



Gemeinde Grosshöchstetten

Baureglement Ortsteil Grosshöchstetten

Genehmigungsexemplar

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeine Bestimmungen	3
I Baugestaltung, Aussenräume	3
II Weitere Vorschriften	5
B Mass der Nutzung	5
I Bauabstände	6
II Baupolizeiliche Definitionen und Masse einzelner Bauten und Anlagen	9
III Höhen und Geschosse	10
C Zonen- und Gebietsvorschriften	12
D Schutzgebiete und Schutzobjekte	20
E Verfahrensvorschriften	22
F Straf- und Schlussbestimmungen	23
Genehmigungsvermerke	25
Anhang	29

Baureglement

A Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich

Art. 1

- ¹ Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- ² Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit Überbauungsordnungen bestehen.

I Baugestaltung, Aussenräume

Gestaltungsfreiheit

Art. 2

- ¹ Soweit in den Zonenvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG¹.
- ² Der gesuchstellenden Person wird empfohlen, eine Bauvoranfrage einzureichen.

Grundsatz

Art. 3

- ¹ Es gilt die offene Bauweise.
- ² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Überbauung und der umgebenden Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach den bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Planung nach der zukünftigen Umgebung.
- ³ Bei Beurteilung einer guten Gesamtwirkung ist auf die folgenden Elemente einzugehen:
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes oder einer Anlage;
 - Gestaltung in Form, Material und Farbe von Fassaden und Dach;
 - Gestaltung der Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
 - Gestaltung der Aussenräume, insbesondere Zufahrt, Parkierung, Aufenthaltsbereiche, Terraingestaltung, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist.

¹ Baugesetz vom 09.06.1985 (BauG); BSG 721.0

- ⁴ Baugesuche werden vor ihrer Behandlung in den folgenden Fällen durch mindestens eine unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachperson (z.B. Berner Heimatschutz, OrtsplanerIn) beurteilt:
- In der Kernzone und bei erhaltenswerten Gebäuden, die nicht als K-Objekte bezeichnet sind, mit ihrer Umgebung ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete;
 - Ausserhalb der Bauzone in den Landschaftsschutzgebieten.

Dachgestaltung

Art. 4

- ¹ Bei Hauptgebäuden sind in allen Zonen ruhige Dachformen (Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach) anzuwenden.
- ² In der Zone W2 Hang sind Sattel- und Pultdächer zulässig; die Firstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen.
- ³ Dachaufbauten sind zugelassen, sie bedürfen aber einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche. Für Aufbauten gelten folgende Vorschriften:
- Die Länge der Aufbauten darf pro Dachseite nicht mehr als 50 % – bei Gebäuden und Baugruppen des Bauinventars 30 % – der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses betragen.
 - Sie dürfen mit keinem Teil näher als 0.60 m – bei Gebäuden und Baugruppen des Bauinventars 1 m – an eine First- oder Gratlinie herangebaut werden. Der seitliche Randabstand muss mindestens 2 m betragen.
 - Dachflächenfenster dürfen nicht grösser als 1.10 m² (Blendrahmen aussen) – bei Gebäuden und Baugruppen des Bauinventars 0.80 m² sein. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 60 cm – bei Gebäuden und Baugruppen des Bauinventars 1 m – an eine First-, Trauf-, Orts- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude zu liegen kommen.
- ⁴ Auf Dachflächen, bei denen Dachräume von Hauptgebäuden bereits mit Dachflächenfenstern belichtet werden, können die gleich dimensionierten Dachflächenfenster eingebaut werden, sofern dadurch die Ästhetik der Dachlandschaft nicht negativ verändert wird.

Umgebungs- gestaltung

Art. 5

- ¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die bestehende Landschaft und Siedlung ergibt.
- ² Die Umgebungsarbeiten sind innert Jahresfrist nach Bauabnahme abzuschliessen.
- ³ Standortheimische Bäume und Sträucher sind zu bevorzugen.
- ⁴ Parkplatzfelder und private Hauszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

II Weitere Vorschriften

Lärmschutz

Art. 6

- ¹ Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung² des Bundes massgebend.
- ² Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen sind in den jeweiligen Artikeln der Zonen und Gebietsvorschriften (Kapitel C) festgehalten.
- ³ Teile von Nutzungszonen mit einer Aufstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV werden im Zonenplan bezeichnet.

Energie

Art. 7

In den Gebieten mit Zonen mit Planungspflicht ZPP A Vennermatte und ZPP B Bühlmatte ist für die Energieversorgung ein Konzept zu erstellen. Dabei sind möglichst eine zentrale Wärmeversorgung und der Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen. Bei ausschliesslicher Verwendung erneuerbarer Energie für die Raumheizung einer Wohnung kann von der zentralen Wärmeversorgung abgewichen werden. In diesen Gebieten ist das Konzept für die gesamte Überbauung spätestens mit einem ersten Baugesuch, bei gemeinsamer Projektierung mit dem Baugesuch der Baupolizeibehörde zur Prüfung einzureichen.

Bauen in Gefahrengebieten

Art. 8

- ¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- ² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- ³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit mittlerer oder 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.

B Mass der Nutzung

Mass der Nutzung allgemein

Art. 9

- ¹ Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) bestimmt das zulässige Höchstmass der baulichen Nutzung.

² Eidg. Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV); SR 814.41

- ² Die GFZo bestimmt sich anhand der oberirdischen Geschossfläche. Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse gemäss Art. 28 darstellen.
- ³ Ist für ein Grundstück keine GFZo festgelegt, ergibt sich das Höchstmass der baulichen Nutzung aus den baupolizeilichen Massen gemäss Art. 10 oder aus den besonderen Bestimmungen in Überbauungsordnungen.

Baupolizeiliche
Masse

Art. 10

Zone	gGA (m) min.	kGA (m) min.	Fhtr (m) max.	FHA (m) max.	GL (m) max.	VG (Anzahl) max.
Wohnzone W2	8	4	6.5	9	25	2
Wohnzone W2 Hang	8	4	6.5	-	25	2
Wohnzone W3	10	5	10	12.5	35	3
Wohn-/Gewerbe- zone WG3	10	5	11	13.5	40	3
Kernzone K	8	4	7.5	10	35	2
Gewerbezone G	frei	5	12	14.5	frei	frei

Legende:

gGA = grosser Grenzabstand (vgl. Art. 15)

kGA = kleiner Grenzabstand (vgl. Art. 16)

FH_{tr} = traufseitige Fassadenhöhe (gemäss Art. 15 BMBV³)

FH_A = Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Attikageschoss auf der Seite mit der Fassade, die bündig zum darunter liegenden Geschoss erstellt werden kann (vgl. Art. 30)

GL = Gebäudelänge (gemäss Art. 12 BMBV)

VG = Anzahl Vollgeschosse (vgl. Art. 27)

I Bauabstände

Bauabstände/ Ver-
hältnis zu Baulinien

Art. 11

- ¹ Die festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen besondere Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinien bestimmt worden sind.
- ² Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

³ Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV); BSG 721.3

Bauabstand von
öffentlichen Strassen

Art. 12

- ¹ Sofern keine Baulinien festgelegt sind, gilt unter Vorbehalt von Abs. 2 gegenüber Gemeindestrassen ein Bauabstand von mind. 3,6 m (vgl. Anhang 1).
- ² Für geschlossene Garagen mit rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse gilt ein Abstand von mind. 5 m.
- ³ Der Bauabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

Raumbedarf Fliess-
gewässer

Art. 13

- 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 ist im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).
- ³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken. Alle anderen Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.
Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, können bewilligt werden:
 - zonenkonforme Bauten und Anlagen in dicht überbauten Gebieten
 - zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen
 - land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen
 - standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen
- ⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.
- ⁵ Wo kein Gewässerraum ausgeschrieben ist, gilt Art. 39 WBV.

Grenzabstand

Art. 14

- ¹ Wird in Vorschriften nicht zwischen grossem und kleinem Grenzabstand unterschieden, so gilt der angegebene Abstand auf allen Seiten.
- ² Er wird gemessen, wie der kleine Grenzabstand

Grosser Grenzabstand

Art. 15

- ¹ Der grosse Grenzabstand (gGA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen (vgl. Skizze im Anhang 2).
- ² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger als die kürzeste), bestimmt die Baupolizeibehörde, die Anordnung des grossen Grenzabstandes.

Kleiner Grenzabstand

Art. 16

Der kleine Grenzabstand (kGA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze auf denjenigen Seiten, auf denen nicht der grosse Grenzabstand zur Anwendung kommt (vgl. Skizze im Anhang 2).

Gebäudeabstand

Art. 17

- ¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
- ² Für Kleinbauten im Sinne von Art. 18 dieses Reglementes kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück unbeschränkt herabsetzen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- ³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

II Baupolizeiliche Definitionen und Masse einzelner Bauten und Anlagen

An- und Kleinbauten

Art. 18

An- und Kleinbauten enthalten ausschliesslich Nebennutzflächen. Für sie gelten die folgenden Masse:

- anrechenbare Gebäudefläche (aGF): max. 60 m²
- traufseitige Fassadenhöhe: 4 m (vgl. zur Messweise auch Art. 25 Abs. 2 und Abs. 3).
- Grenzabstand: min. 2 m

Tiefbauten und dergleichen

Art. 19

- ¹ Für private Wege, Strassen, Parkplätze und dergleichen, die das massgebende Terrain nicht überragen, gilt ein Grenzabstand von min. 0.5 m.
- ² Weitere Anlagen, die nicht als Gebäude im Sinne der BMBV gelten, wie beispielsweise Schwimmbecken haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten.
- ³ Tiefbauten und dergleichen sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern

Art. 20

Für baubewilligungspflichtige, künstliche Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern inkl. Aufschüttungen und Böschungen sowie für Grünhecken, Bäume und Sträucher gelten die Grenzabstände des Privatrechts (Art. 79h und Art. 79k EG ZGB⁴) als öffentlich-rechtliche Vorschrift (siehe Anhang 3).

Unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen

Art. 21

- ¹ Unterirdische Bauten sowie unterirdische Bauteile und Anlagen liegen vollständig unter dem massgebenden Terrain.
- ² Für sie gilt ein Grenzabstand von 1 m.

⁴ Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28.05.1911 (EG ZGB); BSG 211.1

Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

Art. 22

- 1 Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmebewilligungen nach kantonalem Baugesetz oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden.
- 2 Mittels Ausnahmebewilligung darf der privatrechtliche Minimalabstand nicht unterschritten werden.

Vorspringende Gebäudeteile

Art. 23

- 1 Dachvorsprünge des Hauptdaches gelten als vorspringende Gebäudeteile, wenn ihre Ausladung nicht mehr als $\frac{1}{2}$ des jeweiligen kleinen oder grossen Grenzabstandes beträgt. Bei An- und Kleinbauten beträgt der zulässige Dachvorsprung 80 cm.
- 2 Balkone und dazugehörige Überdachungen gelten dann als vorspringende Gebäudeteile, wenn folgende Masse eingehalten werden (vgl. Anhang 2):
 - Tiefe: max. 2,5 m
 - Breite: im Mittel max. $\frac{1}{2}$ der Summe der Gebäudelängen der Vollgeschosse und des Dachgeschosses auf dem betroffenen Fassadenabschnitt.
 - auf den Seiten auf denen der grosse Grenzabstand zur Anwendung kommt, dürfen Balkone 2,5 m in diesen hineinragen.
 - auf den Seiten auf denen der kleine Grenzabstand zur Anwendung kommt, dürfen Balkone 1,5 m in diesen hineinragen.
- 3 Weitere vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Treppenhäuser und andere Vorsprünge im Grundriss sind – unabhängig ob freitragend oder nicht – immer bedeutend und haben entsprechend die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten.

III Höhen und Geschosse

Höhe allgemein

Art. 24

- 1 Die zulässige Höhe von Gebäuden richtet sich nach Art. 10 bzw. Art. 18.
- 2 Bei Gebäuden, die in der Situation (Grundriss) oder in der Höhe (Ansicht) um mindestens 2 m gestaffelt sind, wird die Höhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.
- 3 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten mit einer Breite von insgesamt maximal 5 m [↗] pro Fassadenabschnitt ~~werden~~ bei der Ermittlung der Höhe nicht berücksichtigt.
- 4 Die zulässige Höhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

↗ auf einer Gebäudeseite

siehe Genehmigung AGR

- ⁵ In Überbauungsordnungen ist es möglich, die zulässige Höhe von Gebäuden mittels einer Höhenkote in m.ü.M. zu begrenzen.

Fassadenhöhe

Art. 25

- ¹ Das Mass der „Fassadenhöhe traufseitig“ (FH_{tr}) gilt auch für die „Fassadenhöhe“ bei Flachdachbauten und bei Gebäuden mit Pultdächern auf der Firstseite.
- ² Wird bei Attikageschossen eine Fassade bündig mit dem darunter liegenden Vollgeschoss erstellt, gilt für diesen Fassadenabschnitt die Fassadenhöhe für Attikageschosse (FH_A).
- ³ Technische bedingte Dachaufbauten wie Liftaufbauten, Oblichter, Lüftungsaggregate, Wärmerückgewinnungsanlagen, Rückkühler und dergleichen, von bis zu 3 m Höhe bleiben oberhalb der zulässigen Fassadenhöhe unberücksichtigt.

Bauten am Hang

Art. 26

- ¹ Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die innerhalb des Gebäudegrundrisses in der Falllinie gemessen, wenigstens 10 % beträgt.
- ² Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet.

Vollgeschoss

Art. 27

- ¹ Die zulässige Anzahl Vollgeschosse richtet sich nach Art. 10.
- ² Bei Gebäuden, die in der Situation (Grundriss) mindestens um 5 m oder in der Höhe (Ansicht) um mindestens 2,5 m gestaffelt sind, wird die Anzahl Vollgeschosse für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Untergeschoss

Art. 28

- ¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis ~~1,2 m~~ ^{1,5 m} über die Fassadenlinie hinausragt.

~~² Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten mit einer Breite von insgesamt maximal 5 m pro Fassadenabschnitt werden nicht angerechnet.~~

siehe Genehmigung AGR

Dachgeschoss

Art. 29

Als Dachgeschosse gelten solche, bei denen die Kniestockhöhe maximal 1,7 m beträgt.

Attikageschoss

Art. 30

- ¹ Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes Geschoss, welches nicht an die Geschosszahl angerechnet wird.
- ² Das Attikageschoss muss allseitig wenigstens um 1,5 m gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt werden. Eine Fassade des Attikageschosses darf bündig mit der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses erstellt werden.
- ³ Die zulässige Höhe des Attikageschosses beträgt insgesamt 3,5 m ab Oberkant Flachdach bis Oberkant Dachkonstruktion.
- ⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten gemäss Art. 25 bleiben unberücksichtigt.

C Zonen- und Gebietsvorschriften

Bedeutung und Geltung

Art. 31

- ¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Zonen zulässigen Nutzung bzw. vorgesehenen Nutzungsbeschränkung.
- ² Für die jeweils den einzelnen Zonen zugeschriebenen baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 10.

Wohnzonen W2, W2 Hang, W3

Art. 32

- ¹ Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.
- ² In den Wohnzonen sind kleine und ruhige Dienstleistungsbetriebe sowie baulich und betrieblich nicht störendes Kleingewerbe zugelassen.
- ³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss Art. 43 LSV

Wohnzone W2 Hang

Art. 33

- ¹ In der W2 Hang ist die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ausgeschlossen.
- ² Der Grenzanbau und der Zusammenbau von An- und Kleinbauten sind nicht gestattet.
- ³ Als Dachaufbauten sind nur Dachflächenfenster gestattet.

- ⁴ Stützmauern sind sorgfältig und zurückhaltend, im Einklang mit der Umgebung zu gestalten. Sie sind möglichst zu begrünen.

Gemischte Zone
Wohn-/Gewerbezone

Art. 34

- ¹ In den Wohn- und Gewerbebezonen WG3 sind Wohngebäude und Gebäude mässig störender Betriebe zugelassen.
- ² Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zugelassen.
- ³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Art. 43 LSV

Kernzone

Art. 35

- ¹ In den Kernzonen sind Wohngebäude, Dienstleistungsbetriebe und Gebäude mässig störender Betriebe zugelassen.
- ² Die Kernzone umfasst den historisch gewachsenen Ortskern und bezweckt den qualitätvollen Umgang mit bestehender Bausubstanz sowie die gute Gestaltung von Neubauten und Aussenräumen.
- ³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Art. 43 LSV

Agrarproduktever-
kaufszone
(neu mit Änderung
Zonenplan vom
14.12.2009)

Art. 35a

- ¹ Sie dient ausschliesslich für die Aufarbeitung, Lagerung und Direktverkauf von landwirtschaftlichen Produkten.
- ² Gestattet ist ein eingeschossiges Gebäude in ortsüblicher Bauweise (Schopfachitektur) mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von 120m², einer Gesamthöhe von 4.00m sowie maximal 10 nicht überdachten Parkplätzen mit versickerungsfähigem Kiesbelag.
- ³ Fremdreklamen sind untersagt.
- ⁴ Es gilt die ES III, wobei in einem Abstand von 20m ab Mitte Kantonsstrasse keine lärmempfindlichen Räume zugelassen sind.

Dienstleistungszone

Art. 36

- ¹ In der Zone für Dienstleistung und Gewerbe sind Dienstleistungs- und Hotelbetriebe sowie mässig störende Betriebe zugelassen. Das Wohnen ist im heutigen Umfang garantiert.
- ² Neue Hauptgebäude sind nicht gestattet

Gewerbezone G

Art. 37

- ¹ In der Gewerbezone G sind mässig störende Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten zugelassen.
- ² Pro Gebäude ist eine Wohnung für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
- ³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Art. 43 LSV

Zonen mit
Planungspflicht

Art. 38

Das Bauen in der Zone mit Planungspflicht richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 92 ff. BauG.

ZPP A Vennermatte

Art. 39

- ¹ Die ZPP A Vennermatte bezweckt eine verdichtete Überbauung mit hauptsächlichlicher Wohnnutzung.
- ² Die Art der Nutzung entspricht den Vorschriften der Wohnzone (Art. 32), ergänzt mit Dienstleistungsbetrieben. Die ZPP hat eine minimale GFZo von 0.5 und eine maximale GFZo von 0.8 aufzuweisen. Die zulässige Anzahl Vollgeschosse beträgt drei plus Dachgeschoss, bei Flachdächern drei plus Attikageschoss.
- ³ Es gelten folgende Grundsätze:
 - Die Bauten und Anlagen sind aus Sicht der Volumina, der Materialien und Farbgebung sorgfältig aufeinander abzustimmen.
 - Die Erschliessung hat über eine gemeinsame Zufahrt ab Stockhornweg zu erfolgen. Die Parkierung ist unterirdisch anzulegen und möglichst zusammenzufassen; Besucherparkplätze können oberirdisch angelegt werden.
 - Mit dem Erlass der Überbauungsordnung ist ein Grünkonzept für den ganzen ZPP-Perimeter auszuarbeiten.

ZPP B Bühlmatte

Art. 40

- ¹ Die ZPP B Bühlmatte bezweckt eine verdichtete Überbauung an der Schnittstelle der historisch gewachsenen Bebauungen entlang Kirchgasse-Kramgasse, der Kirche mit ihrer unverbauten Lage und der sich fortsetzenden neuzeitlichen Überbauung in Richtung Nord-West des Dorfes.
- ² Die Art der Nutzung entspricht den Vorschriften der Kernzone.
- ³ Die minimale GFZo gemäss Art. 9 beträgt 0.6. Unter Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einpassung ins Ortsbild kann die GFZo bis

auf max. 0.8 erhöht werden. Unterirdisch sind keine Hauptnutzflächen zulässig

- ⁴ Es gelten folgende Grundsätze:
- Der Gestaltung von Neubauten und ihrer Umgebung ist besondere Sorgfalt beizumessen; auf die benachbarte ZÖN Nr. 1 ist Rücksicht zu nehmen.
 - Der Freihaltung der Sicht von der Kramgasse aus auf die Kirche ist gebührend Rechnung zu tragen; insbesondere gilt dies für die Nutzung von Parzelle Nr. 12.
 - Die Erschliessung hat über eine gemeinsame Zufahrt für alle Parzellen zu erfolgen.
 - Mit dem Erlass der Überbauungsordnung ist ein Grünkonzept für den ganzen ZPP-Perimeter auszuarbeiten.

ZPP C Sonnhalde

Art. 41

- ¹ Die ZPP C Sonnhalde bezweckt, auf Parzelle Nr. 331 eine der Lage und dem schwierigen Terrain angepasste Überbauung zu realisieren.
- ² Die Art der Nutzung entspricht den Vorschriften der Wohnzone (Art. 32). Das Mass der Nutzung ist festgelegt durch eine minimale GFZo von 0.3 und eine maximale GFZo von 0.4 (GFZo gemäss Art. 9). Gestattet sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss, die maximale Fassadenhöhe traufseitig beträgt 6,50 m die maximale Gebäudelänge 25 m. Der grosse Grenzabstand beträgt 8 m, der kleine Grenzabstand 5 m.
- ³ Es gelten folgende Grundsätze:
- Die Etappierung ist in den Überbauungsvorschriften festzulegen.
 - Im Hanggebiet sind freistehende Einfamilienhausbauten gestattet. Es dürfen Wohnhäuser zusammengebaut werden.
 - Alle Bauten und Anlagen sind mit Rücksicht auf ihre exponierte Lage in die bauliche Landschaft einzuordnen.
 - Die Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten und der bestehenden Umgebung anzupassen.
 - Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. In diesem sind die Erschliessung des Grundstückes (Zufahrt, Garagenvorplatz, Autoabstellplatz), allfällige Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Stützmauern, Böschungen, Bäume und Einfriedungen darzustellen.
 - Hauptgebäude müssen mit Sattel- oder Pultdächern versehen werden.
 - Garagen dürfen hangseitig als Doppelboxen erstellt werden. Alle Autoabstellplätze sind an die Garagenbaulinie zu erstellen.
 - Dachaufbauten wie Lukarnen, Schlepper und Dacheinschnitte sind untersagt (ausgenommen best. Gebäude am Rainweg 2 – es gelten die Vorschriften von Art. 4 dieses Reglementes). Gestattet ist der Einbau von Dachflächenfenstern gemäss Art. 11 dieses Reglementes.

Art. 41a

¹ Die ZPP D bezweckt in den Teilgebieten A und B eine verdichtete, den umgebenden Zonen angepasste Überbauung.

² Art der Nutzung:

- Im Teilgebiet A entspricht sie der Kernzone,
- Im Teilgebiet B der Wohnzone.

Im Planungssperimeter muss minimal eine oberirdische Geschossfläche GFo von 3'587 m² und maximal eine GFo von 5'248 m² erreicht werden.

Die anrechenbaren Flächen der GFo im Sinne dieser Bestimmung berechnet sich nach Art. 9 Abs. 2.

Die Anzahl Vollgeschosse in beiden Teilgebieten beträgt zwei, das Dachgeschoss darf ausgebaut werden

³ Es gelten folgende Grundsätze:

Für die Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:

- Damit eine Etappierung der unüberbauten Landflächen gewährleistet bleibt, ist diese für die Erstellung der Bauten und Anlagen in den Überbauungsvorschriften vorzusehen.
- Teilgebiet A: Die Hauptgebäude müssen den Volumen der Kernzone angepasst sein und Schrägdächer tragen, die mit Ziegeln eingedeckt sind. Bei den Dachaufbauten darf von den Bestimmungen von Art. 4 GBR abgewichen werden. Dacheinschnitte sind erlaubt, sofern die Dachränder nicht unterbrochen werden. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht unbedingt notwendig, die Baukörper an die Strassenbaulinie zu stellen; es darf auch das Mittel der Gestaltungsbaulinie angewendet werden.
- Teilgebiet B: Auf den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer gestattet.
- Bei der Verkehrserschliessung der beiden Teilgebieten A und B ist die Entlastung des südlichen Teils des Eglisporweges in die Planung einzubeziehen. Autoabstellplätze sind gemeinsam zu erstellen, wenn möglich unterirdisch. Das Befahren der Erschliessungswege innerhalb der Siedlung ist den Motorfahrzeugen der öffentlichen Dienste (PTT, Arzt, Feuerwehr) und den Zügelwagen vorbehalten.
- Die Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten und mit standortheimischen Hochstammbäumen zu bepflanzen. Fusswege, Gärten, Autoabstellplätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind im Umgebungsgestaltungsplan eindeutig zu fixieren.

Zone mit bestehender
Überbauungsordnung

Art. 42

Es bestehen folgende rechtsgültige Überbauungsordnungen:

Überbauungsordnungen Genehmigungsdatum AGR

ÜO Nr. 1	Schönenboden	28.03.2001
ÜO Nr. 2	Eglispor	03.10.1994
ÜO Nr. 3	Sonnhalde	21.08.1998
ÜO Nr. 4	Viehmarktstrasse	12.12.1995
ÜO Nr. 5	Moosweg	26.04.1991
ÜO Nr. 6	Erlessen	03.08.2000
ÜO Nr. 7	Mirchelstrasse	20.06.2003

Zone für öffentliche
Nutzungen

Art. 43

Nr.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Gestaltung/ Überbauung	ES
1	Bühlmatt mit öffentlichem Begegnungsplatz, Mehrzweckraum	Der Begegnungsraum soll möglichst nutzungsneutral gestaltet werden. Ein eingeschossiger Mehrzweckraum (z.B. Kindergarten, Begegnungsraum) hat die Grenzabstände der W2-Zone einzuhalten. 80% der ZöN-Fläche ist von der Überbauung freizuhalten und als zusammenhängender Grünraum zu gestalten.	II
2	Rosig-Schulhaus, Parkplatz, Kindergarten	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der W2	II
3	Sekundarschulhaus, Primarschulhaus, Kindergarten	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Kernzone	II
4	Sportanlage, Turnhalle	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Kernzone	II
5	Kirche	bestehend; untergeordnete Anbauten in Absprache mit der Denkmalpflege sind möglich, es gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone. (geändert am 25.06.2014)	I
6	Friedhof, Aufbahnhalle	bestehend; Erweiterung Aufbahnhalle im Rahmen der baupolizeilichen Masse der W2	I
7	Parkplatz Viehmarkt	bestehend	III

8	Hallenbad, Freibad, Feuerwehrmagazin, Tennisanlage, Wellness- und Fitnessnutzung	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der WG3	III
9	Altersheim	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der WG3	II
10	ARA	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Gewerbezone	III
11	Regenklärbecken	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, unterirdische Erweiterung ist möglich	III

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 44

Für die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gilt Art. 78 BauG.

Grünzone

Art. 45

In der Grünzone gelten die Bestimmungen von Art. 79 BauG.

Landwirtschaftszone

Art. 46

- ¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften von Art. 16, 22 und 24 RPG⁵, Art. 80–84 BauG und den nachstehenden Absätzen.
- ² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- ³ Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen: Für nicht landwirtschaftliche Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der Zone WG3 gemäss Art. 10. Die Bestimmungen von Art. 50 Abs. 3 gelten sinngemäss.

Bauernhofzone

Art. 47

Das Bauen in der Bauernhofzone richtet sich nach Art. 85 BauG.

⁵ Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG); SR 700

Art. 47a

- ¹ In der Intensivlandwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zugelassen.
- ² Die Zone dient der bodenunabhängigen pflanzenbaulichen Produktion.
- ³ Es gelten die Bestimmungen der ES III (Art. 43 LSV).
- ⁴ Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümer oder Bauberechtigten in dieser Zone. Dazu zählen insbesondere die Erschliessung mit Frischwasser, die Entwässerung des Regenabwassers oder die Beheizung der festen Gewächshäuser.
- ⁵ Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der die bestmögliche Integration der Anlagen in das bestehende Landschaftsbild nachweist.
- ⁶ Das Meteorwasser muss fachgerecht versickert oder gefasst und zur Bewässerung wiederverwendet werden.

Sektor 1:

- ⁷ Bodenunabhängige Kulturen mit Gewächshäusern mit Einzelfundamenten sind zugelassen. Die Gesamthöhe der Anlagen ist mit 4.50 m beschränkt.
- ⁸ Der gewachsene Boden ist zu erhalten. Terrainveränderungen sind auf max. 0.5 m zu beschränken. Werden Terrainveränderungen vorgenommen, ist der Boden gemäss Weisungen der Bodenschutzfachstelle in gleicher Qualität wieder herzustellen.

Sektor 2:

- ⁹ Feste und beheizbare Gewächshäuser sind zugelassen bis zu einer max. Gesamthöhe von 8.00 m ab gewachsenem Terrain. Der Firstverlauf ist längs zum Hang (entlang der Falllinie).
- ¹⁰ Der gewachsene Boden ist zu erhalten. Zwingend notwendige Terrinaufschüttungen sind auf max. 2.10 m, zwingend notwendige Terrainabgrabungen auf max. 3.50 m zu beschränken. Werden Terrainveränderungen vorgenommen, ist der Boden gemäss Weisungen der Bodenschutzfachstelle in gleicher Qualität wieder herzustellen.
- ¹¹ Retentions- und Speicheranlagen für Meteor- und Quellwasser sind möglichst gut in das Terrain einzupassen.
- ¹² Bei Erstellung von beheizten Gewächshäusern ist auf eine sparsame, umweltschonende Energieverwendung zu achten. Die Empfehlungen der Konferenz kantonaler Energiefachstellen sind zu berücksichtigen.

- ¹³ Wird die Fläche für beheizbare Gewächshäuser nicht ausgeschöpft, können auch bodenunabhängige Kulturen mit Gewächshäusern mit Einzelfundamenten (analog zu Sektor I) erstellt werden. In diesem Fall gilt eine Gesamthöhe von 4.50 m.

Sektor 3:

- ¹⁴ Es gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

D Schutzgebiete und Schutzobjekte

Baudenkmäler

Art. 48

- ¹ Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a–10c Baugesetz sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.
- ² Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren
- archäologische Objekte gemäss Art. 10 lit. e BauG
 - schützenswerte Baudenkmäler oder
 - erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,
- ist die Kantonale Denkmalpflege bzw. der Archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.
- ³ Die Objekte nach Abs. 2 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.
- ⁴ Der frühzeitige Beizug der Kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Archäologische Schutzgebiete

Art. 49

- ¹ Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren archäologische Schutzgebiete, so ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.
- ² Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Landschaftsschutzgebiet

Art. 50

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung von landschaftlich empfindlichen und wertvollen Landschaftsteilen.
- ² In sämtlichen Landschaftsschutzgebieten ist nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zugelassen. Bauten nach Art. 24 RPG sind mit

Ausnahme von Antennenanlagen und dergleichen zugelassen. Die naturnahe Landschaft ist zu erhalten und bei Eingriffen wiederherzustellen. Aufforstungen, Baumschulen und Gärtnereien dürfen nicht angelegt werden. Terrainveränderungen bleiben untersagt.

- ³ Betrieblich notwendige landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zugelassen, sofern Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden und eine sorgfältige Abstimmung mit bestehenden Gebäuden stattfindet. Zonenkonforme Bauten und Anlagen erfordern eine besonders sorgfältige Prüfung hinsichtlich der Eingliederung ins Landschaftsbild. Sie sind nach Möglichkeit in bestehende Baugruppen zu integrieren und bezüglich Farben, Materialwahl, Bauvolumen und Dachformen möglichst gut in die empfindliche und freizuhaltende Landschaft einzupassen.

Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Hochstamm-Obstgärten

Art. 51

- ¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Hochstammobstbäume sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Sie sind geschützt. Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen und Versiegelungen sind nicht gestattet.
- ² Fällungen sind bewilligungspflichtig.
- ³ Abgänge von Hochstammobstbäumen sind zu ersetzen.
- ⁴ Für gefällte Bäume sind gleichwertige Ersatzpflanzungen mit einheimischen Bäumen an derselben Stelle bzw. in deren Nähe vorzunehmen.
- ⁵ Die Hecken sind durch übergeordnetes Bundes- und Kantonsgesetz geschützt.

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Art. 52

- ¹ Die im Zonenplan eingetragenen historischen Verkehrswege sind in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz (Wegoberfläche und –breite, Böschungen mit Mauern und standortgerechter Vegetation, Brücken, wegbegleitende Einrichtungen) geschützt. Wegleitend ist die IVS-Dokumentation.
- ² Die Fachstelle des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS, ist bei baulichen Eingriffen beratend beizuziehen.
- ³ Das vollständige Inventar ist als Hinweis im Zonenplan enthalten.

E Verfahrensvorschriften

Zuständigkeiten

Gemeinderat

Art. 53

- ¹ Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nach Gesetz oder Reglement nicht einem anderen Gemeindeorgan obliegen
- ² Ihm obliegen insbesondere:
 - der Entscheid über die Erhebung von Einsprachen;
 - der Beschluss über Planungszonen;
 - der Beschluss über Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht nach diesem Reglement betrifft.

Baukommission; Bauverwaltung

Art. 54

- ¹ Der Baukommission als Baubewilligungsbehörde obliegen:
 - die vorläufige formelle Prüfung der Baugesuche;
 - soweit die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist:
 - die vorläufige materielle Prüfung der Baugesuche,
 - die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche,
 - die Durchführung der Einspracheverhandlungen,
 - das Einholen von Amts- und Fachberichten, Stellungnahmen sowie weiteren Bewilligungen;
 - die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften genügt;
 - die Antragstellung an die Baubewilligungsbehörde, soweit sie nicht für den Entscheid selber zuständig ist;
 - der Entscheid über Baubewilligungen mit geringem Koordinationsaufwand.
 - die Beratung des Gemeinderates in Planungsangelegenheiten;
 - die Ausführung resp. die Begleitung der beschlossenen Planungen;
 - die Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens entsprechend den Bestimmungen;
 - die Durchführung des Vorprüfungsverfahrens;
 - die Durchführung des Auflageverfahrens sowie der Einspracheverhandlungen.
- ² Der Bauverwaltung obliegt:
die Erteilung von kleinen Baubewilligungen ohne Ausnahmen bis zu 20'000 Franken Bausumme.

F Straf- und Schlussbestimmungen

Widerhandlungen

Art. 55

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

Inkrafttreten

Art. 56

- ¹ Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
- ² Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

Aufhebung bestehender Vorschriften

Art. 57

- ¹ Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:
 - Baureglement vom 11.08.1992, rev. 30.01.1998
 - Zonenplan vom 11.08.1992, rev. 01.09.1995
 - Schutzzonenplan vom 11.08.1992, rev. 16.03.1995
 - Nutzungsrichtplan vom 21.07.1977
 - Baulinien-/Bebauungsplan m. SBV Schwimmbad vom 23.01.1970, rev. 10.08.1973
 - Baulinien-/Bebauungsplan m. SBV Verwaltungsgebäude Fa. Chr. Gerber Söhne AG vom 30.09.1969
 - Baulinienplan Moosweg, Mirchel- und Niesenstrasse vom 26.02.1965, rev. 21.08.1972
 - Baulinienplan Sonnmattstrasse–Stockhornweg vom 09.06.1971
 - Baulinienplan Spitalweg/Neuhausweg vom 07.07.1970, rev. 11.03.1974
 - Baulinienplan mit SBV Sonnhalde vom 27.04.1962, rev. 26.09.1979
 - Bebauungsplan mit SBV Bezirksspital vom 07.07.1970, rev. 22.12.1983
 - Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV Nr. 73/100 vom 12.03.1974
- ² In folgenden Strassenplänen werden die Baulinien aufgehoben:
 - Strassenplan, Staatsstrasse Bern–Luzern, Teilstrecke: Richigen–Gemeindegrenze Schlosswil vom 30.09.1969
 - Strassenplan, Staatsstrasse Bern–Luzern, Teilstrecke: Gemeindegrenze Schlosswil–Grosshöchstetten vom 30.09.1969
 - Strassenplan, Staatsstrasse Bern–Luzern, Teilstrecke: Näst Abzweigung nach Biglen vom 30.09.1969

- Strassenplan, Staatsstrasse Grosshöchstetten–Konolfingen, Teilstrecke: Trogmatt–Konolfingen-Dorf vom 06.08.1975
- Strassenplan mit Baulinien; Staatsstrasse Grosshöchstetten–Worb, Teil Besetzung Dr. Hebeisen Garage Felder vom 06.08.1975

Genehmigungsvermerke

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Orientierungsversammlung vom 28. Oktober 2003
Öffentliche Mitwirkungsfrist vom 21. Oktober bis und mit 21. November 2003
Vorprüfung vom 13. Juli 2004
Publikation im Amtsblatt Nr. 9 vom 2. März 2005
im Amtsanzeiger Nr. 8 und 9 vom
25. Februar und 4. März 2005
Öffentliche Auflage
des Zonenplans vom 28. Februar bis und mit 30. März 2005
Einspracheverhandlungen am 5. und 7. April 2005
Erledigte Einsprachen 2
Unerledigte Einsprachen 3
Rechtsverwahrungen 0
Beschlissen durch den Gemeinderat am 25. April 2005

Beschlossen durch die Einwohner-
gemeinde Grosshöchstetten am 5. Juni 2005 mit 680 Ja zu 624 Nein

Namens der Einwohnergemeinde:

Präsident: 

Sekretär: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Grosshöchstetten, ... 25. Juli 2005

Gemeindeverwalter: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern 10. FEB. 2006



GENEHMIGUNGSVERMERK (Art. 34a)

1. Geringfügige Änderung des Zonenplanes nach Art. 122 Abs. 5 BauV
Art. 34 a Abs. 1 - 3

Publikation im Amtsanzeiger vom: 6. + 13. August 2013

Publikation im Amtsblatt vom: 12. August 2009

Öffentliche Auflage 6. August 2009 - 7. September 2009

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. Oktober 2009

2. Geringfügige Änderung des Zonenplanes nach Art. 122 Abs. 1 - 3 BauV
Art. 34 a Abs. 4

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. Dezember 2009

Einwohnergemeinde Grosshöchstetten

Der Präsident

Der Sekretär

Sig. Ernst Zürcher

Sig. Beat Graf

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Grosshöchstetten, 14. Dezember 2014

Der Geschäftsleiter

Sig. Beat Graf

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 24.12.2009

Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger Konolfingen am 17. Februar 2011 / 24. Februar 2011

1. Öffentliche Auflage vom 17. Februar bis 21. März 2011

Einspracheverhandlungen: keine

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 05. April 2011

Publikation im Anzeiger Konolfingen am 20. September 2012 / 27. September 2012

2. Öffentliche Auflage vom 20. September bis 22. Oktober 2012

Einspracheverhandlungen: /

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30. OKT. 2012

Der Präsident: 

Der Gemeindeschreiber: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Grosshöchstetten, den 30. OKT. 2012.

Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

- 6. Nov. 2012



GENEHMIGUNGSVERMERKE (Art. 47 a)

Mitwirkung vom 18. August 2011 bis 19. September 2011

Vorprüfung vom 5. Oktober 2012

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 2. Mai 2013

Publikation im Amtsblatt vom 1. Mai 2013

Öffentliche Auflage vom 2. Mai bis 3. Juni 2013

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 2

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Oktober 2013

Beschlossen per Urnenabstimmung am 24. November 2013

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Grosshöchstetten, 16. DEZ. 2013

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung am

05. Dez. 2014

GENEHMIGUNGSVERMERKE (Art. 42)

Mitwirkung vom 24. Oktober 2013 bis 25. November 2013
Vorprüfung vom 31. Januar 2014

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 20. Februar 2014
Öffentliche Auflage vom 20. Februar 2014 bis 24. März 2014
Erledigte Einsprachen: 0
Unerledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. März 2014

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2014

Namens der Einwohnergemeinde:

Präsident:



Gemeindeschreiber:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Grosshöchstetten, den 10. JUNI 2014

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

25. Juni 2014

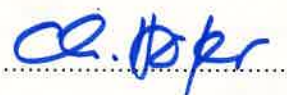


Genehmigungsvermerke Teilrevision 2018/2019

(Festlegung Gewässerräume, Integration Gefahrenkarte in Zonenplan und Anpassung der Begriffe und Messweisen gemäss BMBV)

Mitwirkung vom	15. Februar 2018 bis 19. März 2018
Vorprüfung vom	22. August 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	31. Januar 2019
Publikation im Amtsblatt vom	30. Januar 2019
Öffentliche Auflage vom	31. Januar 2019 bis 1. März 2019
Einsprachen / Rechtsverwahrungen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat am	22. Januar 2019
Beschlossen durch die Stimmberechtigten am	19. Mai 2019 mit 1'471 ja / 204 nein

Namens der Einwohnergemeinde Die Präsidentin Der Gemeindeverwalter





Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Grosshöchstetten, 17. JULI 2019

der Gemeindeverwalter



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 17. Sep. 2020



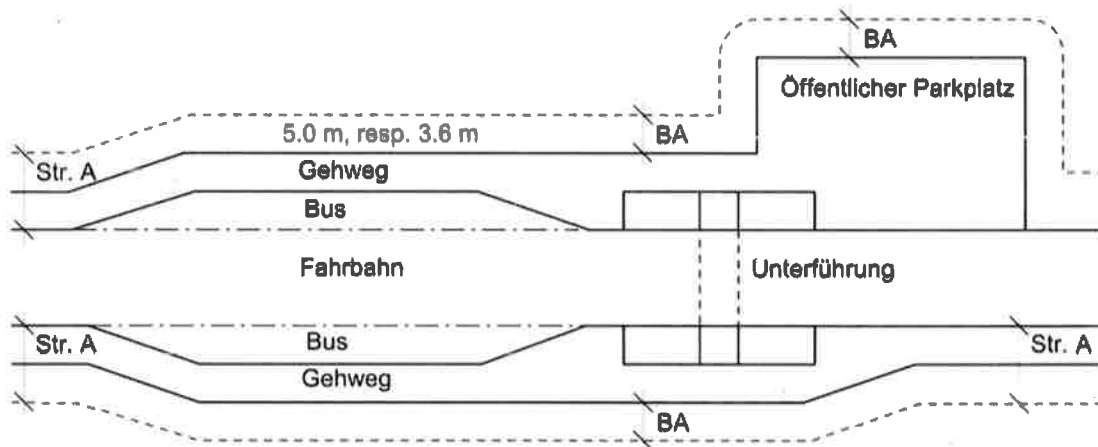


Anhang

Anhang 1

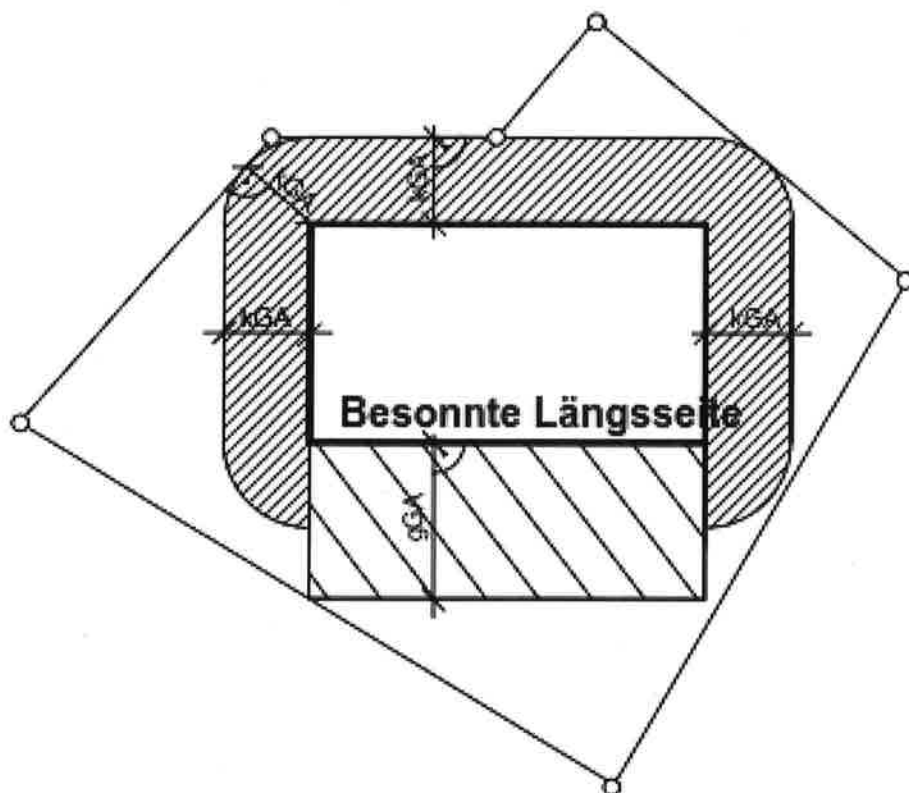
Art. 12 Bauabstand von öffentlichen Strassen

- Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- - - - - Bauabstandslinie
- Str. A Strassenabstand
- BA Bauabstand



Anhang 2

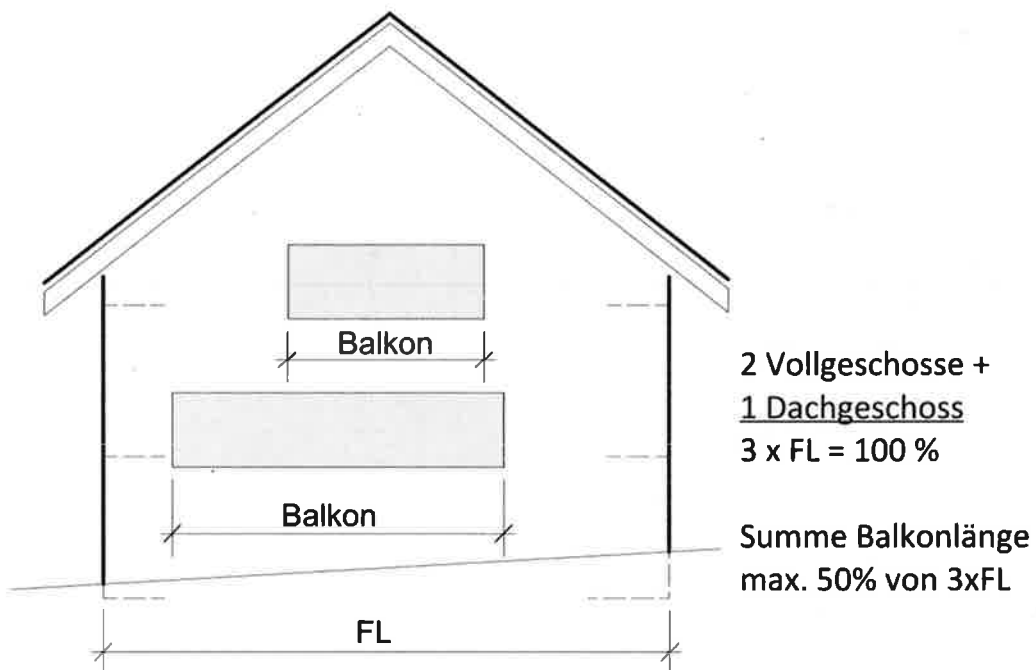
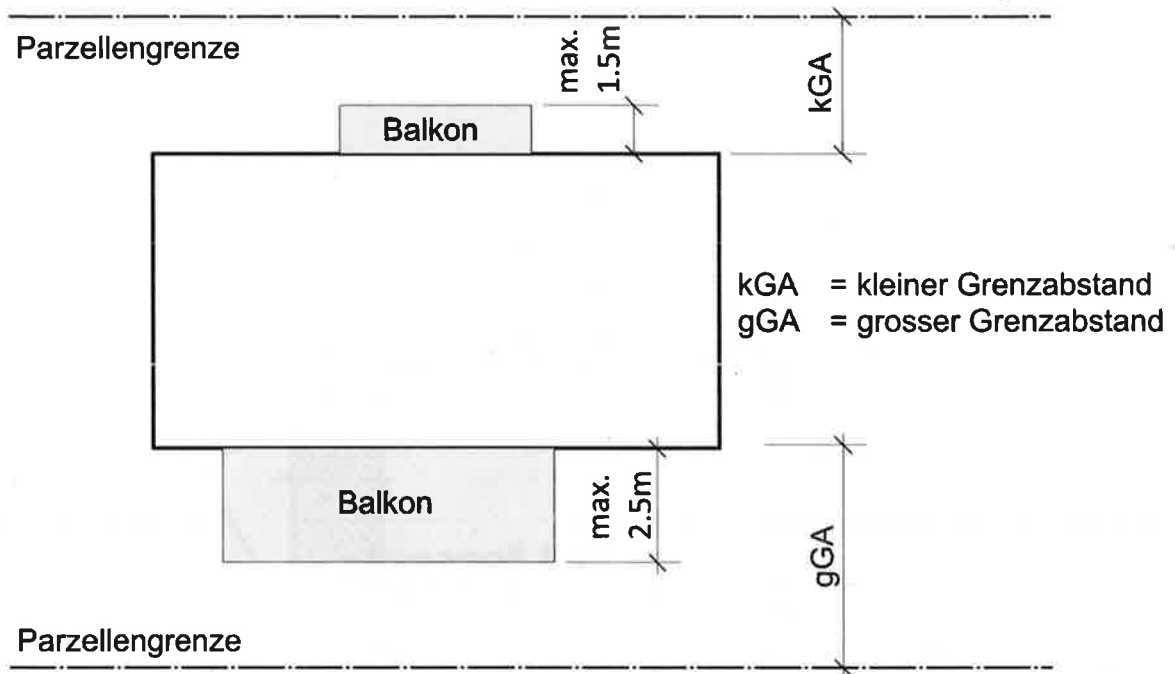
Grenzabstände Art. 14 ff.



Beispiel:
einfacher Baukörper
kleiner Grenzabstand (kGA)
grosser Grenzabstand (gGA)

Anhang 3

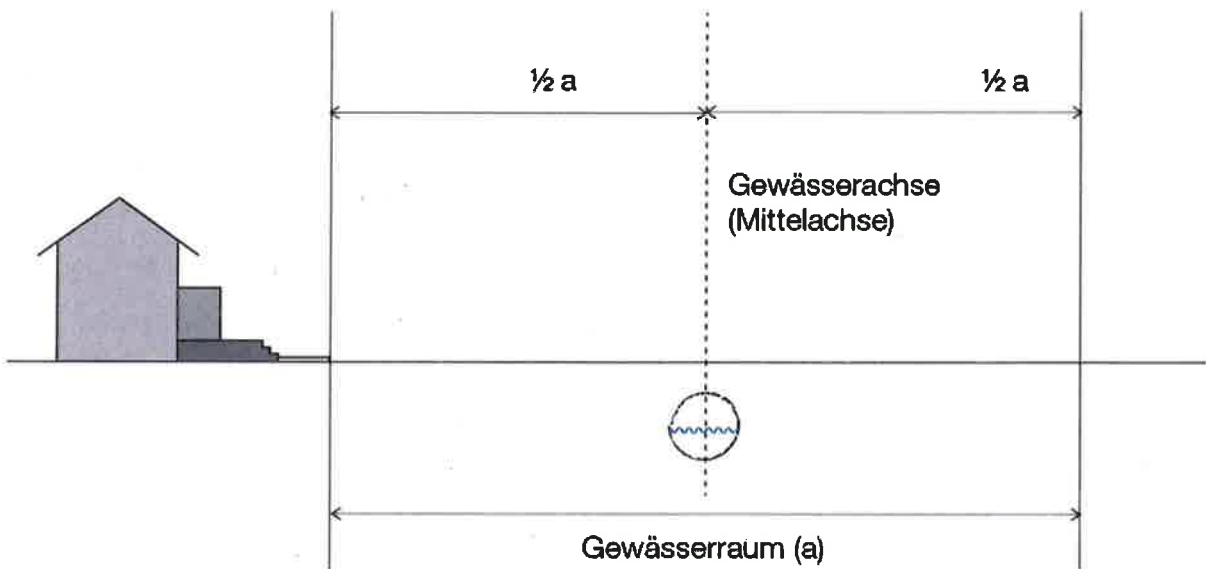
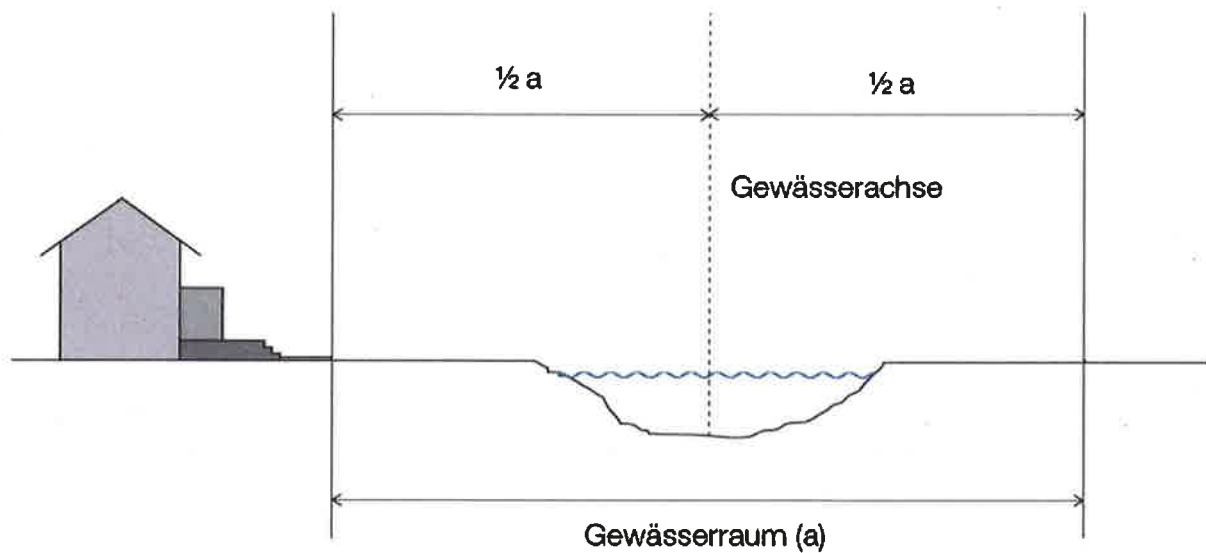
Art. 23 Abs. 3 Vorspringenden Gebäudeteile (Balkone)



Anhang 4

Art. 13 Raumbedarf Fließgewässer

Der Gewässerraum wird bei offenen und bei eingedolten Gewässern ab der Gewässerachse gemessen.



Anhang 5

Auszug EG ZGB zu Art. 20 Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern:

Art. 79h * 1.7 Stützmauern und Böschungen

1.7.1 Pflicht zur Errichtung; Ausführung

¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

³ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.

Art. 79k * 1.8 Einfriedungen

¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Anhang 6

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Stand 1. April 2017

A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Bundesgesetz über Geoinformation vom 5. Oktober 2007 (Geoinformationsgesetz, GeolG, SR 510.62)
- Kantonales Geoinformationsgesetz vom 8. Juni 2015 (KGeolG, BSG 215.341)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV, BSG 721.3)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder vom 27. Oktober 2010 (OLKV, BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (Zweitwohnungsgesetz, ZWG, SR 702)
- Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV, SR 702.1)

B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
- Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnver-

ordnung, EBV, SR 742.141.1)

- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Eisenbahnanlagen vom 2. Februar 2000 (VPVE, SR 742.142.1)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C. WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flussufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)

D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KE nG, BSG 741.1)
- Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2010 (KE nV, BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe vom 4. Oktober 1963 (Rohrleitungsgesetz RLG, SR 746.1)

E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 14. Oktober 2009 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (Störfallverordnung StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen vom 4. Dezember 2015 (Abfallverordnung, VVEA, SR 814.600)

- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung zur Reinhaltung der Luft vom 25. Juni 2008 (Lufthygieneverordnung, LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (BGLE, SR 742.144)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.710)
- Verordnung über den Umgang von Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008 (Freisetzungsverordnung FrSV SR 814.911)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF, SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 29. März 2017 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (WZVV; SR 922.32).
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vom 14. April 2010 (VIVS; SR 451.13)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)

- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (Landwirtschaftsgesetz LwG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWW, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, HGG, BSG 930.1)
- Verordnung vom 24. Januar 2007 über Handel und Gewerbe (HGV, BSG 930.11)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Arbeitsgesetzgebung vom 31. August 2016 (EV ArG, BSG 832.011)

H. FEUERPOLIZEI

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gebäudeversicherungsgesetz vom 9. Juni 2010 (GVG; BSG 873.11)
- Gebäudeversicherungsverordnung vom 27. Oktober 2010 (GVV; BSG 873.111)

I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (EG ZGB, BSG 211.1)

K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (Militärische Plangenehmigungsverordnung, MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG,

SR 520.1)

- Zivilschutzverordnung vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)
- Kantonales Bevölkerungsschutz- und Zivilschutzgesetz vom 19. März 2014 (KBZG, BSG 521.1)
- Kantonale Verordnung über den Zivilschutz vom 03. Dezember 2014 (Kantonale Zivilschutzverordnung, KZSV, BSG 521.11)

L. GEMEINDEWESEN

- Gemeindegesezt vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)
- Gesetz vom 25. November 2004 zur Förderung von Gemeindefusionsgesetzen (Gemeindefusionsgesetz, GFG, BSG 170.12)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über die Regionalkonferenzen (RKV, BSG 170.211)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über das Geschäftsreglement für die Regionalkonferenzen (RKGV, BSG 170.212)
- Bundesgesetz über Regionalpolitik vom 6. Oktober 2006 (SR 901.0)

M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE

- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR, 173.110.47)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)
- Gesetz über den Finanz- und Lastenausgleich vom 27. November 2000 (FILAG, BSG 631.1)
- Verordnung über den Finanz- und Lastenausgleich vom 22. August 2001 (FILAV, BSG 631.111)