mittlere Gebäudehöhe 3.5 m und ihre Grundfläche 20 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, sowie bei Wintergärten genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m.

<sup>3</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3.5 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

<sup>4</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen bis an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleiben die Gebäudeabstände.

### **Art. 23**

Bauabstände für unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen dürfen direkt an die Grenze gebaut werden. Sie dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke haben.

<sup>2</sup> Als unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen gelten Gebäude, die vollständig von Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.2 m überragen.

### **Art. 24**

Bauabstände für Tiefbauten

<sup>1</sup> Den fertigen Boden nicht überragende Tiefbauten wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Wasserbecken und dergleichen haben einen Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen.

<sup>2</sup> Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Tiefbauten unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

### **Art. 25**

Unterschreitung der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

<sup>1</sup> Grenzabstände dürfen nur mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG unterschritten werden. Dabei ist der zivilrechtliche Abstand zu wahren (Art. 79 EGzZGB). Mit nachbarlicher Zustimmung (Näherbaurecht) dürfen die zivilrechtlichen Abstände unterschritten werden, sofern der vorgeschriebene minimale Gebäudeabstand um nicht mehr als 1/3 unterschritten wird.

<sup>2</sup> Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gelten die zivilrechtlichen Abstandsvorschriften.

## Art. 26

Anlagen und Bauteile im  
Grenzabstand

<sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen, von der Umfassungsmauer aus gemessen, auf der besonnten Längsseite höchstens 2.5 m und auf den übrigen Seiten höchstens 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen, sofern die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50 % pro Fassade ausmacht.

<sup>2</sup> Mindestens einseitig offene Balkone werden auch dann, wenn sie im Erdgeschoss Stützen aufweisen, zu den Balkonen gerechnet, wenn diese die übrigen Vorschriften für Balkone erfüllen.

<sup>3</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen, Bäume und Sträucher sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des EGzZGB auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

## Art. 27

Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss wenigsten der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet wie wenn eine Grenze zwischen ihnen liegen würde. Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG und Art. 25 BauR.

<sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde kann den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück herabsetzen,

a) zu bewohnten An- und Nebenbauten bis auf 4 m,

b) zu unbewohnten An- und Nebenbauten bis auf 2 m,

wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> Für Gewächshäuser gilt innerhalb eines Grundstückes kein Gebäudeabstand.

<sup>4</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude ungenügende wohnhygienische Verhältnisse entstehen würden.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

## VIII. Baugestaltung

### Art. 28

#### Grundsatz

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportion, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden und vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen. Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sie sich in Stellung und Firstrichtung nach Möglichkeit der überlieferten Bauweise anzupassen.

<sup>3</sup> Wo es architektonisch und energetisch begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.

### Art. 29 (vgl. Skizze 2 im Anhang B 1)

#### Gebäudelänge

<sup>1</sup> Die Gesamtlänge der Gebäude ohne unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die in Art. 50 BauR genannten Masse beschränkt.

<sup>2</sup> Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

### Art. 30 (vgl. Skizze 3 im Anhang B 1)

#### Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante der Dachsparren, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebelfelder, Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garagezufahrten sowie Dachaufbauten werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

<sup>2</sup> Wird das Terrain abgegraben, so ist die Gebäudehöhe vom fertigen Terrain aus zu messen, wenn das fertige Terrain tiefer liegt als der gewachsene Boden.

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf auch nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

<sup>4</sup> Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante der Dachsparren (bei Flachdächern oberkant Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen. Überdachungen von Balkonen, Sitzplätzen und dergleichen werden für die Ermittlung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt.

<sup>5</sup> Bei Wohngebäuden mit einem Pultdach kann auf der besonnten Längsseite ein Zuschlag von 2.5 m beansprucht werden, wobei die Gebäudehöhe der Seitenfassaden nicht gemessen wird.

**Art. 31** (vgl. Skizze 4 im Anhang B 1)

Geschosse

<sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

<sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden, bis oberkant Erdgeschoss gemessen, den gewachsenen Boden um mehr als 1.2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 6 m pro Fassade betragen, werden nicht angerechnet.

<sup>3</sup> Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewand 1.5 m in der Dorfzone und 1.2 m in den übrigen Zonen übersteigt. Vorbehalten bleibt Art. 30 Abs. 3 BauR.

**Art. 32** (vgl. Skizze 5 im Anhang B 1)

Dachausbau

<sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen ist im Dachraum zulässig.

<sup>2</sup> Galerien sind in allen Bauzonen zulässig, wobei die lichte Raumhöhe, bei der Brüstung gegen den Luftraum gemessen, mindestens 1.75 m betragen muss.

**Art. 33**

Dachgestaltung allgemein

<sup>1</sup> Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

<sup>2</sup> Für Hauptgebäude in der Dorfzone sind gleichgeneigte Steildächer vorzusehen, wobei die Dachflächen eine Neigung von mindestens 25° und maximal 45° aufweisen müssen.

<sup>3</sup> In den übrigen Zonen sind andere Dachformen gestattet, wobei der höchste Dachpunkt die maximale Gebäudehöhe um maximal 4.5 m überragen darf. Dabei sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

- a) bei Satteldächern mindestens 15°, maximal 45°
- b) bei Pultdächern mindestens 7°, maximal 15°

<sup>4</sup> Andere Dachformen und Materialien können von der Baubewilligungsbehörde gestattet werden, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen:

- a) für gut gestaltete, einheitlich geplante Gebäudegruppen, deren fortlaufende Ausführung gesichert ist,
- b) bei ungleich geneigten Steildächern muss der Firstwinkel mindestens 90° betragen,
- c) für Bauten in den Arbeitszonen,
- d) beim Einbau von Energiegewinnungsanlagen.

<sup>5</sup> Bei An- und Nebenbauten sind in allen Zonen auch Flach- und Pultdächer gestattet.

<sup>6</sup> Dächer entlang Strassen, Geh- und Radwegen sowie im Zugangsbereich sind mit Schneefangvorrichtungen zu versehen, sofern ihre Neigung mehr als 25° beträgt.

#### **Art. 34**

Dachaufbauten / Dach-  
einschnitte

<sup>1</sup> Dachaufbauten wie Lukarnen und Dacheinschnitte sind gestattet. Sie dürfen zusammengerechnet die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Zudem gilt:

- a) Lukarnen:  
Bei Gebäuden, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Länge der Lukarne für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen. Die Länge der Lukarnen werden an der längsten Stelle gemessen.
- b) Dachflächenfenster:  
Das einzelne Dachflächenfenster darf eine Lichtfläche von 1.5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten;
- c) Dacheinschnitte sind in der Dorfzone untersagt.

<sup>2</sup> Die Dachaufbauten müssen in Material und optischer Wirkung auf das Dach abgestimmt sein.

#### **Art. 35** (vgl. Skizze 6 im Anhang B 1)

Flachdachbauten

<sup>1</sup> Das Attikageschoss darf höchstens 60 % der darunterliegenden Grundrissfläche (ohne ein- oder ausspringende Balkone gemessen) ausmachen. Es ist – das Treppenhaus, Liftanlagen und 1/2 der besonnten Längsseite ausgenommen – allseitig um wenigstens 1.5 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen.

<sup>3</sup> Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.5 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht mitgezählt.

<sup>4</sup> Auf der Attika sind nur technisch bedingte Aufbauten gestattet. Diese dürfen das Dach des Attikageschosses um max. 1.5 m übersteigen.



### **Art. 36**

Reklamen

<sup>1</sup> Für Reklamen sind die kantonalen Bestimmungen massgebend.

<sup>2</sup> Das Anbringen von Reklamen an schützens- oder erhaltenswerten Bau-  
denkmälern ist nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege gestattet.

## **IX. Belichtung, Energie und Lärmschutz**

### **Art. 37**

Belichtung

Die Belichtung von Wohnungen ausschliesslich durch Dachflächenfenster ist  
nur in Kleinwohnungen mit bis zu 2 Zimmer gestattet.

### **Art. 38**

Energie

Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes (EnG) und  
der Energieverordnung (KEnV). Dabei sind insbesondere die Verwendung  
von erneuerbarer Energie und eine möglichst geringe Umweltbelastung an-  
zustreben.

### **Art. 39**

Lärmschutz

<sup>1</sup> Die Empfindlichkeitsstufen sind in Art. 50 BauR festgelegt.

<sup>2</sup> Mit Lärm vorbelastete Gebiete (Aufstufung) sind im Zonenplan bezeichnet.

## **D Zonenvorschriften**

### **X. Bauzonen**

#### **Art. 40**

Wohnzonen zwei- und  
dreigeschossig  
(W2 + W3)

In den Wohnzonen sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffent-  
lichen Einrichtungen nur Gewerbe gestattet, die sich baulich gut einordnen  
und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend  
wirken (Art. 90 BauV).

#### Art. 41

Wohn- und Gewerbe-  
zonen zwei- und drei-  
geschossig  
(WG2 + WG3)

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone sind gemischte Zonen für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten.

<sup>2</sup> Gewerbe und Betriebe, die das gesunde Wohnen durch besonders nachteilige Emissionen wie Lärm, Rauch, Geruch usw. wesentlich beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.

#### Art. 42

Dorfzone (D)

<sup>1</sup> Die Dorfzone umfasst Gebiete mit gemischter Nutzung. Neben Wohnbauten sind Gewerbebetriebe und Läden zugelassen, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken. Die Schutzbestimmungen gemäss Art. 90 BauV sind anwendbar.

<sup>2</sup> Die Dorfzone stellt ein Schutzgebiet im Sinne von Art. 86 BauG dar. Sie bezweckt die behutsame Einfügung von Neu- und Umbauten in die bestehende Dorfstruktur.

<sup>3</sup> Bauten, Teile von solchen, bauliche Einrichtungen und Aussenrenovierungen, die sich in ihrer Erscheinung und Farbgebung nicht in das Quartier- und Strassenbild einfügen, sind unzulässig.

<sup>4</sup> Für das Einfügen in das Quartier- und Strassenbild massgebend ist die Gestaltung und Anordnung folgender Elemente:

- Stellung, Volumen und Form des Gebäudes
- Gliederung der Aussenfläche (Fassade, Dach), Material und Farbwahl
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten
- Aussenraum und Umgebung.

<sup>5</sup> Die Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG) ist ausgeschlossen.

#### Art. 43

Arbeitsplatzzone  
(A1, A2, A3 und A4)

<sup>1</sup> In der Arbeitsplatzzone dürfen nur Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen müssen sich ins Orts- und Landschaftsbild eingliedern. Im Übergangsbereich gemäss Zonenplan ist eine Schutzbepflanzung anzulegen, die dauernd zu pflegen und allenfalls zu ersetzen ist. Wo nötig, sind auch bauliche Vorkehrungen zum Schutz der Wohnbauten vor Immissionen zu treffen.

#### **Art. 44**

Landwirtschaftlich industrielle Zone (LI)

<sup>1</sup> Die landwirtschaftlich industrielle Zone ist für Gartenbaubetriebe und dergleichen mit den dazugehörigen Verkaufsflächen bestimmt. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen müssen sich in die Umgebung eingliedern und sind mit einer Schutzbepflanzung zu umgeben. Auf angrenzende Wohngebiete ist Rücksicht zu nehmen. Schutzbepflanzungen sind zu pflegen und wo nötig zu ersetzen.

#### **Art. 45**

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

<sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleibt Art. 93 BauG.

<sup>2</sup> Planungszweck, Art und Mass der Nutzung und die Gestaltungsgrundsätze werden in besonderen Vorschriften im Anhang A umschrieben.

<sup>3</sup> In den Zonen mit Planungspflicht kann der Gemeinderat mit den Grundeigentümern einen Infrastrukturvertrag abschliessen. Der Infrastrukturvertrag regelt die Projektierung, Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen (Art. 108 BauG).

#### **Art. 46**

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

<sup>2</sup> Die nähere Zweckbestimmung dieser Zone und die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sowie die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV werden in besonderen Vorschriften im Anhang A umschrieben.

#### **Art. 47**

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

<sup>1</sup> Die Nutzung und Bebauung dieser Zonen richtet sich grundsätzlich nach Art. 78 BauG.

<sup>2</sup> Die Zweckbestimmung und die näheren baupolizeilichen Masse sowie die Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV sind im Anhang A aufgeführt.

**Art. 48**

Grünzonen (GrZ) Grünzonen sind Zonen gemäss Art. 79 BauG.

**Art. 49**

Bauten auf Bahnareal Für bahnbetriebsfremde Bauten auf Bahnareal gelten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG3.

**Art. 50**

Baupolizeiliche Masse Für Bauzonen gelten – vorbehältlich Art. 21ff BauR – folgende baupolizeilichen Masse:

<b>Zone</b>	<b>kGA [m]</b>	<b>gGA [m]</b>	<b>GH [m]</b>	<b>GL [m]</b>	<b>G</b>	<b>GFZ</b>	<b>ES</b>
W2	5	10	7	30	2	45 %	I
W3	6	12	10	40	3	40 %	I
WG2	5	10	7	30	2	40 %	III
WG3	6	12	10	40	3	40 %	III
D	5	10	7	30	2	30 %	III
A1	4	4	22	—	—	—	IV
A2	4/6 *)	6	15	—	—	20 %	III
A3	4/5 *)	5	10	40	—	25 %	III
A4	4	6	12 südl. 16 nördl.	—	—	15 %	III
LI	5	10	7		2	25 %	III

**Legende:**

- kGA: kleiner Grenzabstand
- gGA: grosser Grenzabstand
- GH: Gebäudehöhe
- GL: Gebäudelänge
- G: Geschosszahl
- GFZ: Grünflächenziffer
- ES: Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV
- \*) Gegenüber Wohn- und gemischten Zonen ist der grössere Abstand einzuhalten.

## XI. Landwirtschaftszonen

### Art. 51

Landwirtschaftszone  
(LWZ)

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

<sup>2</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG und des BauG.

<sup>3</sup> Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend die folgenden Bestimmungen:

- a) Bauten haben sich bezüglich Standort, Gestaltung, Baumaterial und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- b) Wohnbauten dürfen maximal zwei Geschosse aufweisen und sind mit Satteldächer zu versehen.
- c) Silobauten sind in nicht störenden Farbtönen zu halten und wenn immer möglich einzugrünen.
- d) Sie erfordern eine sorgfältige Abstimmung mit bestehenden und geplanten Gebäuden und ihrer Umgebung.

<sup>4</sup> Baupolizeiliche Masse:

- a) Für landwirtschaftliche Wohnbauten die Masse der Wohnzone W2 und die Empfindlichkeitsstufe III.
- b) Für übrige landwirtschaftliche Bauten die Masse der Arbeitsplatzzone A2.

### Art. 52

Bauernhofzone (BhZ)

Für die Bauernhofzone gelten Art. 85 BauG und die Vorschriften der LWZ (Art. 51 BauR).

## XII. Schutzgebiete, Schutzobjekte

### Art. 53

Bedeutung Zonenplan  
,Schutz und Gestaltung'

Die im Zonenplan ,Schutz und Gestaltung' bezeichneten Flächen und Objekte sind geschützt im Sinne von Art. 9, 10, 11, 54 und 86 des BauG. Sie dürfen weder nachteilig verändert, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei Beschädigung, Zerstörung oder Abgang ist ein angemessener Ersatz zu leisten.

#### Art. 54

##### Bauinventar

<sup>1</sup> Die schützens- und die erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 10a–c BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen und im Zonenplan als Hinweis bezeichnet.

##### Beizug der kantonalen Denkmalpflege

<sup>2</sup> Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

<sup>3</sup> Die Objekte nach Absatz 2 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

<sup>4</sup> Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

#### Art. 55

##### Ortsbildschutzgebiete

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzgebiete dienen dem Schutz von Siedlungsteilen, Bauten und Anlagen von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert.

<sup>2</sup> In den Schutzgebieten Kirchenviertel und Schloss ist das Ortsbild mit seinem heutigen Baubestand und Baumbestand im vorhandenen Umfang zu erhalten. Neu-, An- und Umbauten haben sich der Umgebung in grösstmöglichem Umfang anzupassen.

<sup>3</sup> Im Schutzgebiet Oberdorf ist das typisch bäuerliche Ortsbild nach Möglichkeit und der Baumbestand im vorhandenen Umfang zu erhalten. Neu-, An- und Umbauten müssen sich harmonisch in den Ortsteil einfügen.

<sup>4</sup> Bauten, Teile von solchen, bauliche Einrichtungen und Aussenrenovationen, die obengenannte Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

<sup>5</sup> Für das Einfügen in das Ortsbild massgebend ist die Gestaltung und Anordnung folgender Elemente:

- Stellung, Volumen und Form der Bauten
- Gliederung der Aussenfläche (Fassaden, Dach), Material und Farbwahl
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten
- Aussenräume und Umgebung.

### **Art. 56**

Besonderer Schutz von  
Naturobjekten

<sup>1</sup> Die im Zonenplan ‚Schutz und Gestaltung‘ eingetragenen Naturobjekte wie Bachläufe mit ihren Ufern, Trocken- und Nassstandorte, Findlinge, Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken und Feldgehölze sind geschützt. Sie sind zu erhalten und dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen. Sie dürfen weder nachteilig verändert, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei Beschädigung, Zerstörung oder Abgang ist angemessener Ersatz zu leisten.

<sup>2</sup> Veränderungen an geschützten Flächen und Naturobjekten, die eine Einschränkung, Beschädigung oder Entfernung zur Folge haben, benötigen eine Bewilligung. Über die Bewilligung entscheidet der Gemeinderat auf Antrag der für Umweltfragen zuständigen Kommission.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann ein Naturinventar führen, in dem weitere nicht im Zonenplan ‚Schutz und Gestaltung‘ enthaltene Flächen und Naturobjekte aufgenommen werden.

### **Art. 57**

Umsetzung der ÖQV

Die Gemeinde kann eine Trägerschaft zur Umsetzung der eidgenössischen Öko-Qualitätsverordnung (ÖQV) bilden. Der Gemeinderat kann ein entsprechendes Konzept ausarbeiten. Die ökologische Vernetzung soll auf freiwilliger Basis entlang den Gewässern, am Waldrand und im Bereich von bestehenden Bestockungen sowie durch ökologische Trittsteine in der offenen Flur gefördert werden.

### **Art. 58**

Archäologische Boden-  
funde

<sup>1</sup> Treten bei Bauvorhaben archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde sowie der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen (Art. 14 Abs. 2 BauV).

<sup>2</sup> Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der im Schutzplan aufgeführten archäologischen Schutzgebiete ist im Bewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

## E Verfahrensvorschriften

### XIII. Baueingabe

#### Art. 59

Baueingabe, allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup> Für Form und Inhalt des Baugesuches, der Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend (Art. 10ff BewD).

<sup>2</sup> Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuche, usw.) können bei der Bauverwaltung bezogen werden.

<sup>3</sup> Ebenfalls mit dem Baugesuch einzureichen ist eine Berechnung des umbauten Raumes gemäss Norm SIA 116.

<sup>4</sup> Das Gesuch ist bei der Bauverwaltung einzureichen.

### XIV. Zuständigkeiten

#### Art. 60

Gemeinderat

<sup>1</sup> Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindeordnung einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

<sup>2</sup> Er beschliesst insbesondere über:

- a) die Erhebung von Planungseinsprachen auf Auftrag der Planungs- und Umweltkommission.
- b) Einsprachen im Baubewilligungsverfahren auf Antrag der Baukommission.

#### Art. 61

Baukommission

<sup>1</sup> Die Baukommission erledigt alle Aufgaben, die ihr von Gesetzes wegen obliegen (Art. 47 BewD) und die ihr durch die Gemeindeordnung zugewiesen sind. Sie ist insbesondere zuständig für:

- a) den Entscheid über Bau- und Ausnahmegesuche, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist (Art. 60 BauR).
- b) die Antragstellung im ordentlichen und generellen Bewilligungsverfahren an die zuständige Baubewilligungsbehörde.
- c) die Antragstellung an den Gemeinderat bezüglich die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 Abs. 2 lit. C BauG).



<sup>2</sup> Der Ressortvorsteher / die Ressortvorsteherin ist zuständig für die Durchführung von Einigungsverhandlungen oder den Verzicht darauf (Art. 27 BewD).

#### **Art. 62**

Der Bauentscheid

<sup>1</sup> Die Baubewilligung ist auszustellen, wenn die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und die nach den anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften eingehalten sind, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet wird und wenn keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36, 37 und 62 BauG entgegenstehen.

<sup>2</sup> Die Baubewilligung ist jedoch erst auszustellen, wenn die allenfalls für das Bauvorhaben nach anderen Gesetzen erforderlichen weiteren Bewilligungen vorliegen, es sei denn, dass eine andere Bewilligungsfolge aus besonderen Gründen zweckmässiger ist (Art. 2 Abs. 2 und 3 BauG).

#### **Art. 63**

Inhalt und Eröffnung

<sup>1</sup> Im Bauentscheid wird verfügt über

- a) das Baugesuch und die zugehörigen Ausnahmegesuche
- b) die unerledigten Einsprachen
- c) die Kostenpflicht
- d) die Festsetzung allfälliger Bedingungen und Auflagen
- e) die weiteren Bewilligungen, die die Bauherrschaft vor Baubeginn beizubringen hat.

<sup>2</sup> Der Bauentscheid ist mit schriftlicher Begründung und Rechtsmittelbelehrung zusammen mit den weiteren für das Bauvorhaben nachgesuchten Bewilligungen zu eröffnen

- a) der Bauherrschaft,
- b) den verbliebenen Einsprechern.

## **XV. Planerlassverfahren**

### **Art. 64**

Information und Mitwirkung

Für die Information und Mitwirkung sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend (Art. 56 und 58 BauG; Art. 122 BauV).

### **Art. 65**

Zuständigkeiten Gemeinderat

<sup>1</sup> Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

<sup>2</sup> Er entscheidet insbesondere über

- a) den Erlass von Richtplänen,
- b) die Einleitung des Vorprüfungsverfahrens,
- c) den Erlass von Planungszonen,
- d) den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 93 BauG betreffen,
- e) den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen,
- f) geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV,
- g) Inventare gemäss Art. 56 BauR und über kommunale Naturschutzgebiete und -objekte.

### **Art. 66**

Planungs- und Umweltkommission

Der Planungs- und Umweltkommission obliegen

- a) die Beratung des Gemeinderates in Angelegenheiten der Ortsplanung,
- b) die Ausführung resp. die Begleitung der Planungen und Inventare gemäss Art. 56 BauR,
- c) die Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens entsprechend den Bestimmungen der Baugesetzgebung und dieses Reglements,
- d) Antragstellung an den Gemeinderat für das Vorprüfungsverfahren,
- e) die Durchführung des Auflageverfahrens sowie der Einspracheverhandlungen,

- f) die Antragstellung an den Gemeinderat bezüglich der unerledigten Einsprachen.

#### **Art. 67**

- Gemeindeversammlung Der Gemeindeversammlung obliegen die Beschlussfassung über:
- a) den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung,
  - b) Überbauungsordnungen soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist.

### **XVI. Aufgaben und Zuständigkeit der Baupolizei**

#### **Art. 68**

- Gemeinderat Der Gemeinderat beaufsichtigt die Baukommission im Baupolizeiwesen.

#### **Art. 69**

- Baukommission <sup>1</sup> Die Baukommission trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

<sup>2</sup> Ihr obliegt insbesondere

- a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen bei Bauten und Anlagen, die im ordentlichen Bewilligungsverfahren bewilligt werden;
- b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

#### **Art. 70**

- Bauverwaltung <sup>1</sup> Die Bauverwaltung ist zuständig für:
- a) Die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige formelle und materielle Mängel. Sie trifft die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 ff BewD).
  - b) Die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baubewilligungsgesuche (Art. 25 ff BewD).
  - c) Die Einholung von Stellungnahmen von Fachstellen und besonderen Bewilligungen im Baubewilligungsverfahren.

- d) Die Einholung der Ausnahmeentscheide im Baubewilligungsverfahren, welche nicht in die Zuständigkeit der Gemeinde fallen (Art. 27 und 84 BauG, Art. 102 BauV und Art. 8 Abs. 2 BewD).
- e) Den Erlass einer Baueinstellungsverfügung.
- f) Die Erteilung kleinerer Baubewilligungen.

<sup>2</sup> Der Bauverwaltung obliegen

- a) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- b) die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD);
- c) die Antragstellung auf Verfügung eines Benützungsverbotes.

## F Straf- und Schlussbestimmungen

### Art. 71

Widerhandlungen

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die Vorschriften des Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, 108 BauV, 50 BewD, 85 SBG).

<sup>2</sup> Verstösse gegen dieses Reglement, die nach Art. 50 BauG nicht strafbar sind, werden mit Busse bis Fr. 5'000.00 bestraft (Art. 58 Gemeindegesetz).

### Art. 72

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

<sup>2</sup> Die Artikel 60 - 70 treten, soweit sie im Widerspruch zur geltenden Gemeindeordnung stehen, erst auf den Zeitpunkt der entsprechenden Anpassungen in der Gemeindeordnung in Kraft.

### Art. 73

Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Der Zonenplan vom 23. Januar 1996
- Das Baureglement vom 23. Januar 1996
- Die Festlegungen zum Schutz von Gebäuden und die Ortsbildschutzgebiete gemäss Zonenplan ‚Schutz und Gestaltung‘ vom 23. Januar 1996

## Anhang A: Besondere Vorschriften zum Baureglement

### 1. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

<b>ZPP Nr.</b>	<b>Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen</b>
ZPP 1	Unterdorf ES II	<ol style="list-style-type: none"><li>Die ZPP ‚Unterdorf‘ bezweckt:<ul style="list-style-type: none"><li>- Verdichtete Bauweise in mind. 2 Etappen zu realisieren</li><li>- Integrierung der übergeordneten Fussgänger- und Fahrradverbindung in die Siedlung</li><li>- Offenhalten der fliessenden Gewässer</li><li>- Einpassung in das Ortsbild</li><li>- Erhaltung Gebäude Hasenmattstrasse Nr. 1</li></ul></li><li>Es gelten die Bestimmungen der W2 und mit einer AZ von 0.5.</li><li>Bauten haben einem einheitlichen Konzept zu folgen. Strassenräume sind als verkehrsberuhigte Erschliessungsanlagen zu gestalten und mit einheimischen Bäumen zu bepflanzen. Parkflächen, Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze sowie Spielflächen sind in gemeinsamen Anlagen zu errichten Die Erschliessungsanlagen und ihre Etappierung sind in einem Überbauungsordnungsverfahren zu regeln und dem zuständigen Organ zum Beschluss vorzulegen. Die Erschliessung hat nach Erschliessungsrichtplan zu erfolgen.</li><li>Die Energieversorgung ist nach einem vom Gemeinderat zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Er kann den Anschluss an die Gasversorgung verlangen. Der Gemeinderat muss vor der Auflage der Überbauungsordnung einen Infrastrukturvertrag abschliessen. Der Infrastrukturvertrag regelt die Projektierung, Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen (Art. 106 ff BauG), einen allfälligen Ausgleich von Planungsvorteilen (Art. 142 BauG) und die Etappierung der Überbauungsordnung. Er berücksichtigt das Erschliessungsprogramm der Gemeinde (Art. 108 BauG).</li></ol>

---

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen
ZPP 3	Feldegg ES III	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Die ZPP ‚Feldegg‘ bezweckt:<ul style="list-style-type: none"><li>- Einpassung ins Ortsbild und Rücksichtnahme auf erhaltenswerte Bauten und Quartierstrukturen</li><li>- Schaffung günstiger Grundstücksverhältnisse im Hinblick auf eine zweckmässige Erschliessung und Überbauung des Perimeters im südlichen Teilgebiet II</li><li>- Etappenweise Realisierung</li><li>- Zweckmässige Gestaltung der Übergangsbereiche</li></ul></li><li>2. Art der Nutzung gemäss Wohnzonen; Mass der Nutzung als Planungswert Minimum AZ 0,4; Maximum AZ 0,5 Es gilt die Geschosszahl 2 mit Dachausbau Die zoneninternen Gebäudeabstände sind frei.  Die Überbauung der Teilgebiete hat einem Konzept zu folgen, das sich im gewachsenen Ortsbild einordnet.</li><li>3. Aussenräume haben eine gute Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Wege, Plätze und oberirdische Parkieranlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Kinderspielplätze und Spielflächen sind in gemeinsamen Anlagen zu erstellen.</li><li>4. Der Gemeinderat erlässt Richtlinien, die Aussagen zur Erschliessung und ihrer Etappierung, zur Art der Nutzung und zur Aussenraum- und Baugestaltung sowie zur Etappierung der Realisierung (etappierter Erlass von Überbauungsordnungen) enthalten. Die Wegverbindung für Fussgänger und Fahrräder zwischen Blumenweg und Feldeggstrasse/Drosselweg ist als Hauszugang und Notzufahrt in das Erschliessungskonzept zu integrieren. Parkieranlagen sind in dezentralen oberirdischen Anlagen zu erstellen. Zufahrten dazu sind so kurz wie möglich und verkehrsberuhigt zu gestalten und haben über Stichstrassen zu erfolgen. Die Energieversorgung für die Raumbeheizung basiert auf dem Energieträger Erdgas oder erneuerbaren Energien.</li></ol>

---

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen
ZPP 4	In den Linden ES II	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Mit der ZPP ‚In den Linden‘ werden folgende Planungszwecke verfolgt:<ul style="list-style-type: none"><li>- Realisierung einer verdichteten Überbauung</li><li>- Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbauten sowie Bauten für Gewerbe und Dienstleistungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen</li><li>- Offenhalten der fliessenden Gewässer</li><li>- Sicherstellung und Integrierung der übergeordneten Fussgänger- und Radwegverbindung</li><li>- Es ist aufzuzeigen, wie die in der Landwirtschaftszone befindende nördliche Parz. Nr. 1916 in einem späteren Zeitpunkt erschlossen werden kann.</li></ul></li><li>2. Neben Wohnbauten sind Gewerbebetriebe und herkömmliche Läden zugelassen, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken. Die maximale AZ beträgt 0.71.</li><li>3. Bauten haben einem einheitlichen Konzept zu folgen. Strassenräume sind als verkehrsberuhigte Erschliessungsanlagen zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Parkflächen, Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze sowie Spielflächen sind in gemeinsamen Anlagen zu errichten. Die Erschliessungsanlagen und ihre Etappierung sind in der UeO nachzuweisen. Eine zweckmässige Erschliessung der Parzelle 1916 ist planerisch sicherzustellen. Die Energieversorgung ist nach einem vom Gemeinderat zu genehmigenden Konzept zu erstellen.</li><li>4. Der Perimeter der ZPP Nr. 4 kann in Teilperimeter unterteilt werden, sofern die Erschliessung rechtlich, finanziell und technisch sichergestellt ist.</li></ol>

---

<b>ZPP Nr.</b>	<b>Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen</b>
ZPP 5	Bärenmatte ES II	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Mit der ZPP ‚Bärenmatte‘ werden folgende Planungszwecke verfolgt:<ul style="list-style-type: none"><li>- Der Siedlungsinnenraum soll in einem angemessenen Rahmen erhalten und die bestehenden übergeordneten Fussgänger- und Fahrradverbindungen darin integriert werden.</li><li>- Neubauten haben in verdichteter Bauweise das Ortsbild und die bestehenden Quartierstrukturen zu berücksichtigen.</li><li>- Die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und Etappierung.</li></ul></li><li>2. Es gelten die Bestimmungen der Dorfzone D.</li><li>3. Bauten haben einem einheitlichen Konzept zu folgen. Strassenräume sind als verkehrsberuhigte Erschliessungsanlagen zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Parkflächen, Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze sowie Spielflächen sind in gemeinsamen Anlagen zu errichten. Die Erschliessungsanlagen und ihre Etappierung sind in der UeO nachzuweisen. Die Energieversorgung ist nach einem vom Gemeinderat zu genehmigenden Konzept zu erstellen.</li><li>4. Der Perimeter der ZPP Nr. 5 kann in Teilperimeter unterteilt werden, sofern die Erschliessung rechtlich, finanziell und technisch sichergestellt ist. Der Gemeinderat erlässt einen Richtplan, der insbesondere die Nutzungsverteilung festlegt. Auf den Erlass einer UeO kann verzichtet werden, wenn die Vorgaben des Richtplans und des Baureglements eingehalten werden und die Erschliessung rechtlich, finanziell und technisch sichergestellt ist.</li></ol>



---

<b>ZPP Nr.</b>	<b>Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen</b>
ZPP 6	Oberdorf ES III	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Mit der ZPP ‚Oberdorf‘ werden folgende Planungszwecke verfolgt:<ul style="list-style-type: none"><li>- Integration neuer Wohn- und Gewerbebauten in das stark ländlich geprägte Baugebiet des Oberdorfes unter Berücksichtigung der geschützten und erhaltenswerten Bauobjekte des Schutzgebietes Kirchenviertel.</li><li>- Klärung der Schutzwürdigkeit der Bauten Nr. 4 und 6</li><li>- Sicherstellung der Fusswegverbindung Quellgasse – Oberdorfstrasse und einer Verbindung in die Gottshelfstrasse (Kirchgässli)</li><li>- Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und Etappierung.</li></ul></li><li>2. Es gelten die Bestimmungen der Dorfzone D. Als Planungswert gilt eine AZ von 0.5 (d.h. +/- 10%).</li><li>3. Es gilt die Geschosshöhe 2 mit Dachausbau Die zoneninternen Gebäudeabstände sind frei. Die Gesamtanlage der Überbauung hat einem Konzept zu folgen, das sich im dörflichen Ortsbild des Kirchenviertels einordnet. Aussenräume haben eine gute Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Wege, Plätze und Parkieranlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Kinderspielplätze und Spielflächen sind in gemeinsamen Anlagen zu erstellen. Ist das Bauvorhaben Ergebnis eines Projektwettbewerbs, der nach den Regeln des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins durchgeführt und von der kantonalen Denkmalpflege begleitet worden ist, ist im Rahmen des Erlasses der Überbauungsordnung ein zusätzliches Geschoss möglich. Parkieranlagen sind in gemeinsamen Anlagen zu erstellen. Zufahrten dazu sind so kurz wie möglich und verkehrsberuhigt zu gestalten und haben über Stichstrassen zu erfolgen.</li></ol>

Die Haupterschliessung hat über die Nordostecke ab der Oberdorfstrasse zu erfolgen. Die Zufahrt zwischen Gebäude Nr. 4B und 8 kann als Nebenerschliessung beibehalten werden.

Die übergeordnete Wegverbindung für Fussgänger und Zweiräder zwischen Oberdorfstrasse und Quellgasse ist als Hauszugang und Notzufahrt in das Erschliessungskonzept zu integrieren.

Die Energieversorgung ist nach einem vom Gemeinderat zu genehmigenden Konzept zu erstellen.

4. Der Perimeter der ZPP Nr. 6 kann in einen westlichen und in einen östlichen Teilperimeter unterteilt werden, sofern die Erschliessung rechtlich, finanziell und technisch sichergestellt ist und ein Bebauungskonzept oder ein Richtplan für den gesamten Perimeter besteht.

---

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen
ZPP 7	Landshut ES III	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Mit der ZPP ‚Landshut‘ werden folgende Planungszwecke verfolgt:<ul style="list-style-type: none"><li>- Rationelle Überbauung der Grundstücke mit Gewerbe- und Bürobauten unter sorgfältiger Gestaltung der Übergangsbereiche zu den benachbarten Wohngebieten (Art und Orientierung der Bauten, Bepflanzung und Immissionsschutz) im Teilbereich Arbeitsplatzzone.</li><li>- Schaffung der Voraussetzungen für eine dichte Wohn- resp. gemischte Überbauung in den Teilbereichen Wohnen und Wohnen/Gewerbe.</li><li>- Die Abgrenzung der Teilbereiche geht aus dem Eintrag im Zonenplan hervor.</li><li>- Realisierung eines Erschliessungskonzeptes, das zu einem minimalen Bedarf an Verkehrs- und Umschlagsflächen führt und die Nachbarschaft zu Wohnbauten berücksichtigt sowie sichere Anschlüsse an das übergeordnete Verkehrsnetz gewährleistet.</li></ul></li><li>2. Art und Mass der Nutzung: Teilbereich Arbeitsplatzzone: A3 Teilbereich Wohnen: W2, AZ 0,5 Teilbereich Wohnen/Gewerbe: WG2, AZ 0,6.</li><li>3. Bauten haben einem einheitlichen Konzept zu folgen. Dabei sind die zoneninternen Gebäudeabstände frei. Strassenräume sind als verkehrsberuhigte Erschliessungsanlagen zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Im nördlichen Teilperimeter „Jurastrasse“ sind die Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze sowie Spielflächen in gemeinsamen Anlagen zu errichten. Der Nachweis der vorgeschriebenen Auto- und Fahrradabstellplätze erfolgt im Baubewilligungsverfahren des jeweiligen Bauvorhabens (Art. 49 ff BauV). Die Erschliessungsanlagen und ihre Etappierung sind in der UeO nachzuweisen. Die Energieversorgung ist nach einem vom Gemeinderat zu genehmigenden Konzept zu erstellen.</li><li>4. Der Perimeter der ZPP Nr. 7 kann in Teilperimeter unterteilt werden, sofern die Erschliessung rechtlich, finanziell und technisch sichergestellt ist.</li></ol>

---

---

<b>ZPP Nr.</b>	<b>Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen</b>
ZPP 10	Dorf ES III/I	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Die ZPP Nr. 10 umfasst die Teile Parzelle Nr. 1038, welche nicht durch den Werkhof beansprucht werden. Sie bezweckt die Erstellung einer dichten, gemischt genutzten Überbauung mit hoher Qualität. Die Erschliessungs- und Verkehrsflächen sollen möglichst klein gehalten werden.</li><li>2. In der ZPP Nr. 10 ist eine dichte Wohn- und Gewerbeüberbauung mit hoher Qualität und einer AZ zwischen 0.55 und 0.70 zu realisieren. Erlaubt sind drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss.</li><li>3. Die Erschliessung der ZPP Nr. 10 für den motorisierten Verkehr erfolgt über die bereits erstellte Erschliessungsstrasse, welche zu den Coop-Parkplätzen führt. Die Neubauten sind der gegebenen baulichen und gestalterischen Situation einzugliedern. Zum Emmebächli ist ein minimaler Raumbedarf von 5 m einzuhalten. Dieser ist naturnah zu gestalten. In diesem Bereich sind Nebenbauten, Kompostsammelstellen oder ähnliches nicht gestattet.</li><li>4. Die Parkplätze für die Bewohner und Besucher der Überbauung sind zusammenzufassen und zentral in einer unterirdischen Einstellhalle anzulegen. Oberirdisch können nur Besucherparkplätze erstellt werden.</li></ol>

---

<b>ZPP Nr.</b>	<b>Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen</b>
ZPP 11	Wyss ES II	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Die ZPP Nr. 11 umfasst die Parzelle Nr. 1916. Sie bezweckt die Erstellung einer dichten Wohnsiedlung mit hoher Wohnqualität. Die Erschliessungs- und Verkehrsflächen sollen möglichst klein gehalten werden.</li><li>2. In der ZPP Nr. 11 sind Reiheneinfamilienhäuser und oder Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Es gilt eine AZ von maximal 0.60. Sofern die Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden, können auch stille Gewerbebetriebe erstellt werden. Erlaubt sind zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss.</li><li>3. Die Erschliessung der ZPP Nr. 11 erfolgt über die bereits erstellte Erschliessungsstrasse der ZPP Nr. 4. Entlang dem Bach am östlichen Rand der Parzelle Nr. 1916 ist ein übergeordneter Fuss- und Radweg zu erstellen. Dieser ist mit einer Baulinie zu sichern.</li><li>4. Die Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung sind zusammenzufassen und möglichst zentral unterirdisch oder oberirdisch anzulegen. Besucherparkplätze sind oberirdisch zu erstellen. Innerhalb der Siedlung ist ein Aufenthaltsbereich, welcher als Spielplatz genutzt werden kann, zu erstellen. Entlang der siedlungsinternen Fusswege sowie entlang des Radweges sind einheimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen.</li></ol>

## 2. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

<b>ZöN Nr.</b>	<b>Zweckbestimmung Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</b>
ZöN A	Schloss Landshut ES II	Bestehend. Erweiterung im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet.
ZöN B	Schachen Allmend für Zwecke der Öffentlichkeit sowie der Freizeit- und Naherholung ES III	Gestattet sind eingeschossige, mindestens einseitig offene Unterstände mit einer Grundfläche von max. 60 m <sup>2</sup> . Die Bodenoberfläche ist in einem naturnahen Zustand zu belassen.
ZöN C	Friedhof, Abdankungs- und Aufbahrungshalle ES II	Bestehend. Anpassungen und Ergänzungen im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet.
ZöN D	Katholische Kirche, Zentrum Mösli, Wohnraum und Dienstleistungen für Betagte. Zone öffentliche Nutzung in privatem Eigentum ES III bis 25 m ab Landshutstrasse, rückwärtig ES II	Zweckgebundene Erweiterungen oder Erneuerungen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3.
ZöN E	Gemeindeverwaltung, kleines Schulhaus, altes Feuerwehrmagazin mit Wohnungen usw. Räume für öffentliche und soziale Dienstleistungen sowie öffentliche Parkplätze ES III	Zweckgebundene Erweiterung und Neubauten. Für Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Gewerbezone, WG3.
ZöN F	Reformierte Kirche ES III	Bestehend

---

<b>ZöN Nr.</b>	<b>Zweckbestimmung Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</b>
ZöN G	Schule mit Turnhallen, Aussen- sportanlagen, Mehr- zweckgebäude, Kirchengemein- dehaus, Pfarrhaus mit Ofenhaus, usw. ES III	Zweckgebundene Erweiterung oder Erneuerung für die Schul- und Sportanlagen sowie das Mehr- zweckgebäude gemäss den baupolizeilichen Massen der Wohn- und Gewerbezone WG3.
ZöN H	Werkhof und Sammelstelle ES III	Zweckgebundene Erweiterung oder Erneuerung. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Ge- werbezone WG3.
ZöN I	Bauten für öffentliche Sicherheit, Werkhof, öffentliche und soziale Dienstleistungen, öffentliche Parkplätze ES III	Für Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Gewerbezone, WG3.
ZöN J	Begegnungszentrum Emme ES III	Zweckgebundene Erweiterung oder Erneuerung. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Ge- werbezone WG3.
ZöN K	ARA Papierfabrik ES III	Zweckgebundene Erweiterung oder Erneuerung. Für Hochbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Gewerbezone WG3.

---

### 3. Zonen für Sport und Freizeitnutzungen (ZSF)

<b>ZSF Nr.</b>	<b>Zweckbestimmung Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>Baupolizeiliche Vorschriften gemäss Art. 78 Abs. 3 BauG</b>
ZSF 1	Schützenhaus ES IV	Zweckgebundene Erweiterungen oder Erneuerungen gemäss WG3.
ZSF 2	Familiengärten, Anlagen der Hornusser ES III	Zweckgebundene Erweiterungen oder Erneuerungen. Gartenhäuser mit einer Grundfläche von max. 12 m <sup>2</sup> .
ZSF 3	Reit- und Dressurplatz ES III	Zweckgebundene eingeschossige Bauten mit einer Grundfläche von max. 150 m <sup>2</sup> , Tribüne sowie Parkplät- ze auf einer Fläche von ca. 300 m <sup>2</sup> .
ZSF 4	Sportanlagen mit Garderobe und Clubräumen ES III	Zweckgebundene Erweiterung oder Erneuerung. Zu- lässig sind zweigeschossige Gebäude.



## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 28. August bis 29. September 2003

Vorprüfung vom 11. Februar 2004

Publikation im Amtsanzeiger vom 29. April + 6. Mai 2004

öffentliche Auflage vom 29. April bis 2. Juni 2004

Einspracheverhandlungen vom 22. Juni 2004

Erledigte Einsprachen 9

Unerledigte Einsprachen 3

Rechtsverwahrungen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 20. April 2004

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 28. Juni 2004

Gemeinderat

Präsident

Sekretär



A. Burren

Ch. Hubacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Utzenstorf, ~~13.08.2004~~ Gemeindeschreiber:

GENEHMIGT durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung am:



11. MRZ. 2005



## Anhang B

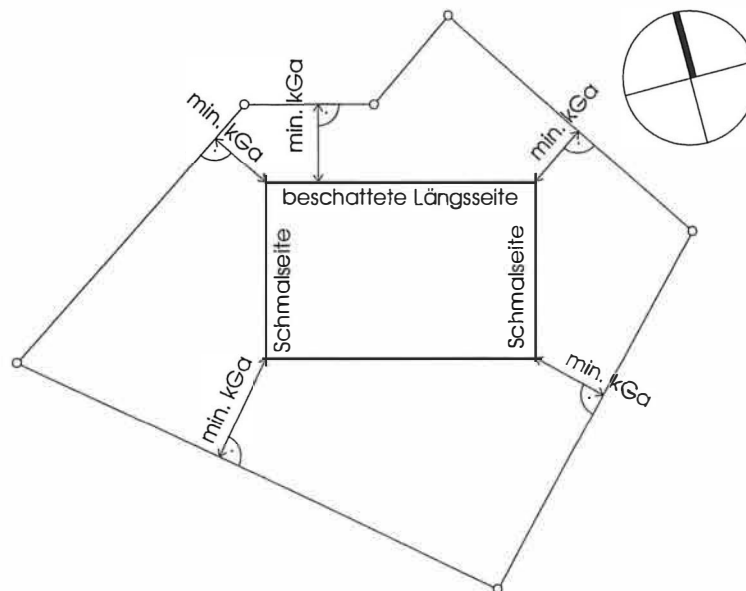
### 1. Grafische Darstellungen zum BauR

#### 1. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund, Art. 21 BauR

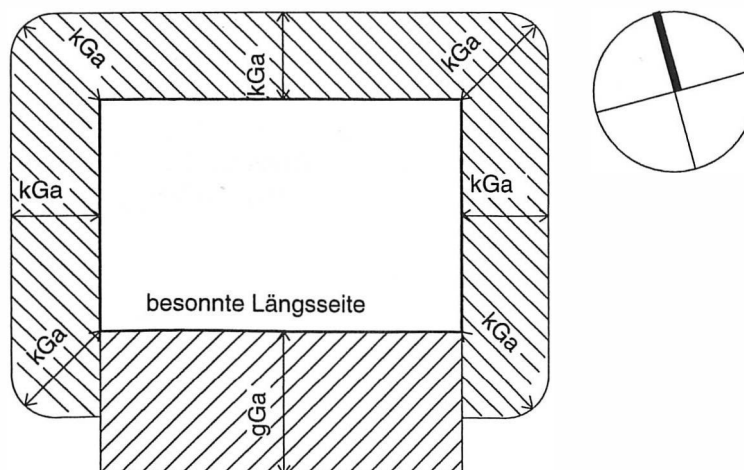
##### 1.1 Kleiner und grosser Grenzabstand

Der **kleine Grenzabstand** (kGa) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

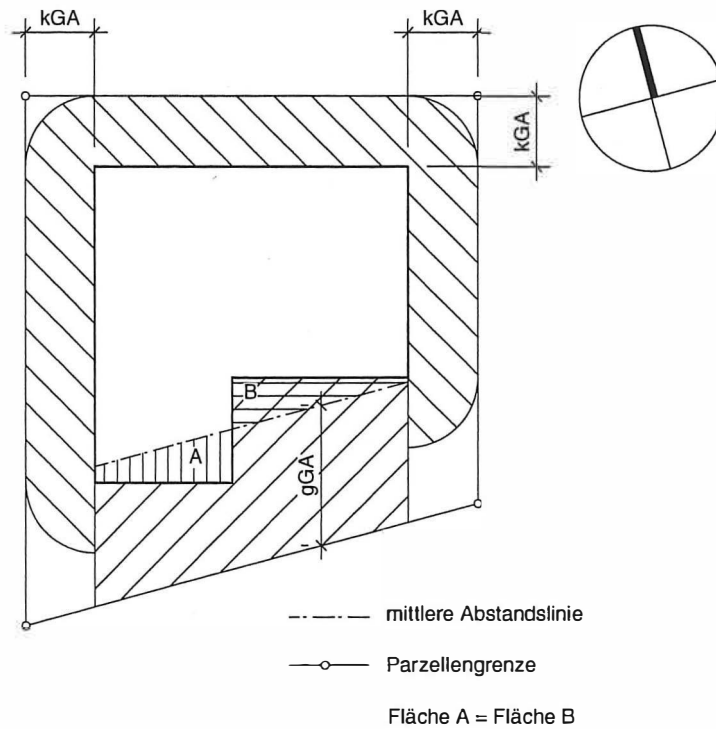
Der **grosse Grenzabstand** (gGa) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



Um festzustellen ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die minimal erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen.



## 1.2 Winkelbau



### Bemerkungen:

Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der **Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze** aus gemessen;

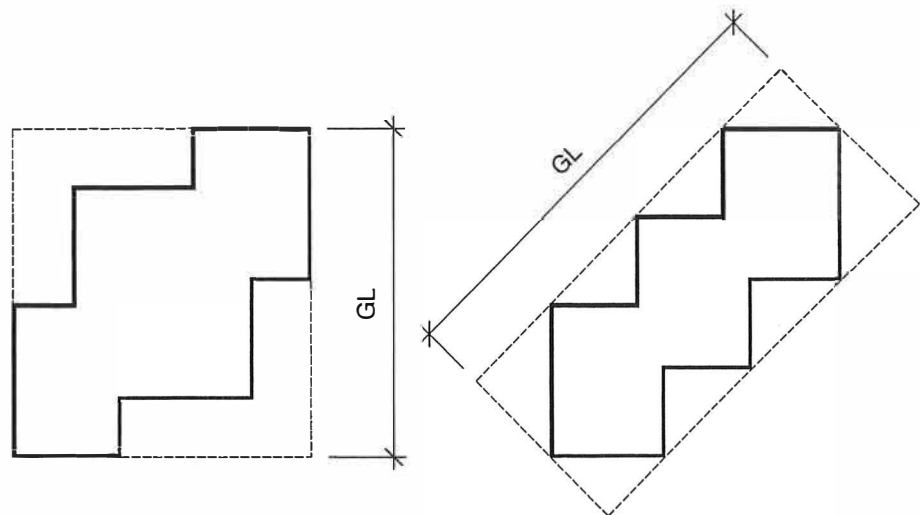
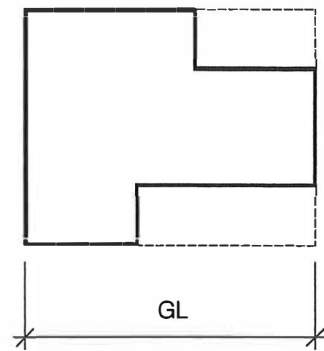
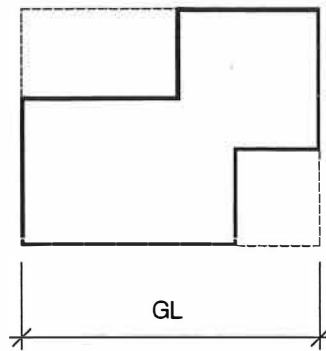
Die mittlere Abstandslinie ist **parallel** zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen **flächengleich** sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen);

Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.

Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zu dem, von ihrer Ausdehnung berechneten, kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

## 2. Gebäudelänge bei Gebäuden mit unregelmässigem Grundriss, Art. 29 Abs. 2

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

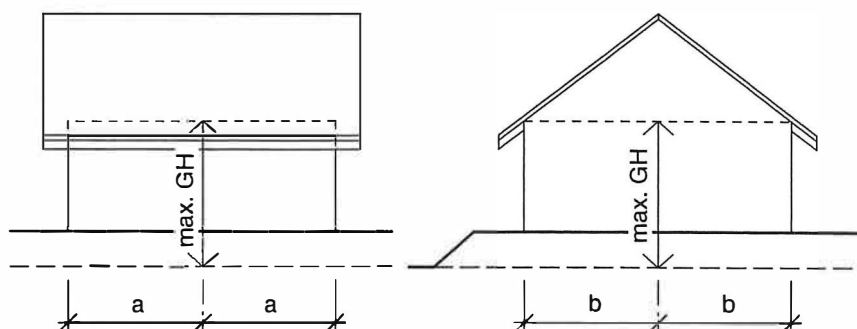


GL = Gebäudelänge

 = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

### 3. Gebäudehöhe GH, Art. 30 BauR

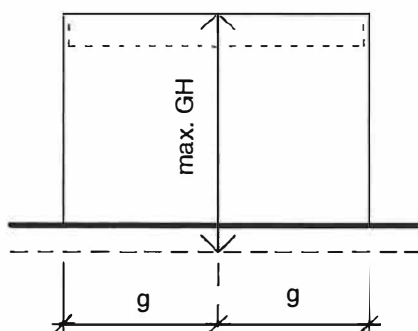
#### 3.1 Gebäudehöhe allgemein und max. Dachhöhe, Art. 33 Abs.3



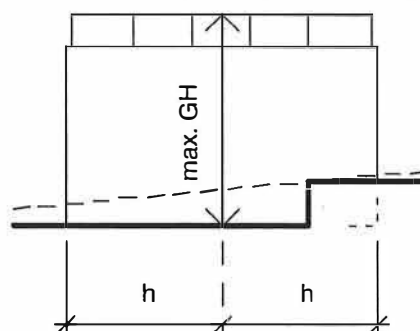
Der höchste Dachpunkt darf die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 50 mit Ausnahme in der Dorfzone um höchstens 4.5 m überragen.

#### 3.2 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

mit geschlossener Brüstung



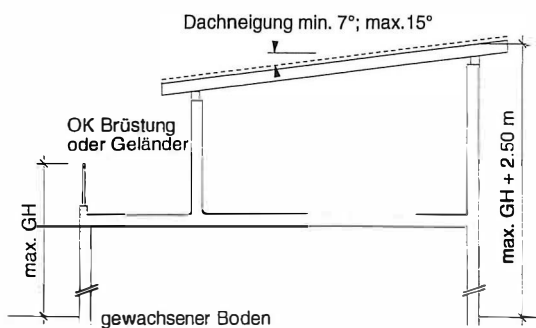
mit offener Brüstung (Geländer)



----- gewachsenes Terrain

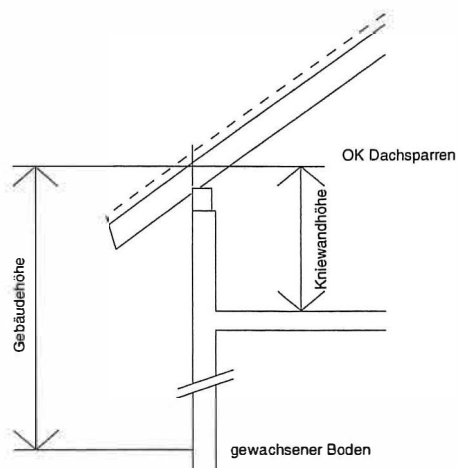
———— fertiges Terrain

#### 3.3 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



#### 4. Geschosse Art. 31 BauR

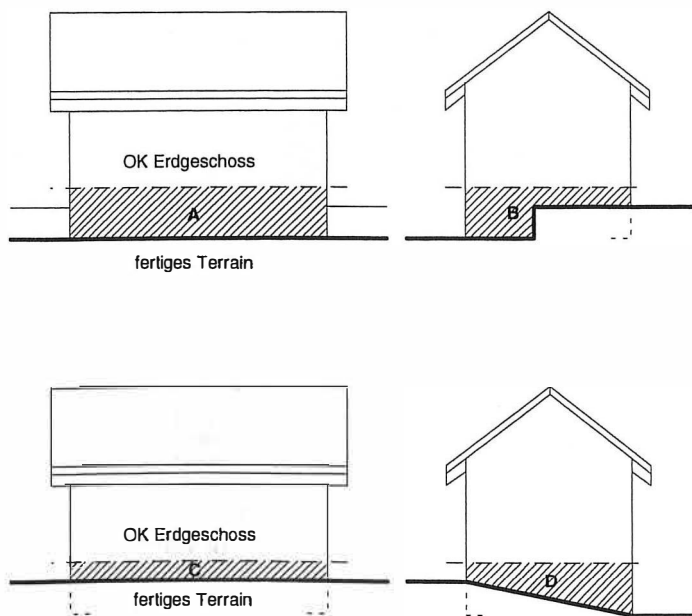
##### 4.1 Dachgeschoss



Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniestockwand 1.5 m in der Dorfzone und 1.2 m in den übrigen Zonen übersteigt.

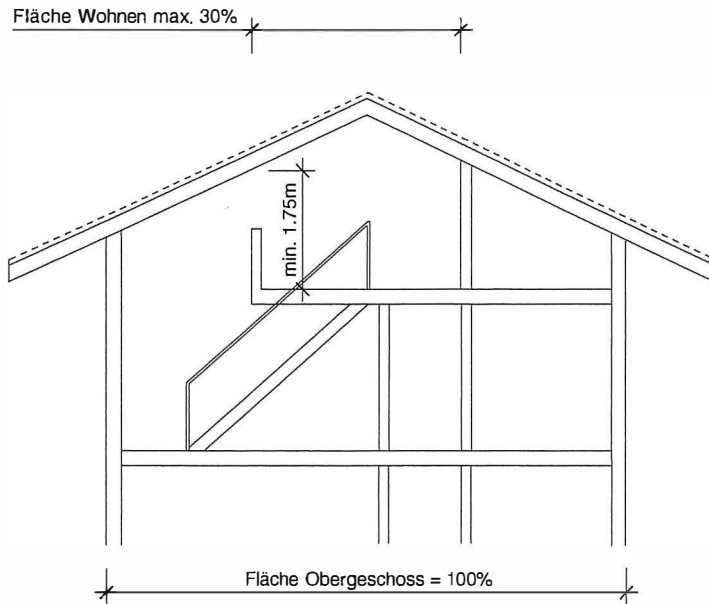
##### 4.2 Kellergeschoss, Art. 31 Abs. 2 BauR

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 5.0 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.

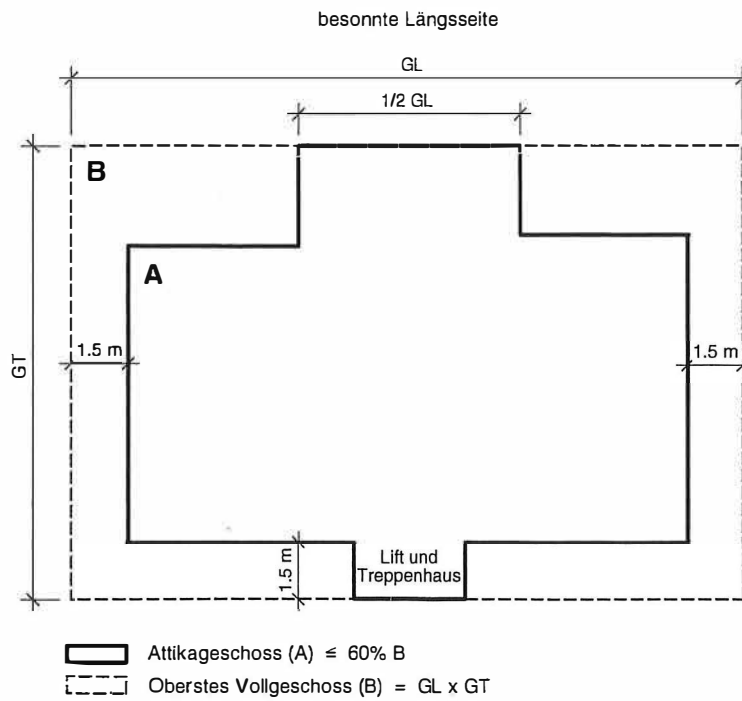


$$\text{mittlere Höhe zwischen oberkant Erdgeschossfussboden und fertigem Boden} = \frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$$

### 5. Einbau von Galerien in Dachräume, Art. 32 Abs. 2

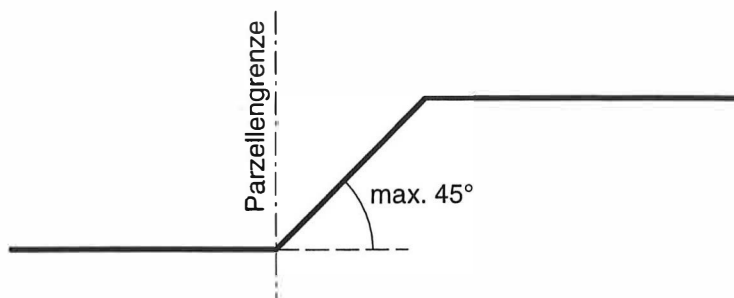


### 6. Attika auf Flachdachbauten, Art. 35



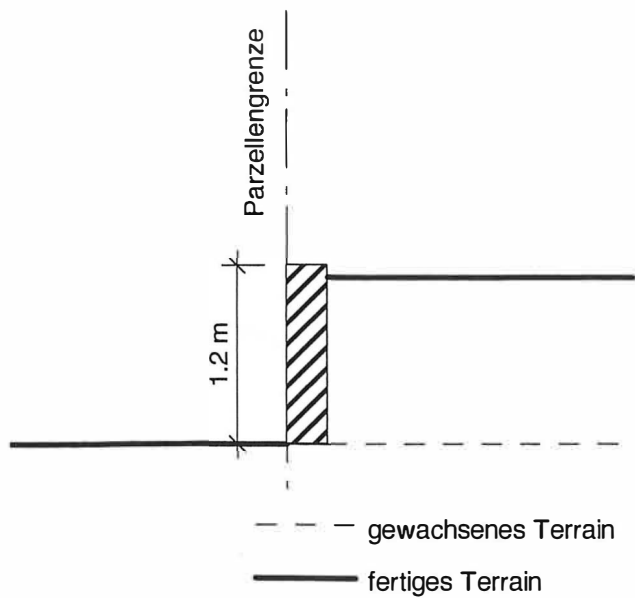
## 2. Grafische Darstellungen zum EGzZGB

### Böschungen (Art. 79 h Abs. 2 EGzZGB)



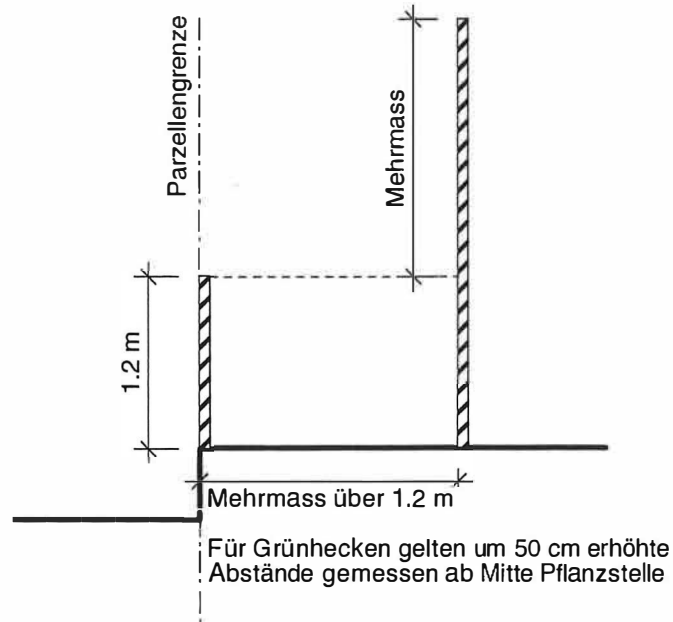
In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

### Stützmauern (Art. 79 h Abs. 3 EGzZGB)

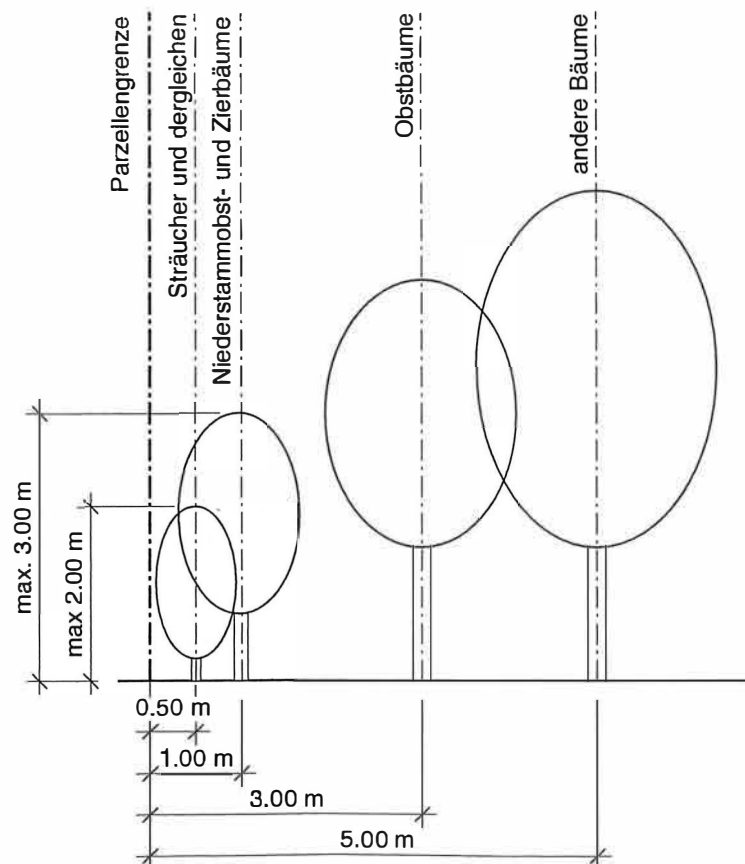




### Einfriedungen (Art. 79 k EGzZGB)



### Bäume und Sträucher (Art. 79 I Abs. 1 EGzZGB)



### **3. Gemeindestrassen gemäss Art. 17 Abs. 1 BauR**

Von den folgenden Gemeindestrassen ist ein Bauabstand von 5 m einzuhalten:

Aeffligenstrasse	Lindenpark
Altwyden	Lindenstrasse
Bahnhofstrasse	Niesenstrasse
Eystrasse	Oberdorfstrasse
Fabrikstrasse	Oeschstrasse
Gotthelfstrasse	Poststrasse
Hasenmattstrasse	Rohnstrasse
Hauptstrasse	Schlossstrasse
Industriering	Sonnmattstrasse
Jurastrasse	Styglistrasse
Kieswerkstrasse	Unterdorfstrasse
Koppigenstrasse	Waldstrasse
Landshutstrasse	

## 4. Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse

Stand Juli 2004

### A. Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (BSG 722.51)

### B. Strassenbau, Eisenbahnen und Luftfahrt

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 (SBG, BSG 732.11)
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)

- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Verordnung über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 14. November 2001 (VLE, SR 742.144.1)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

### **C. Wasser**

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 15. Mai 1991 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111)
- Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flussufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

### **D. Energie- und Leitungswesen**

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991 (VPS, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)

### **E. Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz**

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUIPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.014)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
- Verordnung über Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986 (VSBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.70)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)

- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung vom 15. Juni 2001 (Amphibienlaichgebiete-Verordnung AlgV, SR 451.34)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG, BSG 426.41)
- Verordnung vom 25. Oktober 2000 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegeverordnung, DPV, BSG 426.411)

#### **F. Land- und Forstwirtschaft**

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Verordnung über die regionale Förderung der Qualität und der Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen in der Landwirtschaft vom 4. April 2001 (ÖQV, SR 910.14)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

#### **G. Gewerbe, Arbeitnehmerschutz**

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

#### **H. Feuerpolizei**

- Feuerschutz- und Wehrdienstgesetz vom 20. Januar 1994 (FWG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Wehrdienstverordnung vom 11. Mai 1994 (FWV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

#### **I. Privates Bau- und Pflanzenrecht**

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EGzZGB, BSG 211.1)

#### **K. Militär, Zivilschutz**

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Bewilligungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 25. September 1995 (MBV, SR 510.51)
- Verordnung über das Bauwesen des Bundes vom 18. Dezember 1991 (Bauverordnung, SR 172.057.20)
- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 17. Juni 1994 (ZSG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 19. Oktober 1994 (ZSV, SR 520.11)
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz, SR 520.2)
- Schutzbautenverordnung vom 27. November 1978 (Schutzbautenverordnung, SR 520.21)

#### **L. Gemeindewesen**

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

#### **M. Verfahren; Rechtspflege**

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)

GENEHMIGUNG

## Einwohnergemeinde Utzenstorf

### Änderung «Bärenmatte» (ZPP 5)

Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV

---

---

#### Änderung der ZPP-Vorschriften

Die ZPP-Änderung «Bärenmatte»  
besteht aus:

- Zonenplanausschnitt
- Änderung der ZPP-Vorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Januar 2013

Utzenstorf\ZPP 5 UeO Bärenmatte\4\Baureglements-  
änderung\BR\_4207\_130202\_G.indd\g\bk



## Anhang A: Besondere Vorschriften zum Baureglement

Seite 31

### 1. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

<b>ZPP Nr.</b>	<b>Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen</b>
----------------	---	--

ZPP 5	Bärenmatte	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Mit der ZPP «Bärenmatte» werden folgende Planungszwecke verfolgt:<ul style="list-style-type: none"><li>- Der Siedlungsinnenraum soll in einem angemessenen Rahmen erhalten und die bestehenden übergeordneten Fussgänger- und Fahrradverbindungen darin integriert werden.</li><li>- Neubauten haben in verdichteter Bauweise das Ortsbild und die bestehenden Quartierstrukturen zu berücksichtigen.</li><li>- Die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und Etappierung.</li></ul></li><li>2. Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzonen mit ruhigen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben. Als Planungsmass gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.55. Gestattet sind maximal 2 Geschosse mit Dachausbau oder 3 Geschosse mit Flachdach.</li><li>3. Bauten sind in ortüblicher Massivbauweise mit Steil- oder Flachdach ohne Attikageschoss zu erstellen. Strassenräume sind als verkehrsberuhigte Erschliessungsanlagen zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Parkflächen, Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze sowie Spielflächen sind in gemeinsamen Anlagen zu errichten. Die Erschliessungsanlagen und ihre Etappierung sind in der UeO nachzuweisen. Die Energieversorgung ist nach einem vom Gemeinderat zu genehmigenden Konzept zu erstellen.</li><li>4. -</li></ol>
-------	------------	---

## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	10. Januar 2012
Publikation im Amtsblatt vom	16. + 19. Mai 2012
Publikation im amtl. Anzeiger vom	18. + 24. Mai 2012
Öffentliche Auflage vom	18. Mai – 18. Juni 2012
Einspracheverhandlungen am	23., 24. + 29. August 2012
Erledigte Einsprachen	7
Unerledigte Einsprachen	13
Rechtsverwahrungen	7

Beschlossen durch den Gemeinderat am 8. Mai 2012

Namens des Gemeinderates

Präsident



Jürg Hauswirth

Sekretär



Christoph Hubacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Utzenstorf, *11.03.2013*

Gemeindeschreiber



Christoph Hubacher

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

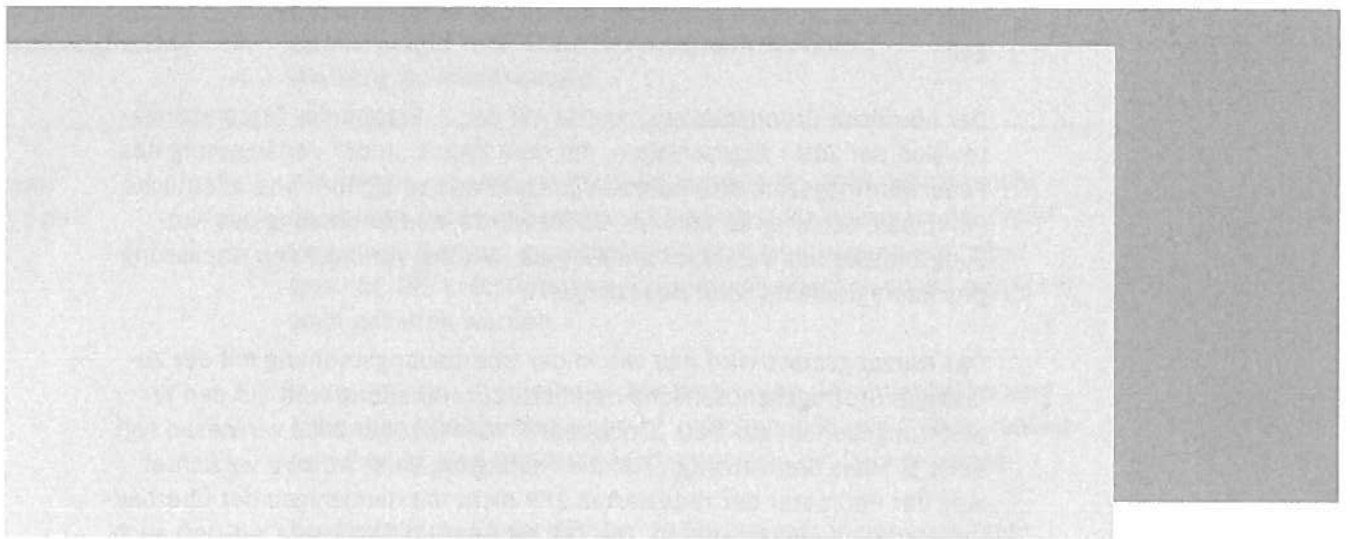
**15. Juli 2013**



Genehmigung

**Utzenstorf**

**Anpassung ZPP 10 Baureglement**



Geringfügige Änderung im  
Verfahren nach Art. 122  
Abs. 5 BauV

Anpassung ZPP Nr. 10 Baureglement  
mit Bericht

Dezember 2004

## Bericht zuhanden der Genehmigungsbehörde

Im Rahmen der Ausarbeitung der Überbauungsordnung (UeO) zur ZPP Nr. 10 hat der Gemeinderat beschlossen, den südlichen Teil des Areals mit dem Zweck einer dichten Überbauung zu veräussern (vgl. Botschaft für die Gemeinde-Urenenabstimmung vom 19. Oktober 2003). Mit der Überbauungsordnung wurde die Nutzung auf das zu veräussernde Areal übertragen.

Der nördliche Grundstücksteil wurde mit der 2. Etappe der Ortsplanungsrevision der ZöN I zugeschlagen, mit dem Zweck, in der Verlängerung des Feuerwehrmagazins eine langfristige Landreserve sichern und öffentliche Parkplätze schaffen zu können. Dabei wurde eine Anpassung des Nutzungsmasses aus Versehen unterlassen. Mit der vorliegenden Anpassung des Baureglements wird dies korrigiert.

Das Nutzungsmass wird neu wie in der Überbauungsordnung mit der zulässigen Bruttogeschossfläche definiert. Zur Herleitung wird auf den Erläuterungsbericht zur UeO „Lindenpark“ vom Oktober 2003 verwiesen (vgl. Seite 5, Mass der Nutzung). Auf die Festlegung einer AZ wird verzichtet, weil der Perimeter der reduzierten ZPP nicht mit demjenigen der Überbauungsordnung übereinstimmt. Die ZPP umfasst im Gegensatz zur UeO auch die im Eigentum der Gemeinde verbleibenden öffentlichen Wege und das Emmebächli. Die maximal zulässigen 3'300 m<sup>2</sup> BGF entsprechen bezogen auf den UeO-Perimeter (zum Verkauf anstehende Landfläche von 3'281 m<sup>2</sup>) einer AZ von 1.0, was für ein ländliches Kerngebiet durchaus vertretbar ist.

Die bauliche Konzentration der Nutzung auf dem südlichen Arealteil und die Ausscheidung eines öffentlichen Parkplatzes wären auch im Rahmen des ursprünglichen ZPP-Perimeters möglich gewesen. Der Gemeinderat hat sich für eine Reduktion der ZPP zugunsten der ZöN I aufgrund der damit verbundenen grösseren Flexibilität bei der Nutzung des gemeindeeigenen Terrains entschieden.

Stellungnahme zu  
den Einsprachen

Die Einsprecher verlangen im Wesentlichen, dass diese Änderung nicht zu genehmigen sei, weil sie eine Bauweise ermögliche, die dem ländlichen Charakter von Utzenstorf nicht Rechnung trage. Der Gemeinderat hält dem entgegen, dass die 3-geschossige und dichte Bauweise bereits mit der Orientierungsversammlung zum Entwurf der Überbauungsordnung vom 11.9.2003 und mit der Botschaft zum Landverkauf zur Urnenabstimmung vom 19.10.2003 bekannt gegeben worden ist (Beilage). Dreigeschossige Bauten sind in der ursprünglichen Fassung der ZPP vorgesehen und zudem in Utzenstorf seit ca. 100 Jahren immer wieder errichtet worden (vgl. dazu Bauinventar und Zonenplan der Gemeinde Utzenstorf). Die Zonenplanänderung trägt dem Anliegen einer haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung. Die Konzentration der Nutzung zu Gunsten einer Landreserve für öffentliche Interessen hätte auch mit dem ursprünglichen ZPP-Perimeter vorgenommen werden können.

## GBR-Anpassung der Vorschriften zur ZPP Nr. 10

### Bisherige Fassung

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen
ZPP 10	Dorf ES III/II	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Die ZPP Nr. 10 umfasst die Teile Parzelle Nr. 1038, welche nicht durch den Werkhof beansprucht werden. Sie bezweckt die Erstellung einer dichten, gemischt genutzten Überbauung mit hoher Qualität. Die Erschliessungs- und Verkehrsflächen sollen möglichst klein gehalten werden.</li><li>2. In der ZPP Nr. 10 ist eine dichte Wohn- und Gewerbeüberbauung mit hoher Qualität und einer AZ zwischen 0.55 und 0.70 zu realisieren. Erlaubt sind drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss.</li><li>3. Die Erschliessung der ZPP Nr. 10 für den motorisierten Verkehr erfolgt über die bereits erstellte Erschliessungsstrasse, welche zu den Coop-Parkplätzen führt. Die Neubauten sind der gegebenen baulichen und gestalterischen Situation einzugliedern. Zum Emmebächli ist ein minimaler Raumbedarf von 5 m einzuhalten. Dieser ist naturnah zu gestalten. In diesem Bereich sind Nebenbauten, Kompostsammelstellen oder ähnliches nicht gestattet.</li><li>4. Die Parkplätze für die Bewohner und Besucher der Überbauung sind zusammenzufassen und zentral in einer unterirdischen Einstellhalle anzulegen. Oberirdisch können nur Besucherparkplätze erstellt werden.</li></ol>

### Neue Fassung von Abs. 2

2. In der ZPP Nr. 10 ist eine dichte Wohn- und Gewerbeüberbauung mit hoher Qualität und einer **BGF zwischen 2'600 und 3'300 m<sup>2</sup>** zu realisieren. Erlaubt sind drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss.

## Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom 23. und 30.9.2004

öffentliche Auflage vom 23.9.-25.10.2004

Einspracheverhandlungen vom 23.11.2004

Erledigte Einsprachen 6

Unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 28.9. + 1.12.2004

Gemeinderat

Präsident



A. Burren

Sekretär

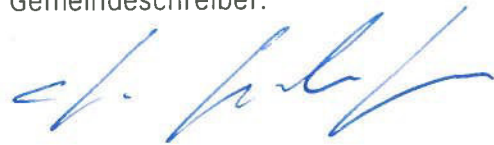


Ch. Hubacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Utzenstorf, 08.12.04

Gemeindeschreiber:



**GENEHMIGT** durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung am:

11. MRZ. 2005



**GENEHMIGUNG**

**Gemeinde Utzenstorf**

---

## **Auszug Baureglement**

Die Teil-Revision der Ortsplanung besteht aus:

- Zonenplanausschnitt «Dorfzentrum» (ZPP 12)
- Ergänzung Baureglement, Anhang A:
  - Zonen mit Planungspflicht (ZPP 12)

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

**März 2011**

---

**ecoptima**

Spitalgasse 34, Postfach 5965, 3001 Bern  
Tel. 031 310 50 80 Fax 031 310 50 81  
[info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

## Anhang A: Besondere Vorschriften zum Baureglement

### 1. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen
ZPP 12 (neu)	Dorfzentrum ES III	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Die ZPP Nr. 12 bezweckt eine Aufwertung des Zentrums durch die Erstellung einer dichten Wohn- und Geschäftsüberbauung auf der Grundlage eines qualifizierten Verfahrens, die auf die Poststrasse ausgerichtet ist. Auf die historisch vorherrschend 2-geschossige Einzelbauweise mit Dachausbau an der Hauptstrasse ist angemessen Rücksicht zu nehmen.</li><li>2. Entlang der Poststrasse und im Innern ist eine 3-geschossige Bebauung mit gemischter Nutzung gestattet. Bauten an der Hauptstrasse sind grundsätzlich zweigeschossig vorzusehen. Die minimale GFZ beträgt 20 %. Der Grenzabstand beträgt mind. 3 m, gegenüber den Parzellen Nrn. 126 und 2350 mind. 5 m. Die internen Gebäudeabstände (GA) haben sich nach einer zweckmässigen Gestaltung und guten Besonnung von Hauptwohnräumen zu richten. Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt bei 3 Geschossen 11.8 m, bei 2 Geschossen 9 m. Für reine Wohnbauten gilt eine um 1 m reduzierte Gebäudehöhe. Die Gebäudelänge (GL) ist im Erdgeschoss bis zu einer GH von 5 m und für die Obergeschosse längs der Poststrasse frei. Im Übrigen ist die GL auf 40 m beschränkt.</li><li>3. Fassaden zu Gewerberäumen an der Poststrasse sind mehrheitlich transparent zu gestalten. Fassaden über 30 m Länge sind mit vertikalen Zäsuren zu gliedern. Attikageschosse sind mit Flachdach oder leicht geneigtem Pultdach zu versehen. Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen zu Wohnungen oder für technische Anlagen genutzt werden. Autoabstellplätze zu Neubauten sind vorwiegend in einer Einstellhalle mit Erschliessung ab Poststrasse anzuordnen. Von der nördlichen Ecke Parzelle Nr. 2350 zur Haupt- oder Poststrasse ist eine Fuss- und Radwegverbindung von mind. 3.5 m Breite mit einem öffentlich nutzbaren Platz vorzusehen. Das Emmebächli kann verlegt werden und ist soweit möglich zu renaturieren.</li><li>4. Das Gebäude Hauptstrasse 4 ist ein Baudenkmal nach Art. 10b Abs. 3 BauG. Mit einem Neubau auf Parz. Nr. 194 ist ein öffentlicher Platz unter Einbezug der Kantonsstrasse zu gestalten.</li></ol>



## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	19. Febr. – 2. April 2009
Vorprüfung vom	10. Juni 2010
Publikation im Anzeiger	14. + 21. Okt. 2011
Öffentliche Auflage	14. Okt. – 15. Nov. 2010
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. Dez. 2010  
Beschlossen durch die Urnenabstimmung vom 13. Febr. 2011

Gemeinderat Utzenstorf

Präsident



J. Hauswirth

Sekretär

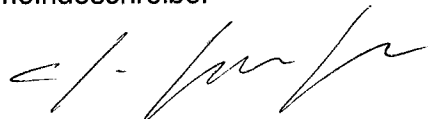


C. Hubacher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Utzenstorf, ~~16.03.2011~~

Gemeindeschreiber



C. Hubacher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

19. MAI 2011

