

Baureglement

Exemplar für die Genehmigung vom 24. Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

Zum Einstieg

A Nutzungszonen

Art. 1	Art der Nutzung	9
Art. 2	Mass der Nutzung	13
Art. 3	Landwirtschaftszone (LWZ)	17
Art. 4	Kernzone	17
Art. 5	Strukturerhaltungszone (SEZ)	19
Art. 6	Schlosszone (SchZ)	25
Art. 7	Weilerzone	25
Art. 8	Grünzone (GrZ)	27
Art. 9	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	27
Art. 10	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	27
Art. 11	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	37
Art. 12	ZPP K1a-b «Bahnhofstrasse - Kreuzgasse, Worb»	37
Art. 13	ZPP K3 «Migros Worb»	37
Art. 14	ZPP K6 «Bernstrasse Nord, Worb»	39
Art. 15	ZPP K7 «Bernstrasse Süd, Worb»	41
Art. 16	ZPP K8 «Umgebung Kirche, Worb»	41
Art. 17	ZPP K9 «Brauerei, Worb»	43
Art. 18	ZPP K13 «Schlössli, Rüfenacht»	43
Art. 19	ZPP K15 «Alte Bernstrasse Süd, Rüfenacht»	45
Art. 20	ZPP K19 «Mühleareal Eggstein»	47
Art. 21	ZPP K20 «Zentrum Rüfenacht»	47
Art. 22	ZPP N1 «Mühlestrasse, Worb»	51
Art. 23	ZPP N3 «Könitzer, Worb»	53
Art. 24	ZPP N4 «Grossmosterei, Worb»	53
Art. 25	ZPP N6 «Eggasse, Worb»	55
Art. 26	ZPP N7 «Mattenweg, Worb»	57
Art. 27	ZPP N8 «Lindhalde Süd, Worb»	59

Art. 28	ZPP N9 «Worbboden Süd, Worb»	61
Art. 29	ZPP N11 «Hinterhausstrasse, Rüfenacht»	61
Art. 30	ZPP N12 «Alte Bernstrasse II, Rüfenacht»	63
Art. 31	ZPP N13 «Sperlisacker, Rüfenacht»	65
Art. 32	ZPP N14 «Hofmatt, Worb»	65
Art. 33	ZPP N15 «Gärtnerei, Rüfenacht»	67
Art. 34	ZPP N16 «Bächimattstrasse, Rüfenacht»	69
Art. 35	ZPP S2 «Leinenweberei, Worb»	71
Art. 36	ZPP S3 «Galerie Farb, Worb»	71
Art. 37	ZPP S4 «Altes Schloss, Worb»	73
Art. 38	Zonen mit bestehenden (Teil-) Überbauungsordnungen (UeO)	73

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 39	Grundsatz	77
Art. 40	Aussenraumgestaltung	77
Art. 41	Zentrumsentwicklungsgebiete / Freiraumgebiete	79
Art. 42	Dachgestaltung	81
Art. 43	Attika	81
Art. 44	Antennen	81
Art. 45	Fachausschuss	83
Art. 46	Energie	85
Art. 47	Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk	85
Art. 48	Reklamen	85

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 49	Baudenkmäler	87
Art. 50	Ortsbildschutzgebiete	87
Art. 51	Bauen in Gefahrengebieten	89
Art. 52	Historische Verkehrswege	89
Art. 53	Fuss- und Wanderwege	91

Art. 54	Velowege	91
Art. 55	Archäologische Schutzgebiete	91
Art. 56	Einzelbäume, Baumreihen	91
Art. 57	Hecken, Feldgehölze und Ufergehölz	93
Art. 58	Landschaftsschutzgebiete	93
Art. 59	Landschaftsschongebiete	93
Art. 60	Lebensräume	95
Art. 61	Naturschutzgebiete	97
Art. 62	Geologische Schutzobjekte	97
Art. 63	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	97
Art. 64	Ersatzmassnahmen	99
Art. 65	Förderungsmassnahmen	99

C Masse und Messweisen

Art. 66	Kleiner Grenzabstand kGa	101
Art. 67	Grosser Grenzabstand gGa	101
Art. 68	Gebäudeabstand	101
Art. 69	Näherbaurecht	101
Art. 70	Bauweise	103
Art. 71	Fassadenhöhe	103
Art. 72	Gestaffelte Gebäude	103
Art. 73	Geschosse	103
Art. 74	Geschossflächenziffer	105
Art. 75	Gewässerraum	105
Art. 76	Abstand von öffentlichen Strassen	107
Art. 77	Bauabstand vom Wald	109
Art. 78	Widerhandlungen	111
Art. 79	Inkrafttreten	111
Art. 80	Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen	111

Genehmigungsvermerke

Anhang

Das neue Baureglement lässt grössere Spielräume bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu. Daher ist es umso wichtiger, die Behörden frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und in das Verfahren einzubeziehen.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Architekten hat einen grossen Einfluss auf ein qualitätsvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

Die Instrumente der baurechtlichen Grundordnung sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen EigentümerInnen verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung.

Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.

Zum Einstieg

Lesehilfe

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Er ist weder vollständig noch verbindlich.

Nicht alles ist regelbar

a. Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

«Offene und freie Meinungsäusserung, akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Menschen, Tieren und Pflanzen.»

b. Qualitätssicherung

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

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement

c. Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement mit dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Landschaft, dem Zonenplan Naturgefahren und dem Zonenplan Gewässerraum bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden. Zudem gilt das Reklamereglement und die Plakatierungspläne.

d. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons und des Bundes.

*Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a, BauG; Art.
4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen
nach Art. 1b BauG»*

Die Bauabteilung steht bei Fragen gerne zur Verfügung.

siehe Art. 3 BauG und Art. 81 BauG

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung.

e. Baubewilligung

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

f. Beratung durch die Gemeinde

Die Mitarbeitenden der Bauabteilung beraten Sie gerne in allen Fragen des Bauens und freuen sich über eine frühzeitige Kontaktaufnahme.

g. Besitzstandsgarantie

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

h. Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Funktionendiagramm der Gemeinde Worb geregelt.

In den Wohnzonen W sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen) nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich stille Kleingewerbe gestattet (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV).

Für die Kernzone siehe auch Art. 4

Einkaufszentren mit einer Geschossfläche für den Verkauf von über 1'000 m² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Bezüglich Geschossflächen für den Verkauf in Arbeitszonen wird insbesondere auf Art. 19 f. BauG und Art. 24 ff. BauV hingewiesen.

Definition der Schallpegeldifferenz:

Differenz zwischen den Immissionen (Leq, m) am Ort der Ermittlung gemäss Lärmschutzverordnung LSV und dem Emissionswert (L) der Strasse im Sinne des Berechnungsmodell StL-86 (Bundesamt für Umweltschutz 1987, Schriftenreihe Umweltschutz Nr. 60).

A Nutzungszonen

Art. 1 Art der Nutzung

¹Es gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W1/W2/W3/ W4	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Kernzone	K	Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Dienstleistung, Gastgewerbe, Verkauf bis 1'000 m ² Geschossfläche, betriebsnotwendige Lagerbauten. Zudem gilt Art. 4 (Kernzone)	III
Mischzone	M2/M3/M4	Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Gastgewerbe, Dienstleistungen, Verkauf bis 1'000 m ² Geschossfläche	III
Arbeitszone a	Aa	Dienstleistungs-, Gewerbe- und Büro- bauten, Lagerbauten und Werkhöfe, betriebsnotwendige Wohnungen sind zulässig.	III
Arbeitszone b	Ab	Alle Arbeitsnutzungen Betriebsnotwendige Wohnungen sind zulässig.	IV
Sonderzonen		siehe Art. 3 bis Art. 38	

²Für die im Zonenplan bezeichneten Bereiche mit Schallpegeldifferenzen gelten folgende ergänzende Bestimmungen:

Lindhalde-Ost, Worb

Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind für lärmempfindliche Nutzungen (vgl. Art. 2 Abs. 6 und Art. 42 Abs. 1 und 2 der Lärmschutzverordnung LSV vom 15. Dezember 1986) geeignete Massnahmen zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Mit den Massnahmen muss zwischen der Lärmquelle (Richigenstrasse) und Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen in den bezeichneten Geschossen mindestens folgende Schallpegeldifferenz (in Dezibel A) erzielt werden:

Bei den Fenstern zur Belichtung muss es sich gemäss einem Bundesgerichtsurteil um «festverglaste Fassadenteile» handeln. Sofern die Fenster geöffnet werden können, handelt es sich um keine zulässige Lärmschutzmassnahme.

GFZo = Geschossflächenziffer nach Art. 28 BMBV

Gebiet	Zone	ES	Schallpegeldifferenz in dB(A)
Gebiet A	Wohnzone W2	II	25 dBA für das Dachgeschoss
Gebiet B	Wohnzone W2	II	26 dBA für alle Vollgeschosse

Maurmoos, Rüfenacht

An der Strasse zugewandten Fassaden dürfen nur Fenster von lärmunempfindlichen Räumen oder solche zur Belichtung, nicht aber zur Belüftung vorgesehen werden. An den Seitenfassaden sind für Fenster von lärmempfindlichen Räumen Massnahmen vorzusehen, welche eine Pegelreduktion von 7 dBA bewirken. Die Gebäude haben einen minimalen Abstand von 25 m vom südwestlichen Strassenrand der Worbstrasse zu wahren.

Richigen, Luzernstrasse

An der Strasse zugewandten Fassaden dürfen nur Fenster von lärmunempfindlichen Räumen oder solche zur Belichtung, nicht aber zur Belüftung vorgesehen werden.

³ Kultusnutzungen und Nutzungen mit ideellen Emissionen sind nur in der Arbeitszone a oder speziell dafür vorgesehenen Zonen zugelassen.

⁴ Gebiet mit Mindestdichte: Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete mit Wohn-, Misch-, Kernzone gilt eine Mindestdichte von 0.7 GFZo. Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete mit Arbeitszone ist die besonders hohe Nutzungsdichte im Einzelfall qualitativ nachzuweisen.

*kGA = kleiner Grenzabstand
gGA = grosser Grenzabstand
FH = Fassadenhöhe nach Art. 15 BMBV*

*FH tr = Fassadenhöhe traufseitig, gilt auch für Flachdachbauten
FH gi = Fassadenhöhe giebelseitig; gilt auch für Flachdachbauten
mit Attikageschoss (dieses inklusive)*

GL = Gebäudelänge

GZ = Geschosszahl (Vollgeschosse)

*Der Bauabstand von Gewässern (siehe Art. 75), von öffentlichen
Strassen (siehe Art. 76), und vom Wald (Art. 77) geht den Grenzab-
ständen vor.*

*Die Richtlinien betreffend Brandschutz der Vereinigung Kantonalen
Feuerversicherungen bleiben vorbehalten.*

*Als benachbart gilt jedes Grundstück, das mit der Bauparzelle derart
in einer räumlichen Beziehung steht, dass es durch die projektierte
Baute oder Anlage oder die damit verbundenen Nutzungen beeinträchtigt
werden könnte. Die Möglichkeit einer Beeinträchtigung
genügt.*

Art. 2 Mass der Nutzung

¹ Für die Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	FH tr in m ^{a/c}	FH gi in m ^{a/c}	GL in m	GZ
Wohnzone	W1	3.00	6.00	4.50	8.50	20.00	-
	W2	4.00	8.00	7.00	11.00	30.00	2
	W3	5.00	10.00	10.00	14.00	50.00	3 ^b
	W4 (Flachdach)	5.00	10.00	13.00	-	60.00	4 ^b
Kernzone	K (Flachdach)	3.00	6.00	14.00	-	50.00	4 ^b
Mischzone	M2	3.00	6.00	8.00	12.00	30.00	2
	M3	4.00	8.00	11.00	15.00	60.00	3 ^b
	M4 (Flachdach)	4.00	8.00	14.00	-	60.00	4 ^b
Arbeitszone	Aa	4.00	4.00	12.00	18.00	-	-
	Ab	4.00	4.00	20.00	24.00	-	-
Landwirt- schaftszone	LWZ	3.00	3.00	-	-	-	-

^a für Talfassaden

^b Neue Hauptbauten dürfen höchstens ein Geschoss weniger als die vorgegebene Geschoszahl aufweisen. In diesem Fall müssen die Grenz- und Gebäudeabstände der Zone trotzdem eingehalten werden. Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, in begründeten Fällen Abweichungen von dieser Regelung zu gestatten.

^c Bei Flachdachbauten gilt das Mass der Fassadenhöhe traufseitig für das oberste Vollgeschoss und das Mass der Fassadenhöhe giebelseitig für das Attikageschoss.

² In den Bauzonen ist die folgende Fairnessregelung zugelassen:

Gestützt auf eine vertragliche Regelung zwischen den betroffenen benachbarten Grundeigentümer kann mit Ausnahme der Fassadenhöhen von den baupolizeilichen Massen der jeweiligen Zone abgewichen werden. Die Dachgestaltung der Hauptbauten hat nach Art. 42 GBR zu erfolgen. Der Fachausschuss gemäss Art. 45 beurteilt die Vorhaben, die sich auf diese Regel berufen, insbesondere auf ihre Vereinbarkeit mit Art. 39 (Grundsatz) GBR.

Für nachbarrechtliche An- und Nebenbauten, Einfriedungen, Bepflanzungen, Stützmauern und Böschungen gelten des Weiteren die Regelungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB).

vgl. Art. 3 und 4 BMBV

Kleinbauten sind unbewohnt, d.h. es handelt sich insbesondere um Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und dergleichen.

Die Anbaute kann nur Nebennutzflächen enthalten und gilt somit als unbewohnt.

Anbauten grenzen sich gegenüber den vorspringenden Gebäudeteilen dadurch ab, dass sie mindestens ein zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile überschreiten.

vgl. Art. 6 BMBV

Das festgelegte zulässige Mass gilt für denjenigen Fassadenteil, der am meisten über das Terrain hinausragt.

vgl. Art. 5 BMBV

vgl. Art. 10 BMBV

Art. 79b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten («Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.»)

³ In den Wohn-, Misch- und Kernzonen ist die folgende Verdichtungsregelung zugelassen:

Bei gemeinsamer Projektierung von mehreren Hauptbauten sind die Gebäudelänge und -breite frei, wenn dadurch zusätzliche Wohneinheiten gegenüber der Regelbauweise geschaffen werden und die Qualität der Aufenthaltsbereiche gewährleistet wird. Der Fachausschuss gemäss Art. 45 beurteilt diese Baugesuche insbesondere auf ihre Vereinbarkeit mit Art. 39 GBR. Sind mehr als 5000 m² anrechenbare Grundstücksfläche betroffen, ist ein qualitätssicherndes Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln durchzuführen.

⁴ Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) Kleinbauten und Anbauten:

- Grenzabstand GA min. in m	2.00
- Gebäudefläche GF max. in m ²	60.00
- traufseitige Fassadenhöhe FH tr max. in m	4.00
- giebelseitige Fassadenhöhe FH gi max. in m	6.00

c) Unterniveaubauten:

- über massgebendem Terrain zulässiges Mass in m	1.20
- Grenzabstand GA min. in m	1.00

d) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand GA min. in m	1.00
-----------------------------	------

e) Vorspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe max. in m	2.50
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts	60%

Für Hallenbäder, gedeckte und offene Schwimmbäder sowie überdeckte, mindestens einseitig offen bleibende Sitzplätze gilt allseitig der kleine Grenzabstand der betreffenden Zone.

vgl. Art. 11 BMBV

vgl. Art. 19 BMBV

vgl. Art. 16 und 20 BMBV

Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Für die Landwirtschaftszone gelten, mit Ausnahme des Grenzabstandes gemäss Art. 2, keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

f) Rückspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe max. in m 2.00
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts 40%

g) Gestaffelte Gebäude:

- in der Höhe, min. in m 2.50
- in der Situation, min. in m 5.00

h) Geschosse:

- Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.20 m über massgebendem Terrain
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. in m 1.20
- Bei Pultdachformen wird nur die kleinere Kniestockhöhe gerechnet.
- Attikageschoss: siehe Art. 43

⁵ Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken.

⁶ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie wenigstens 10% beträgt.

Art. 3 Landwirtschaftszone (LWZ)

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts (RPG und BauG).

² Flurwege sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.

³ Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 4 Kernzone

¹ Die Zone umfasst Gebiete, welche sich als Geschäfts- und Einkaufsbereich an zentralen und ortsbildprägenden Lagen auszeichnen.

² Entlang den Hauptachsen sind in der ersten Bautiefe im Erdgeschoss mindestens auf den Hauptverkehrsachsen zugewandten Seiten Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Verkaufsnutzungen vorgeschrieben. Als Hauptverkehrsachsen gelten in Worb die Bahnhofstrasse, die Bernstrasse, die Hauptstrasse, der Kirchweg, der Bahnhofplatz, die Bollstrasse und die

Wichtig bei der Erneuerung und Entwicklung in den Strukturerhaltungszonen sind nicht primär die Erhaltung einzelner Bauten, sondern die Erhaltung des quertiypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen und Stellung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt. Die Bestimmungen der Denkmalpflege und zu den Ortsbilschutzgebieten bleiben vorbehalten.

Zur Veranschaulichung der Gestaltungsgrundsätze dienen die Richtlinien des Gemeinderates vom Februar 2000 (mit Änderungen 23. März 2010) und vom 26.1.2001

Enggisteinstrasse; in Rüfenacht die Alte Bernstrasse, die Dorfstrasse und die Hinterhausstrasse.

³ Bei der Überbauung ist der Gestaltung des Umfeldes hohe Bedeutung beizumessen.

⁴ Erschliessung und Parkierung sind zu optimieren, die Schaffung von Fuss- und Radwegverbindungen ist zu berücksichtigen.

⁵ Auf die ortsbildprägende Bebauungsstrukturen ist Rücksicht zu nehmen. Die traditionellen Strukturen, insbesondere die Gebäudestellung (in Bezug auf die Topographie und die öffentlichen Bereiche) und die Strassenraum- bzw. Platzgestaltung sind zu erhalten.

⁶ Bei der Überbauung sind publikumsintensive Geschäfte auf öffentliche Bereiche (Strasse, Vorplatz) auszurichten und der Vorbereich für Fussgänger attraktiv zu gestalten. Die Strassenräume und Plätze sind entsprechend den Bedürfnissen als Aufenthaltsort, als Teil des Ortsbildes und der Verkehrsteilnehmenden zu gestalten.

⁷ Bei der Sanierung oder Neuerstellung von Wohnbauten ist die Realisierung von altersgerechten Wohnungen zu prüfen und entsprechend der Nachfrage zu priorisieren.

⁸ Wo heute in Kernzonen bestehende Bauten reglementarische Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten, kann im gleichen Umfang ein Neubau erstellt werden, wenn er die ästhetischen Bedingungen einer guten Gesamtwirkung im Ortsbild erfüllt und keine weiteren öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

⁹ Bei Erweiterung und Ersatz von Hauptbauten in der Kernzone ist der Fachausschuss gemäss Art. 45 beizuziehen.

¹⁰ Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 5 Strukturerhaltungszone (SEZ)

¹ Die Zone bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägt.

² Anstelle der baupolizeilichen Masse sind die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend.

³ Bei Umbau, Erweiterung und Ersatz von Bauten in der SEZ ist der Fachausschuss gemäss Art. 45 beizuziehen.

⁴ In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden Zielsetzungen und sind die folgenden prägenden Merkmale zu beachten:

*Folgende Überbauungen liegen in der Strukturerhaltungszone
E1 - Mehrfamilien- und Reihenhaus:*

- (a) Scheyenholzsstrasse / alte Bernstrasse, Rüfenacht*
- (b) Sonnhalde (Egghalden-, Eggwald-, Vechigenstrasse), Worb*
- (c) Terrassensiedlung Vechigenstrasse, Worb*
- (d) Terrassensiedlung Eggweidli, Worb*
- (e) Schlossgraben, Worb*
- (f) Trimsteinstrasse, Worb*

*Folgende Überbauung liegt in der Strukturerhaltungszone
E2 - «Eisenbahnersiedlung»*

«Eisenbahnersiedlung», Worb

*Zur Veranschaulichung der Gestaltungsgrundsätze dienen die Richtli-
nien des Gemeinderates vom 9. August 2004*

Die Bestimmungen der Denkmalpflege bleiben vorbehalten.

⁵ Für die Strukturerhaltungszone E1 - Mehrfamilien- und Reihenhaus - gelten folgende Bestimmungen:

- Sie umfasst die in Arealbauweise erstellten Mehrfamilien- und Reihenhaus-siedlungen sowie die in verdichteter Bauweise erstellten Siedlungen.
- Die Zone bezweckt die Erhaltung der siedlungstypischen Bauweise. Der Bau von neuen Hauptbauten ist ausgeschlossen.
- Die Zone ist dem Wohnen, den für die Quartiersversorgung nötigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, kleinen Büros und Praxen vorbehalten.
- Bauliche Veränderungen und Erweiterungen im Bereich der Fassaden, Balkone, Dächer, Zugänge und Grünflächen sind gestattet, wenn sie die Wohnqualität verbessern und dadurch die Gesamtwirkung nicht geschmälert wird.
- Die Erstellung neuer An- und Kleinbauten ist für gemeinsame Anlagen möglich.
- Egghaldenstrasse und Eggwaldstrasse (ausgenommen Mehrfamilienhäuser) und Sonnhaldenweg 17 – 23: Wohnraumerweiterungen im Bereich Sockelgeschoss, Balkon 1. und 2. OG sind erlaubt. Der Bau eines Windfangs hauseingangsseitig ist erlaubt.

⁶ Für die Strukturerhaltungszone E2 - «Eisenbahnersiedlung» - gelten folgende Bestimmungen:

- Sie umfasst die „Eisenbahnersiedlungen“
- Das bestehende Gebäudevolumen kann voll ausgenutzt werden. Dachaufbauten mit Ausnahme von Dachflächenfenstern sind nicht erlaubt.
- Der Bau von neuen Hauptbauten ist ausgeschlossen.
- Die Zone ist dem Wohnen, den für die Quartiersversorgung nötigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, kleinen Büros und Praxen vorbehalten.
- Eingeschossige Anbauten haben den Richtlinien des Gemeinderates zu entsprechen.
- Im Bereich der Grünfläche ist die Erstellung eines eingeschossigen Gartengebäudes (Pavillon, Pergola, Schopf) erlaubt.

Folgende Überbauungen liegen in der Strukturerhaltungszone E3 - Historische Ortskerne:

- (a) Ortskern Vielbringen*
- (b) Ortskern Richigen*
- (c) Ortskern Enggistein*
- (d) Überbauung Schlossstalden, Worb*
- (e) Ortskern Ried*

Die Bestimmungen der Denkmalpflege bleiben vorbehalten.

Im «Leitfaden Bau» legen die Wohnbaugenossenschaft Bleiche und die Kantonale Denkmalpflege detaillierte Ausführungsbestimmungen fest.

⁷ Für die Strukturerhaltungszone E3 - Historische Ortskerne - gelten folgende Bestimmungen:

- Sie umfasst die alten, historisch gewachsenen Dorfkerne von Vielbringen, Richigen, Enggiststein und Ried sowie die Gebäudegruppe «Schlossstalden» in Worb.
- Die Zone bezweckt im Grundsatz die Erhaltung der bestehenden Volumen und Aussenräume sowie die Erhaltung der bäuerlich geprägten Dorfstruktur. Der Bau von neuen Hauptbauten ist ausgeschlossen.
- Die Zone ist dem Wohnen, den für die Quartiersversorgung nötigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, kleinen Büros und Praxen, der Pferdehaltung sowie landwirtschaftlichen Betrieben vorbehalten.
- Erweiterungen an nicht inventarisierten Bauten sind beschränkt erlaubt. Bauliche Veränderungen und Erweiterungen im Bereich der Fassaden, Balkone, Dächer, Zugänge und Grünflächen sind gestattet, wenn sie die Wohnqualität verbessern und dadurch die Gesamtwirkung nicht massgebend verändert wird. Dabei darf die Geschossfläche oberirdisch um max. 10% vergrössert werden.

⁸ Für die Strukturerhaltungszone E4 - Bleiche - gelten folgende Bestimmungen:

- Sie umfasst die Wohnsiedlung Bleiche.
- Die Zone ist dem Wohnen sowie kleinen Büros und Praxen vorbehalten.
- In den bestehenden Bauhauptkörpern (Hauszeilen) und in den vorgelegerten Ausbauzonen (an die Erschliessungsgassen anschliessender Baustreifen von 4.80 m Bautiefe) können Nutzungen im Sinne der zugehörigen Hauptnutzung realisiert werden. Diese sind mit einem begrünten Flachdach zu versehen. Die maximale Fassadenhöhe in den Ausbauzonen beträgt 2.80 m (gilt auch für allfällige Kleinbauten in Leichtbauweise, die in den Ausbauzonen realisiert werden). Zwischen dem Hauptgebäude und der Ausbauzone ist ein geschlossener Verbindungskorridor von max. 2.00 m Breite zulässig.
- Eingeschossige Klein- und Anbauten für gedeckte Gartensitzplätze und zur Verbesserung der Wohnqualität (Wärmegewinnung, Gestaltung geschützter Eingangsbereiche) sind gestattet:
 - a) auf den Rückseiten der Bauhauptkörper Farbstrasse Nr. 25, 27, 29, 31 und 33 mit 3.00 m Raumtiefe;
 - b) auf der Eingangsseiten der Bauhauptkörper Farbstrasse Nr. 35 und 37 mit 1.50 m Raumtiefe;
 - c) an den Hauptfassaden der Bauhauptkörper Farbstrasse Nr. 25, 27, 29, 31, 33, 35 und 37 mit 188 m Raumtiefe;

- d) an den Stirnfassaden der Wohneinheiten Farbstrasse Nr. 25, 27, 27d, 29, 29e, 31, 31e, 33, 33d, 35, 37 und 37c mit 2.00 m Raumtiefe und 4.25 m Breite (zentriert bezüglich Mittelpfette).
- An den Bauhauptkörper anschliessende Anbauten sind mit lichtdurchlässigen Dach- und Fassadenmaterialien auszuführen.
 - Bauliche Veränderungen haben dem Gestaltungskonzept der bestehenden Siedlung zu entsprechen.
- ⁹ Für die Strukturhaltungszonen gilt mit Ausnahme der Aufstufungen gemäss Zonenplan Siedlung die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Art. 6 Schlosszone (SchZ)

¹ Schloss und Gartenanlage sind geschützte Baudenkmäler. Bei geplanten Renovationen, Neu- und Umbauten sowie Veränderungen der Gartenanlage inklusive Baumbestand wird empfohlen, bezüglich Verfahren und Umsetzung die kantonale Denkmalpflege und die Gemeinde frühzeitig einzubeziehen. Bauvorhaben bedürfen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens deren Zustimmung.

² Für die Schlosszone «Neuschloss» in Worb gelten folgende Bestimmungen:

- Auf dem im Zonenplan bezeichneten nordwestlichen Neubaubereich ist höchstens ein zweigeschossiges Dienstgebäude mit einer maximalen oberirdischen Geschossfläche von 230 m² zugelassen.
- Im östlichen Neubaubereich ist ein Gartenpavillon mit einer maximalen Gebäudefläche von 50 m² inklusive allfälliger offener überdeckter Bereiche gestattet.
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Art. 7 Weilerzone

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur der bestehenden Volumen und Aussenräume sowie der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

² Die nachstehenden Regelungen vorbehalten, gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

³ Es gelten die Vorschriften der ES III.

⁴ Zugelassen sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen sowie die landwirtschaftliche Nutzung.

⁵ Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der Geschossfläche oberirdisch zulässig.

Die Grünzone ist im Zonenplan Siedlung ein als «Ausserhalb OPR 2019» gekennzeichnetes Gebiet, es gelten die rechtskräftigen Nutzungszonen mit Vorschriften (Baureglement vom 16.08.1993). Die Änderungen erfolgen in separaten Verfahren.

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 13 ff. BauG

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem Art. 43 LSV

Es gelten die Richtlinien für Familiengärten vom 2. Juni 2008.

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

⁶ Neue An- und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen und sich gut in das Ortsbild einordnen.

⁷ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig, sofern keine denkmalpflegerischen Einwände bestehen.

⁸ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

⁹ Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

¹⁰ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

Art. 8 Grünzone (GrZ)

Es gelten die Vorschriften gemäss Baureglement vom 16.08.1993

Art. 9 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	ES
a	Sportanlagen	Im Niederhaus ist ein zweigeschossiges Mehrzweckgebäude nach den Massvorschriften der W2 zugelassen, Abstellflächen für Sport- und Freizeitnutzungen sowie für Militär sind zugelassen.	III
b	Familiengärten	Es sind nur baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen zulässig.	

Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

¹ Es ist eine städtebaulich klar definierte Gestaltung der Strassenräume und Plätze anzustreben. Diese umfasst auch eine gesamtheitliche Aussenraumgestaltung und situativ die Gestaltung des Siedlungsrandes, um die Bauten in die Landschaft einzugliedern. Die Strassenräume und Plätze sind entsprechend den Bedürfnissen als Aufenthaltsort, als Teil des Ortsbildes und der Verkehrsteilnehmenden zu gestalten.

² In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten folgende Bestimmungen:

Die Anpassung der ZöN 1 (alte Nummerierung) «Schule, Kurs- und Therapiezentrum» in Worb (Parz. Nr. 147) und der ZöN 5 (alte Nummerierung) «Freizeitwerk» (Mühlacherheimet) erfolgt ausserhalb der Ortsplanungsrevision 2019. Es gelten die rechtskräftigen Nutzungszonen mit Vorschriften (Baureglement vom 16.08.1993). Die Änderung erfolgt in separatem Verfahren.

Nummer	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe ES
1	Schule, Kurs- und Therapiezentrum	Es gelten die Vorschriften gemäss Baureglement vom 16.08.1993.	
5	Freizeitwerk	Es gelten die Vorschriften gemäss Baureglement vom 16.08.1993.	
31a / 31b	Schulhaus, Kindergarten, Sportanlagen, dazugehörige Parkieranlagen	Erweiterung mit Bauten und Aussenanlagen nach Bedarf der Schulen nach folgenden baupolizeilichen Massen: Fassadenhöhe gi: max. 13.00 m Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze 3.00 m Beim Dorfschulhaus Worb kann im Kreuzungsbereich Bahnhofstrasse/Schulhausstrasse ein öffentlicher Platz gestaltet werden.	1a: II 1b: III
32	Friedhof	Die vorhandenen Gebäude können eingeschossig erweitert werden. Der Grenzabstand beträgt 10.00 m.	II
33	Reformierte Kirche, Kirchengemeindehaus, Pfarrhaus	Die vorhandenen Gebäude können umgebaut und geringfügig erweitert werden. Die Umgebung ist als öffentlicher, zentraler Freiraum in Worb zu erhalten, zu vernetzen und aufzuwerten. Für die ZöN «Kirchengemeindehaus» in Rüfenacht gelten die rechtskräftigen Vorschriften vom 16.08.1993.	II

33a	Evangelisches Gemeinschaftswerk	Die bestehenden Gebäude können zeitgemäss unterhalten, erneuert und erweitert werden. Für bauliche Erweiterungen und Neubauten gelten folgende Vorgaben: Fassadenhöhe giebelseitig: max. 14 m Anzahl Vollgeschosse: max. 3	III
33b	Evang. Methodistische Kirche	Die bestehenden Gebäude können zeitgemäss unterhalten, erneuert und erweitert werden. Für bauliche Erweiterungen und Neubauten gelten folgende Vorgaben: Fassadenhöhe traufseitig: max. 14 m Anzahl Vollgeschosse: max. 4	III
34	Alterssiedlung Zelgweg	Das vorhandene Gebäude kann zeitgemäss unterhalten und erneuert werden. Ein zusätzliches Vollgeschoss respektive Dachaufbauten sowie An- und Kleinbauten sind gestattet.	II
35	Altersbetreuung Worb	Die vorhandenen Gebäude können zeitgemäss unterhalten und erneuert werden. Ein zusätzliches Vollgeschoss respektive Dachaufbau sowie An- und Kleinbauten sind gestattet.	II
36	Abwasseranlage, Pfadiheim	Die vorhandenen Gebäude können zeitgemäss unterhalten und erneuert werden. An- und Kleinbauten sind gestattet.	III

37	Jugendtreff, Freizeiteinrichtungen	Das bestehende Bauvolumen kann umgebaut und geringfügig erweitert werden.	III										
38*	Heim Beitenwil	Die bestehenden Gebäude können zeitgemäss unterhalten, erneuert und erweitert werden. Für bauliche Erweiterungen und Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W3, GL jedoch 70 m.	II										
*	<p>Zum Schutz von lärmempfindlichen Nutzungen (vgl. Art. 2 Abs. 6 und Art. 42 Abs. 1 und 2 der Lärmschutzverordnung vom 16. Dezember 1986) vor übermässigem Lärm sind geeignete Massnahmen gemäss nachfolgender Tabelle zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Mit den Massnahmen muss zwischen der Lärmquelle und den Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen mindestens folgende Schallpegeldifferenz (in Dezibel A) erzielt werden:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gebiet im Zonenplan</th> <th>Zone</th> <th>ES</th> <th>Schallpegeldifferenz in dB(A) Wohnnutzung</th> <th>Büronutzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C</td> <td>ZöN</td> <td>II</td> <td>20 dB(A)</td> <td>15 dB(A)</td> </tr> </tbody> </table>			Gebiet im Zonenplan	Zone	ES	Schallpegeldifferenz in dB(A) Wohnnutzung	Büronutzung	C	ZöN	II	20 dB(A)	15 dB(A)
Gebiet im Zonenplan	Zone	ES	Schallpegeldifferenz in dB(A) Wohnnutzung	Büronutzung									
C	ZöN	II	20 dB(A)	15 dB(A)									

39	Jugendheim Viktoria-Stiftung Richigen, Richigen	<p>Bereich A: Die vorhandenen Gebäude können zeitgemäss unterhalten, erneuert und erweitert werden. Für bauliche Erweiterungen und Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W3. Dabei dürfen Gebäude und Einrichtungen für kleingewerbliche Nutzungen wie Schreinerei, Malerei, Gärtnerei, Sport oder ähnliche, welche im Rahmen des Stiftungszwecks zur Ausbildung und Beschäftigung der Jugendlichen dienen, errichtet und betrieben werden.</p> <p>Bereich B: Es sind nur eingeschossige Bauten und Anlagen, insbesondere im Zusammenhang mit der Aussenraumbewirtschaftung zulässig.</p>	III
40	Regionale Sport- und Freizeitanlage	Für Sport- und Freizeitnutzungen sind Erweiterungen und Neubauten mit max. 1 Vollgeschoss zugelassen. Erweiterungen mit max. 3 Vollgeschossen sind zugelassen, sofern sie sich gut in das Gesamtbild einfügen.	III
41	Wohnheim für Sozialtherapie	Es gelten die baupolizeilichen Masse der W2, wobei die Fassadenhöhe traufseitig 8.5 m beträgt. Der kleine Grenzabstand beträgt im Minimum 6.0 m. Der minimale Gebäudeabstand zum westlich angrenzenden Schopf beträgt 4.0 m.	II
42	Wehrdienste	Es gelten die baupolizeilichen Masse der W2. Der Grenzabstand beträgt 3 m.	III

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

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

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

Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.

siehe auch Kommentar zu Artikel 46

Die ZPP K1-a-b ist im Zonenplan Siedlung ein als «Ausserhalb OPR 2019» gekennzeichnetes Gebiet, es gelten die rechtskräftigen Nutzungszonen mit Vorschriften (Baureglement vom 16.08.1993). Die Änderungen erfolgen in separaten Verfahren.

Art. 11 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

¹ Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

² Es ist eine städtebaulich klar definierte Gestaltung der Strassenräume und Plätze anzustreben. Diese umfasst auch einer gesamtheitlichen Aussenraumgestaltung und situativ die Gestaltung des Siedlungsrandes um die Bauten in die Landschaft einzugliedern. Die Strassenräume und Plätze sind entsprechend den Bedürfnissen als Aufenthaltsort, als Teil des Ortsbildes und der Verkehrsteilnehmenden zu gestalten.

³ In den folgenden Artikeln werden Planungszweck, Nutzungsart und -mass sowie die Gestaltungsgrundsätze für die einzelnen ZPP bestimmt.

⁴ Sofern in den folgenden Artikeln nichts Abweichendes geregelt wird, gelten die übrigen Bestimmungen des Baureglements, insbesondere gilt Art. 70 betreffend offener oder annähernd geschlossener Bauweise.

⁵ Neubauten haben die für den gewichteten Energiebedarf geltenden kantonalen Minimalanforderungen um je 20% zu unterschreiten.

⁶ Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Art. 12 ZPP K1a-b «Bahnhofstrasse - Kreuzgasse, Worb»

Es gelten die Vorschriften gemäss Baureglement vom 16.08.1993

Art. 13 ZPP K3 «Migros Worb»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- Erstellung eines Geschäfts- und Dienstleistungsgebäudes
- Optimierung der Erschliessung und Parkierung
- die Schaffung von Fuss und -Radwegverbindungen.

² Nutzungsart:

Geschäfte (Dienstleistung mit Publikumsverkehr), Büros und Praxen, Gastgewerbe, betriebsnotwendige Lagerbauten, Nebenräume und Einstellhallen, Zufahrt zu Spedition und Einstellhallen, Warenumschatz, betriebsnotwendige Nebenräume

³ Nutzungsmass:

Fassadenhöhe giebelseitig max. 12.00 m

Anzahl Vollgeschosse max. 2

Geschossfläche oberirdisch: 11'230m²

⁴ Gestaltung:

Die Ausrichtung publikumsintensiver Geschäfte auf öffentliche Bereiche (Strasse, Platz) und Gestaltung eines für den Fussgänger attraktiven Vorbereichs sind zu berücksichtigen.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 14 ZPP K6 «Bernstrasse Nord, Worb»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- Berücksichtigung der Bedeutung als Geschäfts- und Einkaufsbereich (zentrale Lage)
- Optimierung der Erschliessung und Parkierung
- Schaffung von Fuss- und Radwegverbindungen
- Festlegen von Lärmschutzmassnahmen.

² Nutzungart:

Wohnen, Geschäfte (Dienstleistungen mit Publikumsverkehr; im Erdgeschoss in der ersten Bautiefe entlang der Bernstrasse und der Hauptstrasse vorgeschrieben), Büros und Praxen, Gastgewerbe, mässig störendes Gewerbe (Produktion und Lager), betriebsnotwendige Lagerbauten, volle Nutzung der bestehenden Gebäudevolumen bei Gewährleistung einer guten Gestaltung, der Erschliessung und Parkierung.

³ Nutzungsmass:

GFZo: 1.15

GFZo spezial (gilt bei einem übergeordneten Konzept, welches eine optimale Gestaltung, Erschliessung und Parkierung gewährleistet entweder über das ganze Gebiet oder über eine Mindestfläche von 2'000m²): 1.4

Anzahl Vollgeschosse: 3

Fassadenhöhe giebelseitig in m: 14

Dachkote Gebäude Ecke Bern-Hauptstrasse max. 591.20 m.ü.M.

⁴ Gestaltung:

Es gilt die annähernd geschlossene Bauweise.

Die ZPP K7 ist im Zonenplan Siedlung ein als «Ausserhalb OPR 2019» gekennzeichnetes Gebiet, es gelten die rechtskräftigen Nutzungszonen mit Vorschriften (Baureglement vom 16.08.1993). Die Änderungen erfolgen in separaten Verfahren.

Die Ausrichtung publikumsintensiver Geschäfte auf öffentliche Bereiche (Strasse, Platz) und die Gestaltung eines für den Fussgänger attraktiven Vorbereichs sind zu berücksichtigen. Auf die angrenzenden bedeutungsvollen Bauten und Baugruppen samt ihrem zugehörigen Umfeld ist Rücksicht zu nehmen.

Auf eine angemessene Begrünung ist zu achten.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 15 ZPP K7 «Bernstrasse Süd, Worb»

Es gelten die Vorschriften gemäss Baureglement vom 16.08.1993

Art. 16 ZPP K8 «Umgebung Kirche, Worb»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- Rücksichtnahme auf die ortsbildprägenden Bebauungsstrukturen
- Schutz der wertvollen Bauten und Baugruppen mitsamt ihrem Umfeld.

² Nutzungsart:

Gemäss den Vorgaben der Kernzone.

³ Nutzungsmass:

Geschossflächenziffer oberirdisch: max. 0.6

Bei einer gemeinsamen Planung über die Parzellen Nrn. 149 und 537 gilt eine Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.8

Fassadenhöhe traufseitig: max. 10.00 m, Fassadenhöhe giebelseitig: max. 14.00 m

Anzahl Vollgeschosse: 3

Bestehende Gebäudevolumen können bei Gewährleistung einer guten Gestaltung, der Erschliessung und Parkierung voll genutzt werden. Neu- bzw. Wiederaufbau im Rahmen der bestehenden Gebäudevolumen sind bei Gewährleistung einer guten Gestaltung, der Erschliessung und Parkierung gestattet.

⁴ Gestaltung:

Die traditionellen Strukturen, insbesondere die Gebäudevolumen, die Gebäudegestaltung und die Strassenraum- bzw. Platzgestaltung sowie die Grünräume sind zu erhalten. Auf die angrenzenden bedeutungsvollen Bauten und

Baugruppen samt ihrem zugehörigen Umfeld ist Rücksicht zu nehmen.

Bei Sanierungen oder Neubauten von Wohnnutzungen ist dem altersgerechten Wohnen hohe Bedeutung beizumessen.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 17 ZPP K9 «Brauerei, Worb»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- Rücksichtnahme auf die ortsbildprägenden Bebauungsstrukturen
- Schutz der wertvollen Bauten und Baugruppen mitsamt ihrem Umfeld
- Optimierung der Erschliessung und Parkierung
- Schaffung von Fuss- und Radwegverbindungen.

² Nutzungsart:

Gemäss den Vorgaben der Kernzone. Zudem ist die Nutzung als Brauerei zugelassen.

³ Nutzungsmass:

Gemäss den baupolizeilichen Massen der Kernzone mit Ausnahme der Grenzabstände.

⁴ Gestaltung:

Auf die angrenzenden bedeutungsvollen Bauten und Baugruppen samt ihrem zugehörigen Umfeld ist Rücksicht zu nehmen.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 18 ZPP K13 «Schlössli, Rüfenacht»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- Schutz wertvoller Bauten und Baugruppen mitsamt ihrem Umfeld
- Einbezug in die Dorfplatzgestaltung
- Festlegen von Lärmschutzmassnahmen.

² Nutzungsart:

Wohnen, Büros und Praxen

³ Nutzungsmass:

Bestehende Gebäudevolumen können bei Gewährleistung einer guten Gestaltung, der Erschliessung und Parkierung voll genutzt werden.

⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 19 ZPP K15 «Alte Bernstrasse Süd, Rüfenacht»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- Berücksichtigung der Bedeutung als Geschäfts- und Einkaufsbereich (zentrale Lage)
- Optimierung der Parkierung und Erschliessung.

² Nutzungsart:

Wohnen, Geschäfte (Dienstleistungen mit Publikumsverkehr; im Erdgeschoss in der ersten Bautiefe entlang der Bernstrasse und der Hauptstrasse vorgeschrieben), Büros und Praxen, Gastgewerbe, mässig störendes Gewerbe, betriebsnotwendige Lagerbauten.

³ Nutzungsmass:

Sowohl die volle Nutzung der bestehenden Gebäudevolumen als auch der Neu- bzw. Wiederaufbau im Rahmen der bestehenden Gebäudevolumen sind bei Gewährleistung einer guten Gestaltung, der Erschliessung und Parkierung gestattet.

Geschossflächenziffer oberirdisch max. 1.15

Bei einem übergeordneten Konzept, welches eine optimale Gestaltung, Erschliessung und Parkierung gewährleistet, entweder über das ganze Gebiet oder über eine Mindestfläche von 2'000m² gilt eine Geschossflächenziffer oberirdisch von 1.4.

Anzahl Vollgeschosse: 3

Fassadenhöhe traufseitig: max. 10.00 m, Fassadenhöhe giebelseitig: max. 14.00 m

⁴ Gestaltung:

Die annähernd geschlossene Bauweise ist möglich.

Die Ausrichtung publikumsintensiver Nutzung auf die öffentlichen Bereiche (Strasse, Platz) und die Gestaltung eines für den Fussgänger attraktiven Vorbereiches ist vorgegeben.

Es ist eine klare Zuordnung der Aussenräume zur öffentlichen, halböffentlichen oder privaten Nutzung vorzusehen.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 20 ZPP K19 «Mühleareal Enggistein»

¹ Zweck: Die ZPP bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtete Bauweise unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Bebauungsstrukturen sowie eine Überbauung, welche die ortsbauliche Situation an der Dorfkreuzung (Biglenstrasse-Abzweiger Richtung Rütihubelbad) akzentuiert. Die ZPP bezweckt zudem eine umweltschonende Energieversorgung und -nutzung und geeignete Lärmschutzmassnahmen.

² Erschliessung: Die Erschliessung erfolgt über die Leimistrasse.

³ Art und Mass der Nutzung: Die Art der Nutzung richtet sich nach den in Art. 1 bezeichneten Bestimmungen der Mischzone 2. Die maximale oberirdische Geschossflächenziffer beträgt 0.6. Es sind 2 Geschosse zulässig. Der höchste Punkt des Gebäudes (ohne Kamine, Liftaufbauten etc.) darf die Dachfirstkote vom Gebäude Nr. 528 auf der Parzelle 3827 nicht überschreiten. Von der maximalen Dichte ausgenommen ist die im Zonenplan als «Gebiet mit Mindestdichte» bezeichneten Teilparzelle. Für diese gilt aufgrund des Kulturlandschutzes eine Mindestdichte von 0.7 GFZo.

⁴ Gestaltungsgrundsätze: Es gelten die Bestimmungen zum Ortsbildschutzgebiet. Die Dachform ist unter Einbezug der Denkmalpflege zu evaluieren. Die Situation zum Änggisteibach ist im ortsbaulichen und ökologischen Sinn aufzuwerten. Die neue Überbauung ist in den topografischen Geländesprung zwischen der Biglenstrasse und der Leimistrasse gut einzuordnen. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Material sind auf die ortsbauliche Situation abzustimmen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mass zu reduzieren.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III

Art. 21 ZPP K20 «Zentrum Rüfenacht»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- Schaffung eines Dorfzentrums mit Eingangssituation und Dorfplatz
- Berücksichtigung der besonderen Lage im Ort
- Optimierung von Erschliessung und Parkierung
- Rücksichtnahme auf benachbarte ortsbildprägende Bebauungsstrukturen (u. a. Schlössli Parz. 1799)

² Art der Nutzung:

Öffentlicher Dorfplatz, Wohnen ausgenommen Erdgeschoss, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Die Nutzungen im Erdgeschoss haben einen klaren Bezug zum Dorfplatz und eine publikums- und kundenorientierte («belebende») Nutzung aufzuweisen.

³ Mass der Nutzung:

Im östlichen Bereich kann ein max. viergeschossiges und im westlichen Bereich ein max. achtgeschossiges Gebäude erstellt werden. Es gilt für den gesamten Perimeter eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von maximal 1.4.

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Für die GFZo werden Flächen unterirdischer Bauten gemäss Art. 5 BMBV, Untergeschosse sowie von Geschossen, welche vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen, nicht erfasst.

⁴ Gestaltung:

Es sind nur Flachdächer mit Attika zulässig, wobei bei vier- resp. acht Geschossen das Attikageschoss ausgeschlossen ist. Das Attikageschoss muss bei mindestens zwei Fassaden gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2.50 m zurückversetzt werden (gilt auch für Vordächer). Nicht zugelassen ist die Zurückversetzung der beiden Schmalseiten.

Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Dachkranz des Attikageschosses gemessen, nicht höher als 3 m sein.

Unter Einbezug der bestehenden Verkehrsverbindungen (alte Bernstrasse, Dorfstrasse) soll ein zusammenhängender, multifunktionaler Dorfplatz entstehen. Für die Benutzenden gilt das Prinzip der Koexistenz (ohne Einbusse der technischen Leistungsfähigkeit der Verkehrswege). Entsprechend diesem Prinzip sind der Platz und die Strassenräume zu gestalten. Auf dem Dorfplatz dürfen oberirdische, eingeschossige, sich ins Ortsbild und in die Platzgestaltung einordnende Bauten realisiert werden. Der Dorfplatz kann unterbaut werden. Eine Neugestaltung der Hinterhausstrasse unterstützt die Idee des Dorfplatzes und verstärkt die Integration der Parzelle 1799 (Schlössli) in das neue Zentrum.

Zur Veranschaulichung der Überbauungsidee beschliesst der Gemeinderat gleichzeitig mit der Überbauungsordnung ein Erläuterndes Konzept (EK) «Zentrum Rüfenacht».

⁵ Erschliessung:

Die Erschliessung der Parzellen 2206, 1005, 980, 1338 und 1339 muss sichergestellt werden. Die Erschliessung südlich der alten Bernstrasse erfolgt

grundsätzlich direkt ab der Worbstrasse. Die Anlieferung erfolgt im Einbahnsystem Worbstrasse - Dorfstrasse - Hinterhausstrasse (oder umgekehrt). Besucher- und Kurzzeitparkplätze können direkt ab der Dorfstrasse oder der Worbstrasse erschlossen werden. Auf der Worbstrasse wird in Richtung Worb eine Abbiegespur gebaut.

⁶ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung.

Art. 22 ZPP N1 «Mühlestrasse, Worb»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- die haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtete Bauweise,
- die Erstellung einer Überbauung mit hoher Wohnqualität, gemeinschaftlichen Anlagen und ausgewogener sozialer Durchmischung,
- die gute und konfliktfreie Einordnung in die Umgebung,
- die Gestaltung des Siedlungsrandes,
- die gesamtheitliche Aussenraumgestaltung
- sowie die Erhaltung des Aussichtspunktes.

Des Weiteren ist die Optimierung der Erschliessung und Parkierung sowie die Schaffung von Fuss- und Radwegverbindungen auszuweisen.

² Nutzungsart:

Wohnen (mit einem Mindestanteil von hindernisfreien Wohnungen von 20% der oberirdischen Geschossfläche für das Wohnen), für die Quartiersversorgung notwendige Gewerbe und Dienstleistungen, kleine Büros und Praxen, nichtstörendes Kleingewerbe.

³ Nutzungsmass:

Geschossflächenziffer oberirdisch minimal 0.4, maximal 0.5.

Bei Realisierung von günstigem Wohnraum für soziale Zwecke und vertraglicher Sicherstellung (Art. 142 BauG) kann die Geschossflächenziffer oberirdisch um 0.1 erhöht werden.

Anzahl Vollgeschosse: 2

Fassadenhöhe traufseitig: max. 7.00 m, Fassadenhöhe giebelseitig: max. 11.00 m

⁴ Gestaltung:

Es ist eine klare Zuordnung der Aussenräume zur öffentlichen, halböffentli-

chen oder privaten Nutzung vorzusehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mass zu beschränken.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 23 ZPP N3 «Könitzer, Worb»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- die Optimierung der Erschliessung und Parkierung,
- die Festlegung von Lärmschutzmassnahmen.

² Nutzungsart:

Wohnen (mit einem Mindestanteil von hindernisfreien Wohnungen von 20% der oberirdischen Geschossfläche für das Wohnen), für die Quartiersversorgung notwendige Gewerbe und Dienstleistungen, kleine Büros und Praxen, mässig störendes Gewerbe sowie betriebsnotwendige Büros, Labors, Kantinen und Lager.

³ Nutzungsmass:

Geschossflächenziffer oberirdisch: maximal 1.0.

Anzahl Vollgeschosse: 4

Fassadenhöhe traufseitig: max. 13.00 m.

⁴ Gestaltung:

Die Ausrichtung publikumsintensiver Nutzung auf die öffentlichen Bereiche (Strasse, Platz) und die Gestaltung eines für den Fussgänger attraktiven Vorbereiches ist vorgegeben. Bei Ausnützung der 4 Vollgeschosse ist ein Flachdach ohne Attikageschoss vorzusehen.

Es ist eine klare Zuordnung der Aussenräume zur öffentlichen, halböffentlichen oder privaten Nutzung vorzusehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mass zu beschränken.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 24 ZPP N4 «Grossmosterei, Worb»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- die Erstellung einer Bebauung unter Gewährleistung der Quartierübergänge,

- einer gesamtheitlichen Aussenraumgestaltung,
- der Optimierung der Erschliessung und Parkierung sowie
- die Festlegung von Lärmschutzmassnahmen.

² Nutzungsart:

Wohnen (mit einem Mindestanteil von hindernisfreien Wohnungen von 20% der oberirdischen Geschossfläche), für die Quartiersversorgung notwendige Gewerbe und Dienstleistungen, kleine Büros und Praxen, mässig störendes Gewerbe inklusive betriebsnotwendige Büros, Labors, Kantinen und Lager sowie Sport- und Freizeitanlagen.

Im Erdgeschoss sind Geschäfte (Dienstleistung mit Publikumsverkehr) vorgeschrieben.

³ Nutzungsmass:

Anzahl Vollgeschosse: 4

Fassadenhöhe traufseitig: max. 13.00 m

⁴ Gestaltung:

Die Ausrichtung publikumsintensiver Nutzung auf die öffentlichen Bereiche (Strasse, Platz) und die Gestaltung eines für den Fussgänger attraktiven Vorbereiches ist vorgegeben. Es ist eine städtebaulich klar definierte Gestaltung der Strassenräume und Plätze auszuweisen. Bei Ausnützung der 4 Vollgeschosse ist ein Flachdach ohne Attikageschoss vorzusehen.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 25 ZPP N6 «Eggasse, Worb»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- die haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtete Bauweise,
- die Erstellung einer Überbauung mit hoher Wohnqualität, gemeinschaftlichen Anlagen und ausgewogener sozialer Durchmischung,
- die gute und konfliktfreie Einordnung in die Umgebung,
- die Gewährleistung der Quartierübergänge,
- die gesamtheitliche Aussenraumgestaltung sowie
- die Optimierung der Erschliessung und Parkierung.

² Nutzungsart:

Wohnen (mit einem Mindestanteil von hindernisfreien Wohnungen von 20%

der oberirdischen Geschossfläche für das Wohnen), für die Quartiersversorgung notwendige Gewerbe und Dienstleistungen, kleine Büros und Praxen, nicht störendes Kleingewerbe.

³ Nutzungsmass:

Geschossflächenziffer oberirdisch minimal 0.45, maximal 0.7

Anzahl Vollgeschosse: 3

Fassadenhöhe traufseitig: max. 10.00 m, Fassadenhöhe giebelseitig: max. 14.00 m

⁴ Gestaltung:

Es ist eine klare Zuordnung der Aussenräume zur öffentlichen, halböffentlichen oder privaten Nutzung vorzusehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mass zu beschränken.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 26 ZPP N7 «Mattenweg, Worb»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- die Erstellung einer Bebauung unter Gewährleistung einer guten und konfliktfreien Einordnung in die Umgebung,
- der Gestaltung des Siedlungsrandes,
- einer gesamtheitlichen Aussenraumgestaltung,
- der Optimierung der Erschliessung und Parkierung sowie
- der Festlegung von Lärmschutzmassnahmen.

² Nutzungsart:

Wohnen (mit einem Mindestanteil von hindernisfreien Wohnungen von 20% der oberirdischen Geschossfläche für das Wohnen), für die Quartiersversorgung notwendige Gewerbe und Dienstleistungen, kleine Büros und Praxen, mässig störendes Gewerbe, betriebsnotwendige Büros, Labors, Kantinen oder Lager.

³ Nutzungsmass:

Geschossflächenziffer oberirdisch minimal 0.35, maximal 0.7

Anzahl Vollgeschosse: 3

Fassadenhöhe traufseitig: max. 10.00 m, Fassadenhöhe giebelseitig: max. 14.00 m

⁴ Gestaltung:

Auf angrenzende bedeutungsvolle Bauten und Baugruppen samt ihrem zugehörigen Umfeld ist Rücksicht zu nehmen.

Es ist eine klare Zuordnung der Aussenräume zur öffentlichen, halböffentlichen oder privaten Nutzung vorzusehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mass zu beschränken.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 27 ZPP N8 «Lindhalde Süd, Worb»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- die haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtete Bauweise,
- die Erstellung einer Überbauung mit hoher Wohnqualität, gemeinschaftlichen Anlagen und ausgewogener sozialer Durchmischung,
- die gute und konfliktfreie Einordnung in die Umgebung,
- die Gewährleistung der Quartierübergänge,
- die Gestaltung des Siedlungsrandes,
- die gesamtheitliche Aussenraumgestaltung,
- die Optimierung der Erschliessung und Parkierung,
- die Erstellung einer Spielwiese von ca. 1'500m²,
- die Etappierung der Bebauung,
- die Optimierung der Erschliessung und Parkierung.

² Nutzungsart:

Wohnen (mit einem Mindestanteil von hindernisfreien Wohnungen von 20% der oberirdischen Geschossfläche für das Wohnen), für die Quartiersversorgung notwendige Gewerbe und Dienstleistungen, kleine Büros und Praxen, nicht störendes Kleingewerbe.

³ Nutzungsmass:

Geschossflächenziffer oberirdisch minimal 0.45, maximal 0.55

Bei Realisierung von günstigem Wohnraum für soziale Zwecke und vertraglicher Sicherstellung (Art. 142 BauG) kann die Geschossflächenziffer oberirdisch um 0.15 erhöht werden.

Anzahl Vollgeschosse: 3

Die ZPP N9 ist im Zonenplan Siedlung ein als «Ausserhalb OPR 2019» gekennzeichnetes Gebiet, es gelten die rechtskräftigen Nutzungszonen mit Vorschriften (Baureglement vom 16.08.1993). Die Änderungen erfolgen in separaten Verfahren.

Fassadenhöhe traufseitig: max. 10.00 m, Fassadenhöhe giebelseitig: max. 14.00 m

⁴ Gestaltung:

Es ist eine klare Zuordnung der Aussenräume zur öffentlichen, halböffentlichen oder privaten Nutzung vorzusehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mass zu beschränken.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 28 ZPP N9 «Worboden Süd, Worb»

Es gelten die Vorschriften gemäss Baureglement vom 16.08.1993.

Art. 29 ZPP N11 «Hinterhausstrasse, Rüfenacht»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- die Erstellung einer Überbauung mit hoher Wohnqualität, gemeinschaftlichen Anlagen und ausgewogener sozialer Durchmischung
- die gute und konfliktfreie Einordnung in die Umgebung
- die Gewährleistung der Quartierübergänge
- die gesamtheitliche Aussenraumgestaltung.

² Nutzungsart:

Wohnen (mit einem Mindestanteil von hindernisfreien Wohnungen von 20% der oberirdischen Geschossfläche für das Wohnen), Büros und Praxen, Gastgewerbe, mässig störendes Gewerbe, betriebsnotwendige Büros, Labors, Kantinen und Lager.

³ Nutzungsmass:

Geschossflächenziffer oberirdisch max. 0.8

Anzahl Vollgeschosse: 4

Fassadenhöhe traufseitig 13.00 m

⁴ Gestaltung:

Die Dachgestaltung richtet sich nach Art. 42.

Die Ausrichtung publikumsintensiver Nutzung auf die öffentlichen Bereiche (Strasse, Platz) und die Gestaltung eines für den Fussgänger attraktiven Vorbereiches ist vorgegeben. Es ist eine städtebaulich klar definierte Gestaltung der Strassenräume und Plätze auszuweisen. Bei Ausnützung der 4 Vollge-

schosse ist ein Flachdach ohne Attikageschoss vorzusehen.

Es ist eine klare Zuordnung der Aussenräume zur öffentlichen, halböffentlichen oder privaten Nutzung vorzusehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mass zu beschränken.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 30 ZPP N12 «Alte Bernstrasse II, Rüfenacht»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- die haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtete Bauweise,
- das Erstellen einer Überbauung mit hoher Wohnqualität, gemeinschaftlichen Anlagen und ausgewogener sozialer Durchmischung,
- die Vernetzung der Landschaft,
- die gute und konfliktfreie Einordnung in die Umgebung,
- die Gestaltung des Siedlungsrandes,
- die Ausscheidung von Flächen für öffentliche Zwecke,
- die Optimierung von Parkierung und Erschliessung,
- die Schaffung von Fuss- und Radwegverbindungen.

² Nutzungsart:

Wohnen (mit einem Mindestanteil von hindernisfreien Wohnungen von 20% der oberirdischen Geschossfläche für das Wohnen), für die Quartiersversorgung notwendige Gewerbe und Dienstleistungen, kleine Büros und Praxen, nicht störendes Kleingewerbe, Gastgewerbe.

³ Nutzungsmass:

Geschossflächenziffer oberirdisch min. 0.45, max. 0.6.

Anzahl Vollgeschosse: 2

Fassadenhöhe traufseitig max. 7.00 m, Fassadenhöhe giebelseitig max. 11.00 m.

⁴ Gestaltung:

Es ist eine klare Zuordnung der Aussenräume zur öffentlichen, halböffentlichen oder privaten Nutzung vorzusehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mass zu beschränken.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 31 ZPP N13 «Sperlisacker, Rüfenacht»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- die haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtete Bauweise,
- das Erstellen einer Überbauung mit hoher Wohnqualität, gemeinschaftlichen Anlagen und ausgewogener sozialer Durchmischung,
- die Vernetzung der Landschaft,
- die gute und konfliktfreie Einordnung in die Umgebung,
- die Gestaltung des Siedlungsrandes,
- die gesamtheitliche Aussenraumgestaltung,
- die Ausscheidung von Flächen für öffentliche Zwecke,
- die Optimierung der Erschliessung und Parkierung,
- die Schaffung von Fuss- und Radwerverbindungen.

² Nutzungsart:

Wohnen (mit einem Mindestanteil von hindernisfreien Wohnungen von 20% der oberirdischen Geschossfläche für das Wohnen), für die Quartiersversorgung notwendige Gewerbe und Dienstleistungen, kleine Büros und Praxen, nicht störendes Kleingewerbe, Sport- und Freizeitanlage, Kindergarten.

³ Nutzungsmass:

Geschossflächenziffer oberirdisch max. 0.6

Anzahl Vollgeschosse: 2

Fassadenhöhe traufseitig max. 7.00 m, Fassadenhöhe giebelseitig max. 11.00 m.

⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 32 ZPP N14 «Hofmatt, Worb»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- die haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtete Bauweise,
- eine gute und konfliktfreie Einordnung in die Umgebung,
- die Gestaltung des Siedlungsrandes,
- die gesamtheitliche Aussenraumgestaltung,
- die Ausscheidung von Flächen für öffentliche Zwecke,

- die Optimierung der Erschliessung und Parkierung,
- die Schaffung von Fuss -und Radwegverbindung sowie
- die Festlegung von Lärmschutzmassnahmen.

² Nutzungsart:

Wohnen (mit einem Mindestanteil von hindernisfreien Wohnungen von 20% der oberirdischen Geschossfläche für das Wohnen), für die Quartiersversorgung notwendige Gewerbe und Dienstleistungen, kleine Büros und Praxen, nicht störendes Kleingewerbe, Gastgewerbe, mässig störendes Gewerbe und betriebsnotwendige Büros, Labors, Kantinen und Lager gestattet.

Geschäfte (Dienstleistungen mit Publikumsverkehr) sind im Unter-, Erd- und in den Obergeschossen gestattet. Verkaufsnutzungen, inkl. Dienstleistungsnutzungen mit Frontoffice dürfen max. 2'400m² beanspruchen.

Zudem können öffentliche Fahrrad- und Autoparkplätze sowie Zugänge zu den Sportanlagen erstellt werden.

³ Nutzungsmass:

Die Geschossflächenziffer oberirdisch beträgt max. 1.15, dabei darf die Gesamtnutzung nicht mehr als 2'000 Fahrten DTV verursachen; dazu ist ein Fahrtencontrolling aufzubauen. Zudem ist die Bautätigkeit und die Siedlungskonzeption auf die Massnahmen des Hochwasserschutzes «Worble und Bächu» abzustimmen.

Anzahl Vollgeschosse: 4-6 (Bernstrasse 6 Vollgeschosse, Rubigenstrasse Nord 5 Vollgeschosse und Rubigenstrasse Süd 4 Vollgeschosse)

Fassadenhöhe traufseitig: Bernstrasse max. 21.50 m, Rubigenstrasse Nord max. 18.50 m und Rubigenstrasse Süd max. 15.50 m

⁴ Gestaltung:

Die Ausrichtung publikumsintensiver Nutzung auf die öffentlichen Bereiche (Strasse, Platz) und die Gestaltung eines für den Fussgänger attraktiven Vorbereiches ist vorgegeben. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mass zu beschränken.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 33 ZPP N15 «Gärtnerei, Rüfenacht»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- die haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtete Bauweise,

- die gute und konfliktfreie Einordnung in die Umgebung,
- die Gewährleistung der Quartierübergänge,
- die Gestaltung des Siedlungsrandes,
- die gesamtheitliche Aussenraumgestaltung,
- die Optimierung der Erschliessung und Parkierung,
- die Festlegung von Lärmschutzmassnahmen.

² Nutzungsart:

Wohnen, für die Quartiersversorgung notwendige Gewerbe und Dienstleistungen, kleine Büros und Praxen und nicht störendes Kleingewerbe.

³ Nutzungsmass:

Geschossflächenziffer oberirdisch minimal 0.6, maximal 0.9

Anzahl Vollgeschosse: 4

Fassadenhöhe traufseitig max.13.00 m

⁴ Gestaltung:

Auf angrenzende bedeutungsvolle Bauten und Baugruppen samt ihrem zugehörigen Umfeld ist Rücksicht zu nehmen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mass zu beschränken. Bei Ausnützung der 4 Vollgeschosse ist ein Flachdach ohne Attikageschoss vorzusehen.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 34 ZPP N16 «Bächimattstrasse, Rüfenacht»

¹ Die ZPP bezweckt die Erhaltung der siedlungstypischen Bauweise sowie deren Erweiterung (Aufstockung).

² Die Bebauungsstruktur ist zu erhalten.

³ Neue Haupt- sowie Anbauten sind nicht gestattet. Kleinbauten sind zugelassen.

⁴ Die bestehenden fünfgeschossigen Hauptbauten dürfen um ein Geschoss aufgestockt werden.

⁵ Anpassungen an der Gebäudehülle für zeitgemässes Wohnen (z.B. Balkone) sind ohne Überbauungsordnung gestattet.

⁵ Der Ersatz der Hauptgebäude ist gestattet.

⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 35 ZPP S2 «Leinenweberei, Worb»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- den Schutz wertvoller Bauten und Baugruppen mitsamt ihrem Umfeld,
- die Gestaltung des Siedlungsrandes,
- die Optimierung der Erschliessung und Parkierung, sowie
- die Festsetzung von Lärmschutzmassnahmen.

² Nutzungsart:

Wohnen, für Quartiersversorgung notwendiges Gewerbe und Dienstleistungen, Büros und Praxen, mässig störendes Gewerbe.

³ Nutzungsmass:

Geschossflächenziffer oberirdisch: minimal 0.45. maximal 0.7

Anzahl Vollgeschosse: 3

Fassadenhöhe traufseitig: max. 10.00 m, Fassadenhöhe giebelseitig: max. 14.00 m

⁴ Gestaltung:

Es ist eine situationsgerechte Gestaltung des Ortseinganges anzustreben. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mass zu beschränken.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 36 ZPP S3 «Galerie Farb, Worb»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung der wertvollen Bauten und Baugruppen mitsamt ihrem Umfeld.

² Nutzungsart:

Wohnen, für Quartiersversorgung notwendiges Gewerbe und Dienstleistungen, kleine Büros und Praxen.

³ Nutzungsmass:

Sowohl die volle Nutzung der bestehenden Gebäudevolumen als auch der Neu- bzw. Wiederaufbau im Rahmen der bestehenden Gebäudevolumen sind bei Gewährleistung einer guten Gestaltung, der Erschliessung und Parkierung gestattet.

⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 37 ZPP S4 «Altes Schloss, Worb»

¹ Die ZPP bezweckt die Festlegung der Baumöglichkeiten mit folgenden speziellen Zielen:

- den Schutz wertvoller Bauten und Baugruppen mitsamt ihrem Umfeld.
- die Optimierung der Erschliessung und Parkierung.

² Nutzungsart:

Wohnnutzungen, kleine Büros und Praxen sowie nicht störendes Kleingewerbe.

Anstelle der Orangerie kann ein Neubau mit maximal 170 m² Geschossfläche oberirdisch erstellt werden.

Gestaltungsgrundsätze: Die traditionellen Strukturen sind zu erhalten, dies gilt insbesondere für Gebäudevolumen, Gebäudestellung sowie Strassenraum- bzw. Platz- und Gartengestaltung. Der Schlosshang und die Schlossansicht sind zu erhalten bzw. aufzuwerten.

Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 38 Zonen mit bestehenden (Teil-) Überbauungsordnungen (UeO)

Die nachfolgenden (Teil-) Überbauungsordnungen inkl. Änderungen (mit Angabe der Lärmempfindlichkeitsstufe, soweit nicht in den (Teil-) UeO geregelt) bleiben rechtskräftig:

(Teil-) Überbauungsordnungen	Bezeichnung	entsprechende Zone mit Planungspflicht ZPP	Lärmempfindlichkeitsstufe ES
Bahnhofstrasse, Worb	K-01-91	K1	III
Meienhofstatt Worb	KA 1/81	K1	III
Migros Aare, Worb	K-3-2000	K3	III
Teil-Überbauungsordnung ZPP K8, Worb	Teil-UeO ZPP K8	K8	III
Leinenweberei, Worb	S-2-96	S2	III
Farbstrasse, Worb	N-02-94	-	III
Mühlestrasse, Worb	N-01-2000	N1	II
Eggasse, Worb	N-06-93	N6	II

(Teil-) Überbauungsordnungen	Bezeichnung	entsprechende Zone mit Planungspflicht ZPP	Lärmempfindlichkeitsstufe ES
Mattenweg, Worb	N-07-93	N7	III
Lindhalde Süd, Worb	N-08-94	N8	II
Worboden Süd, Worb	UeO ZPP N9	-	III
Areal Bären und Umgebung	1-92	-	III
Lindhalde, Worb	11.5/81	-	II
Kath. Kirche St. Martin, Worb	E-1-96	-	II
Alte Bernstrasse/Dorfstrasse Rüfenacht	K-15-2005	K15	II
Alte Bernstrasse, Rüfenacht	H1/92	-	III
Alte Bernstrasse, Rüfenacht	KA/1-87	-	III
Alte Bernstrasse, Rüfenacht	N-12-96	N12	II
Längimoos, Rüfenacht	4-94	-	II
Mühleareal, Enggistein	K16/2-97	K19	III
Biglenstrasse Enggisteinstrasse	K16/3-98	-	III
Biglenstrasse Enggistein	K16/4-99	-	III
Areal Wyss, Bollstrasse-Vechigenstr.	N-5-93	-	Baufeld A: III Restliche Baufelder: II
Rössli und Umgebung, Richigen	K-17/94	-	III

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen.

Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung. Siehe dazu die Dokumente des Vereins Region Bern (VRB) zu: Ökologie am Bau.

Für das Erstellen von Reklamen gilt das Reklamereglement mit den Plakatierungsplänen vom 05.03.2007.

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 39 Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass das Objekt als Einzelbau und als Teil des Umfeldes eine gute Gesamtwirkung ergibt.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu beachten:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Art. 40 Aussenraumgestaltung

¹ Die Aussenräume sollen genügend Aufenthalts- und Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Besondere Aufmerksamkeit ist der Gestaltung von Gärten, Vorgärten, Hausvorplätzen und Hauseingangsbereichen zu schenken. Die Bodenversiegelung von Aussenräumen ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Nicht überdeckte Abstellplätze sind wenn immer möglich und sinnvoll mit einem wasserdurchlässigen, begrünten Belag zu versehen. Vorbehalten bleiben die Auflagen des Gewässerschutzes.

² Es sind möglichst einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen.

³ Auf den Einsatz von Hilfsstoffen wie Kunstdünger und Pflanzenbehandlungsmittel ist wenn möglich zu verzichten.

⁴ Die Bedürfnisse von Wildtieren sind angemessen bei der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen. Die Durchlässigkeit für Wildtiere zwischen den Grundstücken ist sicherzustellen.

⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, in welchem mindestens aufgezeigt werden:

- Lage und Gestaltung der Kinderspielflächen, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen
- Lage und Gestaltung vorgesehener Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten
- Lage und Gestaltung der vorgesehenen Aufschüttungen, Stützmauern, Einfriedungen und dergleichen
- Lage und Art der vorgesehenen Bäume, Büsche, Hecken und dergleichen
- Anpassung an die Nachbargrundstücke und die topographische Einordnung der Baute und der Umgebung

⁶ Die Umgebungsarbeiten sind innert sechs Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

Art. 41 Zentrumsentwicklungsgebiete / Freiraumgebiete

¹ Zentrumsentwicklungsgebiete sind Gebiete, die für die Entwicklung der Ortskerne von grosser Bedeutung sind. Insbesondere die Erhaltung, Vernetzung und Aufwertung der unbebauten Freiräume und deren bedürfnisgerechte Nutzung sind von grossem Interesse.

² Öffentliche Freiräume:

- Auf eine gute Vernetzung mit öffentlichen Fuss- und Velowegen ist zu achten.
- Eine optisch zusammenhängende, parzellenübergreifende und einem Konzept folgende Bepflanzung im öffentlichen Bereich ist zu beachten.
- Im öffentlichen Bereich hat die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen.

³ Private Grünräume richten sich nach der für das jeweilige Gebiet prägenden Form.

Die Dachgestaltung hat einen entscheidenden Einfluss auf eine intakte Dachlandschaft und damit auf das Ortsbild. Im Normalfall sollten die Dachformen symmetrisch gestaltet sein. Bei der Anordnung der Dachaufbauten ist auf eine ruhige Wirkung zu achten.

Sonnenkollektoren richten sich nach Art. 6 BewD (baubewilligungsfrei, wenn sie an Gebäuden angebracht sind). Zudem gilt Art. 18a RPG: «In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung nach Artikel 22 Absatz 1 RPG. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden.»

An schützenswerten und an erhaltenswerten Baudenkmälern sind Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie baubewilligungspflichtig (Art. 7 Abs. 3 BewD).

Die Bewilligung von Parabolantennen richtet sich nach Art. 17 f. BauV und Art. 6 Abs. 1e BewD.

Eine Begrünung schliesst die Bedeckung mit Sonnenkollektoren nicht aus.

Art. 42 Dachgestaltung

¹ Die Dachform ist mit Ausnahme der viergeschossigen Wohn-, Misch- und Kernzone frei. In diesen Zonen ist ausschliesslich ein Flachdach (ohne Attikageschoss) oder ein leicht geneigtes Dach (maximal 12°) zugelassen.

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachreiter und dergleichen sind zulässig, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Sie dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses messen.

³ In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dachaufbauten auf gut einsehbaren und für die Gebäudeansicht wichtigen Dachflächen von schützenswerten Bauten sind untersagt. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. Bei Bauinventar-Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen. Firstoberlichter sind im Ortsbildschutzperimeter und bei K-Objekten nicht zugelassen.

⁴ Nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung sind extensiv zu begrünen, auch wenn sie mit einer Solaranlage kombiniert sind. Die Baupolizeibehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen gestatten.

Art. 43 Attika

¹ Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

² Das Attikageschoss muss bei mindestens zwei Fassaden gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mind. 1.50 m zurückversetzt werden (gilt auch für Vordächer). Nicht zugelassen ist die Zurückversetzung der beiden Schmalseiten.

³ Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Dachkranz des Attikageschosses gemessen, nicht höher als 3.50 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Fassadenhöhe FH bzw. der giebelseitigen Fassadenhöhe FH_{gi} mitgerechnet.

⁴ Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter
- Liftaufbauten

Art. 44 Antennen

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

Die Fachausschuss kann durch die Planungskommission wahrgenommen werden, sofern sie mind. drei Fachleute umfasst.

² Unter Art. 44 Abs. 3 bis 8 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

³ In Wohnzonen und Zonen mit Planungspflicht mit überwiegender Wohnnutzung sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten.

⁴ Antennen für den lizenzierten Amateurfunk sind zulässig, wenn sie genügend in der Umgebung integriert sind und der Fernmeldegesetzgebung des Bundes vollumfänglich entsprechen.

⁵ Im Ortsbildschutzgebiet, im Landschaftsschutzgebiet und bei schützenswerten Baugruppen sind visuell wahrnehmbare Antennen nicht zulässig. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit der Fachstelle (kantonale Denkmalpflege), auch dem Bau visuell wahrnehmbarer Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.

⁶ An bestehenden Standorten dürfen Antennenanlagen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden.

⁷ Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.

⁸ Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

Art. 45 Fachausschuss

¹ Der Fachausschuss wird durch den Gemeinderat eingesetzt und muss mindestens drei ausgewiesene Fachleute (z.B. Architekten, Landschaftsarchitekten, Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplaner) umfassen.

² Der Fachausschuss formuliert insbesondere in den folgenden Fällen Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörden:

- bei Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten
- bei Bauten und Anlagen von erhaltenswerten Bauten ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete
- bei Bauten und Anlagen in Strukturerhaltungszonen
- bei Bauten und Anlagen in der Kernzone
- bei Bauten und Anlagen, die sich auf die Fairness- oder Verdichtungsregelung gemäss Art. 2 GBR berufen

Der gewichtete Energiebedarf (kWh pro m² Energiebezugsfläche) wird gemäss dem Anhang 7 Absatz 1 der Kantonalen Energieverordnung (KEV) vom 26.10.2011 (Stand 1.9.2016), BSG 741.111 berechnet.

Als Neubauten gelten neue Gebäude sowie Anbauten, Aufstockungen und neubauartige Umbauten, wie Auskernungen und dergleichen.

Neubauartige Erweiterungen sind von den Anforderungen bezüglich gewichtetem Energiebedarf ausgenommen, wenn die neu geschaffene Energiebezugsfläche entweder kleiner als 50 Quadratmeter ist oder maximal 20 Prozent der Energiebezugsfläche des bestehenden Gebäudeteils und nicht mehr als 1'000 Quadratmeter beträgt.

- bei Bauten und Anlagen in Landschaftsschutz- und -schongebieten
- bei ästhetisch umstrittenen Bauvorhaben.

Art. 46 Energie

Neubauten haben in den Gebäudekategorien I, II, III, IV und VIII den Grenzwert beim gewichteten Energiebedarf gemäss Anhang 7 zu Artikel 30 KEnV um 15 Prozent zu unterschreiten.

Art. 47 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk

¹ Werden mehr als vier Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

² Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund, welche überwiegend mit erneuerbarer Energie betrieben werden.

³ Keine gemeinsame Anlage muss erstellt werden für Vorhaben mit mehr als vier Wohnungen

- welche höchstens 50% des gewichteten Energiebedarfs mit nicht erneuerbaren Energien decken;
- Gebäude, die bereits an ein überwiegend mit erneuerbarer Energie betriebenes Fernwärmenetz, angeschlossen sind;
- Gebäude, die mind. ein MINERGIE-P-Label oder ein GEAK der Effizienzklasse A/A besitzen.

Art. 48 Reklamen

¹ Massgebend für Aussen- und Strassenreklamen sind die kantonalen Bestimmungen.

² Für das Anbringen von Reklamen sind zusätzlich das akute Reklamereglement und die Richtlinien der Gemeinde massgebend.

Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Revidiertes Bauinventar der Gemeinde Worb vom 13.07.2015. Das Bauinventar ist behördenverbindlich. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren Objekte, für die gemäss Art. 13 Abs. 3 BauV das Inventar des Kantons gilt, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen (Art. 10c Abs. 1 BauG und Art. 22 Abs. 3 BewD).

Objekte des kantonalen Inventar sind:

- 1. Alle «schützenswert» eingestuften Objekte*
- 2. Alle «erhaltenswert» eingestuften Objekte, die zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören*
- 3. Alle «erhaltenswert» eingestuften Objekte, die sich in einem Schutzperimeter befinden*
- 4. Alle unter kantonalen (durch Vertrag, Verfügung oder Regierungsratsbeschluss) oder eidgenössischen Schutz gestellten Objekte.*

Eine Voranfrage wird empfohlen.

siehe Art. 10a - 10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG

Dem Gesuchsteller wird empfohlen, vor dem Einreichen eines Baugesuches der Gemeinde einen Entwurf vorzulegen, in dem die Art und Gestaltung des Neu- oder Umbaus sowie seine Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild ersichtlich sind.

Bei Vorhaben an Objekten des kantonalen Inventars (siehe Art. 49 GBR) ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Bei allen anderen Vorhaben innerhalb der Ortsbildschutzgebiete ist der Fachausschuss gemäss Art. 45 beizuziehen.

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 49 Baudenkmäler

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Art. 50 Ortsbildschutzgebiete

¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG. Es sind Gebiete, welche wegen ihrer kulturhistorischen, architektonischen und für das Ortsbild charakteristischen Bedeutung und lokaler Einmaligkeit zu erhalten sind.

² Die Bebauung innerhalb der Ortsbildschutzgebiete ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Bauvorhaben in und im Umfeld von Ortsbildschutzgebieten sind zulässig, sofern sie das Schutzziel nicht beeinträchtigen und sich gut in das Ortsbild einordnen.

³ Neubauten sind nutzungs- und zeitgerecht zu gestalten. In der Regel haben sie sich bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung, Orientierung, Stellung und Aussenraumgestaltung an den traditionellen, für das jeweilige Gebiet charakteristischen Formen zu orientieren. Neue Formen sind nur möglich, wenn sie zu einer guten Gesamterscheinung des Ortsbildes beitragen. In Ortsbildschutzgebieten dient die Massstäblichkeit der im Bauinventar

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 Baugesetz gilt. Sensible Bauten sind:

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

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

eingestuften Gebäude sowie der Nachbargebäude als Vorgabe. Deren Massstäblichkeit geht den baupolizeilichen Massen gemäss Art. 2 vor.

⁴ Bei Umbauten, bei der Erneuerung und beim Unterhalt bestehender Gebäude ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung) sowie bezüglich Form-, Farb- und Materialwahl anzuwenden. Dabei sind schützenswerte Bauteile zu erhalten und störende Elemente zu ersetzen.

⁵ Energetische Optimierungen sind in einer Interessensabwägung zu berücksichtigen.

⁶ Bei Bauvorhaben an Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten, welche nicht das kantonale Inventar betreffen, ist der Fachausschuss gemäss Art. 45 beizuziehen.

Art. 51 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 52 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen zu erhalten.

Zuständige Stelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern (SV, Art. 12)

Das Tiefbauamt ist die kantonale Fachstelle für die Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechts

Die im kantonalen Sachplan Veloverkehr aufgeführten kommunalen Velowege sind zu planen, zu bauen und zu unterhalten (Art. 47 SG).

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen (Tiefbauamt des Kantons Bern).

Art. 53 Fuss- und Wanderwege

¹ Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes und im Richtplan Verkehr und Naherholung aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten.

² Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Art. 54 Velowege

Die im kantonalen Sachplan Veloverkehr aufgeführten Velowege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten.

Art. 55 Archäologische Schutzgebiete

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

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

Art. 56 Einzelbäume, Baumreihen

¹ Die im Zonenplan Landschaft eingezeichneten Einzelbäume und Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen Gründen erhaltenswert.

² Objekte der Kategorie 1 sind besonders wertvoll und standortgebunden. Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge der Kat 1 sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige, standortheimische Arten zu ersetzen.

³ Objekte der Kategorie 2 sind wichtige landschaftsästhetische Objekte. Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind in der näheren Umgebung durch gleichwertige, standortheimische Arten zu ersetzen.

⁴ Mit Zustimmung des zuständigen kommunalen Fachorgans gemäss Organisationsreglement kann eine Fällung bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.
Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung.

Vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. K des Bewilligungsdekrets (BewD) vom 22.3.1994 zu den mobilen Einrichtungen der bodenabhängig produzierenden Landwirtschaft.
Als exponierte Standorte gelten Kreten und Orte im direkten Umfeld von Aussichtspunkten.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.

Vgl. Art. 12-15 USG mit den entsprechenden Verordnungen (z.B. Lärmschutzverordnung, Luftreinhalteverordnung) und FAT-Bericht Nr. 476

Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

Art. 57 Hecken, Feldgehölze und Ufergehölz

¹ Hecken, Feldgehölze und Ufergehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

² Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten.

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

Art. 58 Landschaftsschutzgebiete

¹ Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen, intakten Ortsansichten und den Landschaftselementen.

² Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen, der Unterhalt der bestehenden Infrastruktur ist gewährleistet.

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

⁴ Nicht gestattet sind:

- Aufforstungen, Baumschulen, Gärtnereien und gewerbliche Gewächshäuser;
- das Aufstellen von Reklamevorrichtungen sowie neuen Freileitungen;
- Deponien, Abbaustellen und Abstellplätze
- Materialstapelungen, sofern sie nicht temporär der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Exponierte Standorte sind freizuhalten.

Art. 59 Landschaftsschongebiete

¹ Die Landschaftsschongebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihrer typischen Topographie, ihren natur- und kulturgeschichtlichen Qualitäten sowie ihren ökologisch wichtigen Elementen.

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind in begründbaren Fällen zugelassen, wenn sie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen, sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Exponierte Standorte sind freizuhalten.

³ Baugesuche sind dem Fachausschuss gemäss Art. 45 zur Beurteilung vorzulegen.

⁴ Nicht gestattet sind:

- Aufforstungen, mit Ausnahme für die Stabilisierung von rutschgefährdeten Gebieten;

- Baumschulen, Gärtnereien und gewerbliche Gewächshäuser;
- grossflächige Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) jeglicher Art;
- Ablagerungs- und Materialabbaustellen;
- Materialstapelungen sofern sie nicht temporär der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen.

Art. 60 Lebensräume

¹ Für die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Lebensräume	Schutzziele	Besondere Vorschriften
Fließgewässer	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Gewässerraum Art. 75
Kleingewässer und Amphibienlaichgebiete	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	In einem Abstand von 6 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Düngern aller Art verboten.
Trockenstandorte	Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. Extensive Bewirtschaftung mit Mähnutzung und Abführen des Mähgutes.	Untersagt sind: - das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger, - das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen, - die Beweidung und das Abbrennen der Trockenstandorte.

Empfehlung:

Das Gehölz muss mindestens alle acht Jahre sachgerecht gepflegt werden. Die Pflege ist während der Vegetationsruhe vorzunehmen. Sie muss abschnittsweise auf maximal einem Drittel der Fläche erfolgen. (Direktzahlungsverordnung)

Die kantonalen Naturschutzgebiete sind im Zonenplan Landschaft als Hinweise dargestellt.

Schutzreglement vom 15. März 1989 (RRB)

Schutzreglement vom 28. November 1974 (O VFO)

Vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86. BauG

Dazu gehören: Drumlins, Dolinen und Findlinge.

Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsvorordnung FrSV.

Entsprechende Merkblätter finden Sie auf der Homepage der Gemeinde.

Feuchtstand- orte	Erhalten und Aufwerten der Feuchtgebietsvegetation als natürlicher Lebensraum für standorttypische Pflanzen und Tierarten.	Extensive Mähnutzung und Abführen des Mähgutes so- wie das extensive Beweiden sind zugelassen. Untersagt sind: das Ausbringen von Pflanzen- schutzmitteln, Herbiziden und Dünger; das Einsäen artenarmer Gras- mischungen und Kunstwiesen
Feld- und Ufergehölze, Hecken	Erhalten und Aufwerten der Gehölze und Hecken als land- schaftsprägende und ökologisch wichtige Lebensräume.	Untersagt ist das Entfernen und Abbrennen von Feld- und Ufergehölzen sowie Hecken. Selektives Auslichten oder auf den Stock setzen sind als Pflegemassnahmen erlaubt.

Art. 61 Naturschutzgebiete

Für die folgenden im Zonenplan Landschaft bezeichneten Naturschutzgebiete gelten die entsprechenden Schutzreglemente:

- N1 «Rüfenachtmoos»
- N2 «Enggiststeinmoos»

Art. 62 Geologische Schutzobjekte

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten geologischen Objekte sind geschützt.

² Die eingetragenen geologischen Schutzobjekte und ihre unmittelbare Umgebeungdürfen weder beseitigt, beschädigt noch im Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.

Art. 63 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen

Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

*Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie
Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.*

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG.

*Zuständigkeit: Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2
NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler
Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).*

Art. 64 Ersatzmassnahmen

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

² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet das zuständige Fachorgan oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

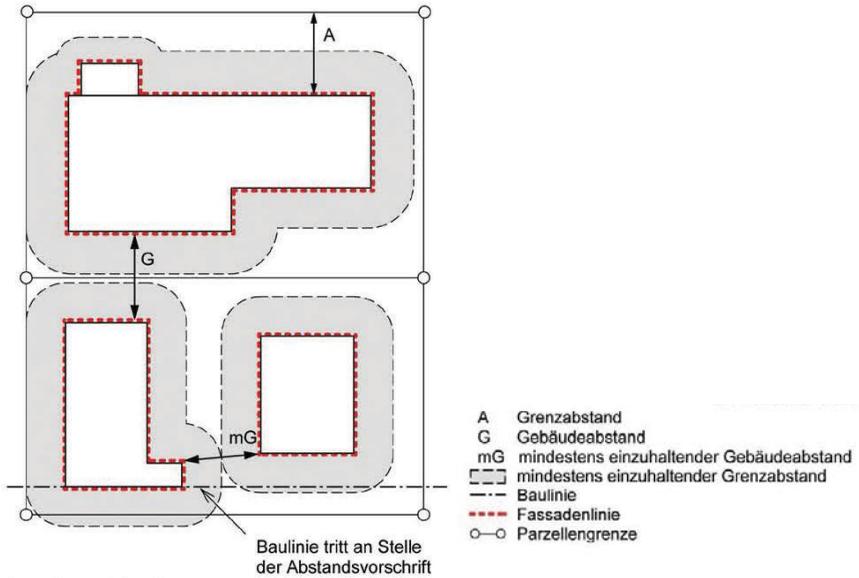
Art. 65 Förderungsmassnahmen

¹ Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft, zur Erhaltung und Aufwertung von erhaltens- oder schützenswerten Baudenkmälern sowie zur Förderung der Energieeffizienz und des Einsatzes erneuerbarer Energien gemäss den entsprechenden Verordnungen der Gemeinde fördern und unterstützen.

² Die Beitragsleistungen erfolgen im Rahmen des Budgets und in Verwendung entsprechend zweckgebundener Mittel.

³ Das zuständige Organ gemäss Verwaltungsverordnung entscheidet über die Sprechung von Förderbeiträgen.

⁴ Zahlungen erfolgen gezielt und leistungsbezogen.



Kleiner und grosser Grenzabstand



Ist nichts anderes bestimmt, gilt die offene Bauweise und die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund und dem öffentlichen Verkehrsraum allseitig die vorgeschriebenen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände einzuhalten.

Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gebaut werden, jedoch muss der vorgeschriebene Gebäudeabstand eingehalten werden. Das bedeutet, dass die Bauten auf der Nachbarparzelle einen um das vom Gesuchsteller ausgeübte Näherbaurecht grösseren Grenzabstand einhalten müssen, so dass der Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

Das Unterschreiten des Gebäudeabstandes ist zulässig, wenn ein gegenseitiges Näherbaurecht eingeräumt wird und wenn die benachbarten Gebäude die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten.

C Masse und Messweisen

Art. 66 Kleiner Grenzabstand kGa

¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

Art. 67 Grosser Grenzabstand gGa

¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze.

² Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

³ Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird. Er hat darauf zu achten, dass der grosse Grenzabstand vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweist.

Art. 68 Gebäudeabstand

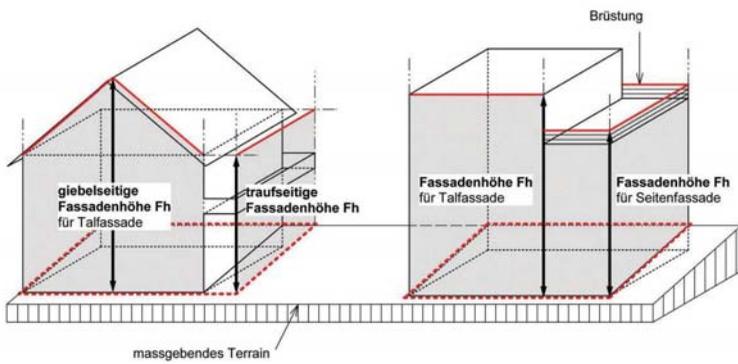
¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

² Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Art. 69 Näherbaurecht

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ohne Ausnahmegewilligung unterschritten werden (Näherbaurecht). Die Baubewilligungsbehörde kann bei Hauptgebäuden und bewohnten Nebengebäuden den Abschluss eines im Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeitsvertrags verlangen. Der Gebäudeabstand ist einzuhalten.

² Bei der Einräumung von gegenseitigen Näherbaurechten, ist kein minimaler Gebäudeabstand einzuhalten, wenn die benachbarten Gebäude in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten.



Zulässiges Mass für Untergeschoss: Siehe Art. 2 Abs. 4 lit. h GBR

Art. 70 Bauweise

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

² Bei annähernd geschlossener Bauweise ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände müssen gegenüber Grundstücken, die im Gebiet der offenen Bauweise liegen, gewährt bleiben.

³ Die Hauptorientierung der bewohnten Räume darf nicht gegen die Seite erfolgen, für welche der Grenzabstand der annähernd geschlossenen Bauweise gilt.

Art. 71 Fassadenhöhe

¹ Die zulässige Fassadenhöhe richtet sich nach Art. 2.

² Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Es wird unterschieden zwischen der trauf- und der giebelseitigen Fassadenhöhe.

Art. 72 Gestaffelte Gebäude

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante der Dachkonstruktion (bei Flachdachbauten oberkant offene oder geschlossene Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Fassadenhöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

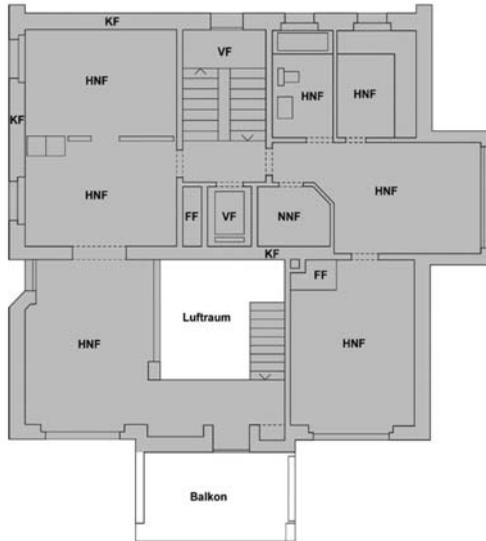
Art. 73 Geschosse

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

² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

³ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.

Grundriss 1. Obergeschoss:



Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG
sowie die AHOP Gewässerraum 2015

Historisch und technologisch bedingt bestehen für die Daten der amtlichen Vermessung der Gemeinde Worb unterschiedliche Qualitätsstandards. Die Genauigkeit der Festlegungen im Zonenplan Gewässerraum ist unter diesem Vorbehalt zu verstehen.

Gemäss übergeordnetem Recht gilt hier auch die Besitzstandsgarantie.

⁴ Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhe das zulässige Mass nicht überschreiten.

Art. 74 Geschossflächenziffer

¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- a Hauptnutzflächen (HNF),
- b Nebennutzflächen (NNF),
- c Verkehrsflächen (VF),
- d Konstruktionsflächen (KF),
- e Funktionsflächen (FF).

³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 Meter liegt.

⁴ Flächen unterirdischer Bauten gemäss Art. 5 BMBV, Untergeschosse sowie von Geschossen, welche vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen, werden durch die oberirdische Geschossflächenziffer nicht erfasst.

Art. 75 Gewässerraum

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a) die natürliche Funktion der Gewässer;
- b) Schutz vor Hochwasser;
- c) Gewässernutzung.

² Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan «Gewässerraum» massgebend und georeferenziert als Überlagerung festgelegt (Korridor).

³ Der Gewässerraum für den Teich im Enggsteinmoos und den Teich im Rüfenachtmoos beträgt 15 m. Er wird ab der Uferlinie gemessen.

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

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht bebaut

- im Planerlassverfahren das AGR

- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht

Für die dicht bebauten Gebiete kann eine Ausnahmeregelung angewendet werden. «Dicht bebaut» im Sinne des Gewässerschutzgesetzes bedeutet, dass in diesen Gebieten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Leitbehörde aufgrund eines positiven Amtsberichtes des AGR Ausnahmen bewilligen kann für zonenkonforme Bauten, sofern kein überwiegendes Interesse entgegensteht.

In den im Plan «Gewässerräume» festgehaltenen dicht bebauten Gebieten nach GSchG ist für zonenkonforme Bauten kein Amtsbericht beim AGR betreffend «dicht bebaut», sondern lediglich die Zustimmung gemäss Art. 48 WBG (Wasserbaupolizeibewilligung) einzuholen. Es kann in der Gemeinde ausser diesen bezeichneten Gebieten weitere dicht bebaute Gebiete geben. Für zonenkonforme Bauten ist dazu die der Amtsbericht des AGR betreffend «dicht bebaut» notwendig.

⁴ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen - bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien - Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

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

Art. 76 Abstand von öffentlichen Strassen

¹ Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von mindestens 5.00 m und von solchen der Detailerschliessung sowie von selbstständigen Fuss- und Radwegen ein Bauabstand von mindestens 3.60 m einzuhalten. Der Bauabstand wird von der äussersten Begrenzung des Verkehrsraumes aus gemessen.

² Unterirdische Gebäudeteile - ausgenommen Lichtschächte, Treppen und dgl. - müssen mindestens 50 cm unter dem Strassenniveau liegen und mindestens 1.00 m von der Strassenlinie entfernt sein. Bei noch nicht voll ausgebauten Strassen kann die Bauabteilung grössere Abstände verlangen.

³ Bei Bauten mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, deren Benützung einen Vorplatz gegen die Strasse erfordert, können von der Bauabteilung den Verhältnissen entsprechend grössere Abstände verlangt werden.

⁴ Für Abstände von Kantonsstrassen gilt das Strassengesetz (SG) bzw. die Strassenverordnung (SV) des Kantons Bern.

*Siehe dazu den Waldabstandslinienplan vom 10. Juli 1974
(mit Sonderbauvorschriften vom 16. Juni 1976 und Teilrevisionen
vom 18. August 1977, 3. September 1979, 17. Januar 1980, 9. Sep-
tember 1980, 16. Juni 1982, 12. Januar 1983, 14. März 1986).
Art. 25, 26 und 27 Kantonales Waldgesetz (KWaG), Art. 34 Kantona-
le Waldverordnung (KWaV).*

Art. 77 Bauabstand vom Wald

Für den Bauabstand gegenüber verbindlichen Waldgrenzen und Wald-Baulinien gelten, unter Vorbehalt der Bestimmungen der Waldgesetzgebung, der genehmigte Waldabstandslinienplan mit Änderungen sowie die entsprechenden Sonderbauvorschriften.

Vgl. Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD

Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 78 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

Art. 79 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 80 Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen

¹Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben (inkl. allfällig späterer Änderungen):

- Baureglement	vom	16.08.1993
- Zonenplan 1: Worb Dorf	vom	16.08.1993
- Zonenplan 2: Rüfenacht	vom	16.08.1995
- Zonenplan 3: Vielbringen, Worb Station	vom	16.08.1993
- Zonenplan 4: Beitenwil	vom	11.08.2004
- «Schutzgebiete» - Schutzobjekte» Plan	vom	16.08.1993
- Landschaftsrichtplan	vom	11.06.1999
- Richtplan Verkehr	vom	16.08.1993
- «Fuss- und Radweg» Richtplan	vom	21.12.1989
- «Ortsbildschutz - Worb Dorf» Richtplan	vom	29.04.1982
- «Gestaltung - Worb Dorf» Richtplan	vom	29.04.1982
- «Nutzung - Worb Dorf» Richtplan	vom	29.04.1982
- «Verkehr - Worb Dorf» Richtplan	vom	29.04.1982
- Verkehrsrichtplan	vom	13.12.1978
- Nutzungsrichtplan	vom	13.12.1978
- Teilrichtplan ökologische Vernetzung	vom	25.08.2004
- «Industriestrasse 2 Worb SBB» Detailerschliessung	vom	26.08.1991

- «Altersheim Worb» Worb KB-01/86	vom	01.11.1987
- «Industriezone Worb SBB (Teil 2)»	vom	27.09.1999
- «Bächimattstrasse» - «Breitfeldstrasse» Rüfenacht	vom	29.05.1985
- UeO «Naturweg Rüfenacht»	vom	15.06.1990
- UeO KA 02/83 «Bahnhofstrasse - Bernstrasse»	vom	30.08.1985
- UeO KA 2/82 «Bahnhofstrasse - Kreuzgasse»	vom	08.09.1983
- UeO K2-2004 «Bahnhofstrasse - Wydenstrasse»	vom	01.04.2005
- UeO K5-1/98 «Kirchweg»	vom	01.04.2005
- UeO K16/1-95 «Rütihubelstrasse Enggiststein»	vom	12.07.1996
- «Längimoosstrasse» Rüfenacht	vom	04.08.1983
Detailerschliessungsplan		
- «Familiengartenanlage Moos» Rüfenacht	vom	16.05.1978
- «Vielbringenstrasse» Rüfenacht	vom	09.06.1975
- «Dentenbergrasse» Baulinienplan	vom	27.05.1971
- «Rüfenacht» Baulinienplan	vom	03.10.1969
- «Sunnhalde» - «Sonnhalde» Baulinienplan	vom	19.04.1968
- «Rütihubelstrasse»	vom	01.09.1967
- «Vechigenstrasse» Baulinienplan	vom	19.04.1968
- «Schulhausanlage Wydenstrasse» Baulinien- und Bebauungsplan mit SBV	vom	19.02.1965
- «Worb Dorf» Alignementsplan	vom	12.12.1933
- Richtplan Sport- und Erholungszentrum «Hofmatt»	von	1993
- «Schlossstalden» Worb	vom	13.10.1995
- Schlossblick Gestaltungsplan (Ue38)	vom	15.05.1986
- Industriestrasse - Kirchweg (Ue40)	vom	20.07.1987
- Bahnhofstrasse KA-01/83	vom	30.08.1985

² Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach altem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden durch den Erlass einer Planungszone nach Art. 62 BauG.

³ Für die im Zonenplan Siedlung mit «Ausserhalb OPR 2019» bezeichneten Gebiete gilt weiterhin das bisherige Recht, bis ihr Perimeter durch eine neue rechtskräftige Planung erfasst wird.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 21.10.2015 bis 21.11.2015

Vorprüfung vom 17.01.2018

Publikation im amtlichen Anzeiger am 15.11.2018 und am 22.11.2018

Publikation im Amtsblatt am 14.11.2018 und am 21.11.2018

1. Öffentliche Auflage vom 15.11.2018 bis 07.01.2019

Einspracheverhandlungen vom 07.03.2019 bis 11.04.2019

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: 23

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 03.06.2019

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 24.06.2019

Publikation im amtlichen Anzeiger am 05.09.2019 und am 12.09.2019

Publikation im Amtsblatt am 04.09.2019 und am 11.09.2019

2. Öffentliche Auflage für geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV vom 05.09.2019 bis 05.10.2019

Einspracheverhandlungen -

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 24.10.2019

Beschlossen durch den Gemeinderat am 21.10.2019

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Worb, den

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Anhang

Inventar Einzelbäume und Baumreihen

Nr.	Parzelle	Baum Art	Kat.
1	1702	Kirsche	2
2	1321	Eiche	2
3	1321	Eiche	2
4	1702	Kirsche	2
5	542	Ahorn	2
6	4598	Säuleneichen (3 Stk)	2
7	4598	Ahorn	2
8	4598	Ahorn	2
9	111	Hainbuche	2
10	111	Hainbuche	1
11	2253	Säulenpappel	2
12	2253	Säulenpappel	2
13	2253	Säulenpappel	2
14	442	Blutbuche	1
15	2803/ 2755/ 2754/ 2857	Ahornreihe (6 Stk)	1
16	2039	Nussbaum	1
19	359	Roskastanie	2
23	620	Nussbaum	2
24	577	Linde	2
25	620	Linden (2 Stk) Kastanie (1 Stk)	2
25	620	Linde	2
26	2084	Linde	2
28	620	Nussbaum	2
29	1891	Birnbaum (3 Stk)	1
30	980	Linde	1
31	131	Linde	1
32	131	Roskastanie	1
33	628	Nussbaum	1
36	3855	Nussbäume (8 Stk)	2
37	1909	Nussbaum	2
38	1587	Eiche	2
39	1587	Linde	2
40	1783	Linde	2
41	1144	Kirschenreihe (4 Stk)	2
42	1788	Blutbuche	1
45	1865	Roskastanie	1
46	2075	Linde	1
47	2926	Nussbaum	2
54	1261	Eiche	1
56	2038	Hainbuche	2
57	493	Nussbaum	2
58	4743	Nussbaum	2
59	4310	Nussbaum	2
60	4310	Linde	1
61	4310	Pappel	1
62	613	Kirschenreihe (14 Stk)	1

Nr.	Parzelle	Baum Art	Kat.
63	4675	Kirschenreihe (10 Stk)	1
64	2949	Ahorn	2
65	2220	Roskastanie	1
66	4324	Ahorn	2
68	620	Kirschbaum	1
69	620	Eichen (2 Stk)	2
73	1599	Obst Doppelreihe (15 Stk)	1
74	1599	Kirschen (5 Stk)	2
75	1599	Linde	2
76	1599	Nussbaum	2
77	1599	Nussbaum	2
78	1599	Kirschbaumreihe (5 Stk)	2
79	1599	Linde	2
80	1599	Speierling	2
81	3652	Linde	2
83	799	Linde	2
84	2621	Kirsche	1
85	1699	Kirsche	2
86	2621	Ahorn	2
87	859	Kirschenreihe (9 Stk)	1
89	1075	Nussbaum	1
90	1737	Linde	1
92	1737	Kirschbaumreihe (5 Stk)	1
93	603	Nussbäume (2 Stk)	1
94	567	Linde / Nussbaum	2
96	1609	Kirschbaumreihe (8 Stk)	1
97	1609	Eiche	1
98	1609	Kirsche (5 Stk)	1
99	1609	Nussbaum	1
100	1609	Linde	1
101	1219	Linde	1
102	4204	Roskastanie	2
103	29	Weisspappel (3 Stk)	2
105	1436	Nussbaum	2
106	1436	Eiche	1
107	388	Eiche	1
108	649	Eiche	1
109	738	Eiche	1
115	2141	Birke	2
118	2054	Nussbaum	1
119	335	Nussbaum	1
120	1586	Nussbaum	1
121	361	Linde	1
122	335	Nussbaum	1
123	2184	Linde	2
124	3839	Nussbaum	1
127	1661	Roskastanie	1
133	867	Nussbaum	2
134	867	Nussbaum	2

Nr.	Parzelle	Baum Art	Kat.
135	4036	Ahornreihe (6 Stk)	2
136	1566	Birke	2
137	4412	Ahorn	2
138	4412	Ahorn	2
139	4322	Ahornreihe (19 Stk)	2
140	2531	Linde	1
141	179	Linde	1
142	179	Linde	1
143	179	Linde	1
144	710	Eiche	2
145	710	Ahorn	2
146	710	Ahorn	2
147	4260	Esche	1
149	821	Nussbaum	2
153	1235	Nussbaum	1
156	710	Nussbaum	2
157	710	Birke	2
158	710	Birke	2
159	710	Linde	2
160	1722	Eichen (5 Stk)	2
162	1721	Linden (2 Stk)	2
163	867	Linde	2
165	1028	Linde	1
168	845	Linde	2
170	397	Nussbaum	2
171	397	Linde	2
172	1308	Nussbaum	2
174	2596	Risskastanie	2
175	1018	Linde	2
178	2596	Linde	2
179	2597	Birke	2
180	37	Ahorn (3 Stk)	2
184	37	Linde	2
185	37	Ahorn (2 Stk)	2
187	2241	Buchen (7 Stk)	1
188	2241	Buchen (3 Stk)	2
189	2241	Trompetenbaum	2
190	2241	Trompetenbaum	2
191	2241	Roteichen (9 Stk)	2
192	2241	Buche	1
193	775	Blutbuche	1
194	1869	Nussbaum	1
195	2548	Linde	1
196	1051	Linde	1
197	1051	Säuleneichen (4 Stk)	2
198	1051	Linde	2
200	1051	Nussbaum	1
201	4770	Kirschen (2 Stk)	2
203	1818	Birke	2

Nr.	Parzelle	Baum Art	Kat.
204	1093	Linde	2
205	1093	Nussbäume (2 Stk)	2
206	1409	Kirsche, Apfel (17 Stk)	1
207	1699 / 1409	Eichereihe (13 Stk)	2
208	1699 / 1409 / 1133	Eichereihe (8 Stk)	1
209	1699	Linde	2
210	1699	Nussbaum	2
212	790	Eiche (3 Stk)	1
213	1133	Obstbaumreihe (10 Stk)	1
214	1133	Linde	2
215	797	Nussbaum	2
220	1095	Birne	2
221	2323	Nussbaum	2
225	1410	Linde	2
228	1378	Esche	2
229	1378	Kirsche	2
230	1378	Birne	2
233	906	Linde	2
235	2292	Buchen (3 Stk)	2
236	2292	Eichen (2 Stk)	2
237	2292	Ahorn (2 Stk)	2
238	1833	Nussbaum	1
239	1833	Nussbaum	1
240	1060	Pappeln (4 Stk)	1
241	1060	Linde	1
242	4733	Roteiche (10 Stk)	1
243	4005	Roteiche	1
244	181	Roteichen (2 Stk)	1
246	2955	Ahorn	1
247	4757	Linde	1
249	2915	Roteiche	1
250	2915	Roteiche	1
251	2070	Rosskastanie	1
252	2915	Trompetenbaum	2
254	4004	Linde	1
255	854	Ahorn (4 Stk)	2
256	2502	Ahorn	2
257	4679	Ahorn	2
258	1502	Ahorn	2
259	4678	Ahorn	2
260	2502	Ahorn	2
261	1520	Ahorn	2
262	4146	Amber (Exot) (26 Stk)	1
263	2747	Ahorn	1
265	1509	Platanen (5 Stk)	1

Nr.	Parzelle	Baum Art	Kat.
267	1413	Robinie	2
268	1314	Buche	1
269	1460	Buche	1
270	3116	Ahorn	2
271	3116	Ahorn	2
272	3116	Ahorn	2
273	3116	Linde	2
274	3116	Linde	2
275	3116	Linde	2
276	3116	Linde	2
277	3116	Linde	2
278	3116	Esche	2
279	3116	Ahorn	1
280	3116	Rosskastanie, Eiche (7 Stk)	2
287	4095	Ahorn	2
287	2542	Ahorn	2
288	4095	Ahorn (2 Stk)	1
290	36	Linden (6 Stk)	2
291	36	Linde	2
294	4369	Linde	1
295	1036	Rotbuche	1
296	1596	Roteiche	1
302	1035	Linde	1
304	3878	Nussbaum	2
305	3860	Linde	1
306	1204	Linde	1
308	2524 / 42	Ahornreihe (8 Stk)	1
309	1696	Linde	1
311	1703	Ahorn	2
312	2338	Ahorn	2
313	969	Ahorn	2
314	969	Ahorn	2
315	2339	Ahorn	2
316	2254	Pappel	1
317	1703	Linde	2
318	283	Linde	1
319	1990	Linde	1
321	283	Nussbaum	2
322	40	Linde	1
323	1574	Nussbaum	2
325	283	Linde	1
326	40	Kirsche und Esche	2
327	973	Nussbaum	2
328	973	Nussbaum	2
329	1230	Linde	1
330	1230	Linde	2
331	1230	Linde	2
332	471	Kirsche	2

Nr.	Parzelle	Baum Art	Kat.
333	110	Eiche	1
334	471	Nussbaum	1
335	471	Linde	1
336	27	Linde (4 Stk)	2
337	1574	Linde	1
339	2751	Kirsche	2
340	1574	Nussbaum	1
341	1574	Nussbaum	1
342	27	Nussbaum	1
344	2529	Linde	1
345	1407	Linde	2
346	1407	Nussbaum	2
348	237	Linde	1
349	237	Rosskastanie	1
351	237	Linde	1
352	802	Linde	1
353	802	Nussbaum	2
354	1486	Linde	1
355	1524	Linde	2
356	1524	Rosskastanie	1
357	2532	Linde	1
358	440	Linde	1
359	4370	Roteichen (5 Stk)	2
360	835	Linde	1
361	1553	Linde	1
362	1553	Linde	1
363	15	Linde	1
364	15	Linde	1
365	1553	Rosskastanie	1
366	1553	Linde	1
367	4171	Linde	1
368	4171	Linde	1
369	1134	Nussbaum	1
370	587	Nussbaum	2
371	4170	Kirschenreihe (9 Stk)	2
372	459	Obstbaumreihe (5 Stk)	1
373	459	Linde	1
374	459	Obstbaumreihe (4 Stk)	1
375	1621	Linde	2
376	4370	Linde (4 Stk)	1
377	1620	Eiche	1
378	1620	Ahorn (3 Stk)	1
381	1072	Rosskastanien (24 Stk)	1
382	946	Linde	2
383	946	Linde	2
384	946	Linde	1
385	1928	Linde	2
386	2291	Eiche	2
391	3894	Linde	1

Nr.	Parzelle	Baum Art	Kat.
392	4100	Linde	2
393	1063	Linde	2
394	4309	Linde	2
395	1063	Ahorn	1
396	6	Linden (8 Stk)	1
397	213	Linde	1
398	210	Weide	2
399	1063	Ahorn (5 Stk)	1
400	3848	Linde	1
401	209 / 211 / 209	Ahornreihe (16 Stk)	1
404	2524	Ahorn (3 Stk)	1
405	2619	Kirsche	2
406	4422	Nussbaum	2
407	955	Roskastanie	2
408	2219	Ahorn (2 Stk)	2
410	1756	Ahorn	2
411	1756	Linde	2
414	524	Birke	2
415	1820	Linde	2
416	1741	Rotbuche	2
417	1820	Nussbaum	2
418	561	Linde	2
419	209	Esche	1
420	209	Nussbaum	1
421	209	Linde	1
422	209	Maulbeerbaum (3 Stk)	1
423	209	Linde	1
424	209	Linde	1
425	209	Esche	1
426	910	Linden (6 Stk)	1
427	209	Nussbaum	1
431	12	Linde	1
432	72	Ahorn (2), Platanen (2)	2
433	501	Ahorn (6Stk) Blutbuche	2
434	2805	Roteiche	1
436	95	Linde	2
437	95	Linde	1
438	95	Linde	1
439	95	Linde	1
440	95	Ahorn	1
441	95	Rotbuche	1
442	95	Birke	1
445	944	Rotbuche	1
446	678	Edelkastanien (3 Stk)	2
447	176	Roskastanie	1
448	176	Roskastanie	1

Nr.	Parzelle	Baum Art	Kat.
449	176	Roskastanie	1
450	176	Roskastanie	1
451	1977	Robinie	2
453	2669	Platanen (3 Stk)	1
455	143	Linde	2
456	2669	Platanenreihe (9 Stk)	1
457	936	Roskastanie	1
459	2669	Ahorn	1
460	4255	Ahorn	1
461	1845	Haselbäume (4 Stk)	1
462	2307	Ahorn	1
463	1294 / 44	Roteichen (8Stk)	1
464	4007	Eichen (5 Stk)	1
465	2307	Ahorn	1
466	147	Roskastanie	1
467	147	Roskastanie	1
468	147	Roskastanie	1
470	2731	Ahorn (4 Stk)	1
471	2458	Säulenpappel (4 Stk)	2
472	4164	Linde	2
473	881	Linde	2
474	881	Linde	2
475	881	Linde	2
476	209	Eiche	1
477	2015	Nussbaum	2
481	1402	Eiche	1
482	209	Linde	1
484	190	Nussbaum	2
483	190	Nussbaum	2
485	190	Linde	2
486	2142	Linde	2
487	1591	Linden (4 Stk)	1
488	1343	Linde	1
489	1083	Nussbaum	1
490	837	Obstbaumreihe (4Stk)	1
491	837	Obstbaumreihe 6 Stk.	1
491	387	Obstbaum	1
493	837	Obstbaum	1
494	837	Obstbaum	1
498	720	Nussbaum	1
499	121	Kirschbaum	1
501	478	Linde	2
502	478	Linde	2
503	478	Nussbaum	2
504	1024	Linde	2
505	1024	Linde	2
507	1024	Kirschbaumreihe (4 Stk)	1
508	4371	Ahorn/Eiche/Birke (7 Stk)	2

Nr.	Parzelle	Baum Art	Kat.
513	1839	Eiche	2
514	1173	Kirschbaumreihe (8 Stk)	1
515	1427	Nussbaum	1
516	414	Eiche	1
517	1182	Linde	1
518	1173	Kirschbaumreihe (3 Stk)	1
519	686	Linde	1
520	483	Linde	1
521	483	Nussbaum	2
522	1167	Linde	1
523	1195	Linde	1
525	279	Linde	1
528	1016 / 1181	Eichen (2 Stk)	1
530	486	Kirschbaumreihe (10 Stk)	2
531	486	Linde / Nussbaum	2
532	896	Eiche	1
533	896	Linde	1
534	896	Linde	1
535	896	Roskastanie	1
536	896	Silberpappel	2
537	896	Pappel	2
538	1307	Linde	2
539	1964	Ahorn	1
540	1964	Ahorn	1
541	1964	Ahorn	1
544	922	Linde	2
546	1601	Nussbaum	2
547	928 / 4410	Ahorn (2 Stk)	2
548	1601	Linde	1
549	2509	Ahorn / Eiche	2
550	4410	Ahorn (3 Stk)	1
551	1207	Linde	1
552	925	Kirsche	1
555	1430	Linde	1
557	705	Linde	1
558	1585	Esche	1
559	1585	Ahorn	1
563	1580	Nussbaum	1
564	1580	Linde	1
565	423	Nussbaum	1
566	534	Linde	2
567	534	Nussbaum	2
570	1009 / 1010 / 1359	Buche, Eiche, Birke	1
571	1353 / 150	Birke (3 Stk)	1

Nr.	Parzelle	Baum Art	Kat.
573	1538	Esche	2
574	1538	Ahorn	1
575	1538 / 199	Eichen (7 Stk)	1
576	199	Roskastanie	2
577	1104	Linden (3 Stk)	1
581	1353 / 1537	Eichen (2 Stk)	1
582	443	Eichen (2 Stk)	1
583	1353 / 1537	Eichen (2 Stk)	1
584	1357	Eichen (2 Stk)	1
585	443	Linden (7 Stk)	2
588	502	Linde	1
590	1451	Linde	2
591	1451	Linde	2
593	1225	Linde	2
594	1349	Linde	1
595	1359	Nussbaum	1
597	1536	Ahorn	1
598	1536	Linde	2
599	1548	Eiche	1
600	1541	Nussbaum	1
601	1541	Linde	1
602	1541	Linde	1
604	1257	Baumreihe (15 Stk)	1
606	502	Linde	1
607	502	Linde	1
608	502	Linde	1
609	502	Linde	1
612	502	Obstbäume (2 Stk)	2
614	1373	Linde	1
616	566	Baumreihe 12 Stk	1

