



Baureglement 2010

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus:

- Zonenplan 1
- Zonenplan 2
- Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Kommentar zum Baureglement

Genehmigt am: 1. Juli 2011

Geändert am: 14. September 2011
28. August 2012

Nachgeführt bis: 30. September 2013

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Münsingen

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Peter Perren, Fürsprecher
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH

Nachführung:

Bauabteilung Münsingen

Dokumentname:

gbr September 2013

Inhalt

1. Geltungsbereich	7
Art. 1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich	7
2. Nutzungszonen	7
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	7
Art. 2 Art der Nutzung	7
Art. 3 Baupolizeiliche Masse; Überblick	9
Art. 4 Baupolizeiliche Masse; Besondere Bestimmungen	10
Art. 5 Baupolizeiliche Masse; Abweichungen	11
2.2 Ergänzende Bestimmungen zu besonderen Wohnzonen	12
Art. 7 Einfamilienhauszone EH	12
Art. 8 Wohnzone Erhaltung WE	12
2.3 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	12
Art. 9 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	12
Art. 10 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	15
2.4 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	17
Art. 11 Grünzonen	17
Art. 12 Bauernhofzone	17
Art. 13 Bauten und Anlagen auf Bahnareal	17
Art. 14 Übergangsnutzungen	17
2.5 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	18
Art. 15 Landwirtschaftszone	18
3. Besondere baurechtliche Ordnungen	18
3.1 Zonen mit Planungspflicht	18
Art. 16 Allgemeines	18
Art. 17 ZPP A «Sägegasse»	18
Art. 18 ZPP B «Bahnhof West»	19
Art. 19 ZPP C, D und E «Erlenau»	20
Art. 20 ZPP F «Schlossmatten»	21
Art. 21 ZPP G «Hölzliacker»	22
Art. 22 ZPP H «Rosenweg»	22
Art. 23 ZPP I «Loryheim»	23
Art. 24 ZPP J «Hinterdorf»	23
Art. 25 ZPP K «Dorfplatz»	25
Art. 27 ZPP M «Sandacher»	25
Art. 28 ZPP N «Dorfmatte»	27

Art. 29 ZPP O «Bärenmatte»	28
Art. 30 ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse»	29
Art. 31 ZPP R «Husrüti»	30
Art. 32 ZPP S «Belpbergstrasse 9–15»	31
Art. 33 ZPP T «Schwand»	32
Art. 34 ZPP U «Alte Post»	34
Art. 35 ZPP V «Löwenmatte/Bernstrasse»	35
Art. 36 ZPP W «Am Stutz»	37
Art. 37 Baulinienpläne / Sonderbauordnungen / Überbauungsordnungen	37
4. Qualität des Bauens und Nutzens	38
4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung	38
Art. 38 Gestaltungsgrundsätze	38
Art. 39 Bauweise, Stellung der Bauten	38
Art. 40 Dachgestaltung	38
Art. 41 Umgebungsgestaltung	39
Art. 42 Reklamen und Plakatierung	40
Art. 43 Antennenanlagen	40
Art. 44 Gestaltungsspielraum	41
4.2 Qualitätssicherung	42
Art. 45 Fachberatung	42
Art. 46 Qualifizierte Verfahren	42
4.3 Nachhaltiges Bauen und Nutzen	42
Art. 47 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	42
Art. 48 Energie (Allgemeine Bestimmungen)	43
Art. 49 Energie (Wärmebedarf)	43
Art. 50 Energie (Anschlusspflicht)	43
Art. 51 Energie (Gemeinsames Heizwerk)	44
Art. 52 Lichtemissionen	44
5. Bau- und Nutzungsbeschränkungen	44
5.1 Ortsbildpflege	44
Art. 53 Mischzone Kern Erhaltung MKE	44
Art. 54 Ortsbildschutzgebiet	45
Art. 55 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	45
5.2 Pflege der Kulturlandschaft und der naturnahen Landschaft	46
Art. 56 Baudenkmäler	46
Art. 57 Historische Verkehrswege	46
Art. 58 Archäologische Schutzgebiete	46
Art. 59 Schutzgebiete und -objekte	46
Art. 60 Fliessgewässer	48
Art. 61 Übergeordnete Schutzbestimmungen	49

5.3 Ersatz- und Förderungsmassnahmen	49
Art. 62 Ersatzmassnahmen	49
Art. 63 Förderungsmassnahmen	49
5.4 Gefahrengebiete	49
Art. 64 Bauen in Gefahrengebieten	49
Art. 65 Gefahrenstufen	50
F Verschiedene Bestimmungen	51
Art. 66 Detailplanpflicht	51
Art. 67 Abstellplätze für Fahrzeuge	51
Art. 68 Parkplatzerersatzabgabe	51
Art. 69 Ausgleich von Planungsvorteilen	52
Art. 70 Wohnraumförderung	52
Art. 71 Zuständigkeiten	52
G Straf- und Schlussbestimmungen	53
Art. 72 Widerhandlungen	53
Art. 73 Inkrafttreten	53
Art. 74 Aufhebung von Vorschriften	53
Genehmigungsvermerke	55
Anhang A: Definitionen und Messweisen	57
A1 Terrain und Nutzungsziffern	57
A1.1 Massgebendes Terrain	57
A1.2 Ausnützungsziffer	57
A1.3 Grünflächenziffer	57
A2 Gebäude und Gebäudeteile	58
A2.1 Unbewohnte An- und Nebenbauten	58
A2.2 Unterirdische Bauten	58
A2.3 Vorspringende Gebäudeteile	58
A3 Gebäudemasse	59
A3.1 Gebäudelänge und Gebäudetiefe	59
A3.2 Gebäudehöhe	60
A3.3 Vollgeschosse	63
A3.4 Untergeschoss	63
A3.5 Dachgeschoss und Kniewandhöhe	64
A3.6 Attikageschoss	64
A4 Bauabstände	66
A4.1 Kleiner Grenzabstand	66
A4.2 Grosser Grenzabstand	67
A4.3 Gebäudeabstand	68

A4.4	Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	69
A4.5	Abstände gegenüber Zonengrenzen (Zonenabstände)	70
A4.6	Abstände gegenüber Fliessgewässern	70
A4.7	Abstände gegenüber Strassen und Wegen	70
A5	Zivilrechtliche Abstände; Pflanz- und Anriessrecht	71
A5.1	Böschungen, Stütz- und Futtermauern	71
A5.2	Feste Einfriedungen und Grünhecken	71
A5.3	Pflanzabstände von Grenzen	72
A5.4	Pflanzabstände von Strassen	73
A6	Sichtweiten und Freihalteraum im Strassenverkehr	74
	Anhang B: Wesentliche Elemente der bestehenden Quartierstruktur und wichtige Aussenräume in der Mischzone Kern Erhaltung	75
	Anhang C: Überbauungsschema ZPP P «Kreuzweg / Belpbergstrasse»	76
	Anhang D: Abkürzungsverzeichnis	77
	Anhang E: Stichwortverzeichnis	79

1. Geltungsbereich

Art. 1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

¹ Das Baureglement inklusive Anhang umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht und gilt für das ganze Gemeindegebiet.

² Wo nichts anderes bestimmt ist, ist das Baureglement für besondere baurechtliche Ordnungen als ergänzendes Recht anwendbar.

2. Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art. 2 Art der Nutzung

Bedeutung	<p>¹ In den einzelnen Bauzonen sind die in den Absätzen 2 bis 5 aufgezählten Nutzungsarten zugelassen und es gelten die dort genannten Empfindlichkeitsstufen (ES) nach der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV).</p>
Einfamilienhauszonen EH Wohnzonen W	<p>² Einfamilienhauszonen und Wohnzonen</p> <ul style="list-style-type: none">– Wohnen– dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen (insbesondere Gemeinschaftsräume zu Wohnsiedlungen, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen, Kultusbauten sofern sie weder durch ihre Tätigkeit noch durch den von ihnen verursachten Verkehr zu zonenwidrigen Verhältnissen führen oder anderweitig verkehrsgefährdende Zustände schaffen)– stille und ruhige Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe bis maximal 50% der realisierten Bruttogeschossfläche (BGF)– ES II; die im Zonenplan als Aufstufungen bezeichneten, lärmvorbelasteten Gebiete, sind der ES III zugewiesen. <p>In den Wohnzonen 3-geschossig W3 sind nur Mehrfamilienhäuser zugelassen.</p>
Mischzonen M	<p>³ Mischzonen</p> <ul style="list-style-type: none">– Wohnen– dem Wohnen nach den Bestimmungen über die Wohnzonen gleichgestellte Nutzungen– Dienstleistungsbetriebe– Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche– mässig störende Gewerbe– entlang der Bernstrasse und der Thunstrasse ist im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzung zulässig– ES III
Mischzonen Kern MK	<p>⁴ Mischzonen Kern</p> <ul style="list-style-type: none">– Wohnen– dem Wohnen nach den Bestimmungen über die Wohnzonen gleichgestellte Nutzungen– Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Restaurants, Bars, etc.– mässig störende Gewerbe– entlang der Bern-, Thun- und Tägertschistrasse sowie der Alten und Neuen Bahnhofstrasse ist im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzung zulässig

- ES III
- Ausgeschlossen sind Industriebauten, Fabrikationsgewerbe sowie alle übrigen Bauten, Anlagen und Vorkehren, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen.

Arbeitszonen A

- ⁵ Arbeitszonen A
- Dienstleistungen
- Gewerbe
- Industrie
- Verkaufsflächen bis maximal 300 m² wenn sie mit einem Gewerbe, Dienstleistungs- oder Industriebetrieb in direktem Zusammenhang stehen
- Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien oder Gaskombikraftwerke, wenn sichergestellt wird, dass die dabei anfallende Wärme in einem weitgehenden Umfang genutzt wird
- Wohnungen für das an den Standort angewiesene Personal
- Kultusbauten sofern sie sich gut einordnen und zu keinen verkehrsgefährdenden Zuständen führen
- ES III
- Ausgeschlossen sind Einkaufszentren, Werkhöfe mit einer Grundfläche von mehr als 5'000 m², Auslieferungslager, voll automatisierte Dienstleistungsangebote, die nicht mit einem bestehenden Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Industriebetrieb im Zusammenhang stehen, flächenintensive Nutzungen mit weniger als einem Arbeitsplatz pro 500 m² Grundfläche und dergleichen.

Art. 3 Baupolizeiliche Masse; Überblick

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden maximalen baupolizeilichen Masse, die nach den Definitionen im Anhang gemessen werden:

Zone	Abk.	kGA ¹	gGA ²	GH ³	GL ⁴	GT ⁵	VG ⁶	AZ ⁷	GFZ ⁸
Einfamilienhauszone	EH	4.0 m	10.0 m	7.2 m	20.0 m	12.0 m	2	–	45%
Wohnzone	W2	5.0 m	10.0 m	7.2 m	30.0 m	13.0 m	2	–	45%
Wohnzone	W3	6.0 m	12.0 m	10.8 m	40.0 m	–	3	0.5–0.7	–
Wohnzone Erhaltung	WE	In der Wohnzone Erhaltung WE richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Anforderungen des in Art. 8 beschriebenen Erhaltungsziels.							
Mischzone	M2	5.0 m	10.0 m	8.2 m	30.0 m	13.0 m	2	–	40%
		Für ein ausschliesslich gewerblich genutztes Erdgeschoss gilt keine maximale Gebäudetiefe. Liegt der Gewerbeanteil in der M2 über 50% beträgt die minimale GFZ 30%							
Mischzone	M3	6.0 m	12.0 m	11.5 m	40.0 m	–	3	0.6–0.8	–
Mischzone Kern	MK2	5.0 m	10.0 m	7.2 m	30.0 m	–	2	–	–
		Wenn der Gewerbeanteil mindestens 60% der realisierten BGF erreicht, beträgt die zulässige Gebäudehöhe 8.0m.							
Mischzone Kern	MK3	6.0 m	12.0 m	10.8 m	40.0 m	–	3	–	–
		Wenn der Gewerbeanteil mindestens 60% der realisierten BGF erreicht, beträgt die zulässige Gebäudehöhe 11.0 m.							
Mischzone Kern	MK4	6.0 m	12.0 m	12.4 m	40.0 m	–	4	–	–
		Wenn der Gewerbeanteil mindestens 60% der realisierten BGF erreicht, beträgt die zulässige Gebäudehöhe 14.0m.							
Mischzone Kern Erhaltung	MKE	In der Mischzone Kern Erhaltung MKE richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Anforderungen des in Art. 53 beschriebenen Erhaltungsziels.							
Arbeitszone	A II	vgl. Abs. 2		12.0 m	–	–	–	–	15%
Arbeitszone	A III	vgl. Abs. 2		16.0 m	–	–	–	–	15%
Arbeitszone	A IV	vgl. Abs. 2		18.0 m	–	–	–	–	15%

kGA und gGA in den Arbeitszonen

² In den Arbeitszonen ist ein kleiner und grosser Grenzabstand von mindestens der realisierten Gebäudehöhe einzuhalten, gegenüber anderen Zonen muss der Grenzabstand aber mindestens 6.0 m betragen. Gegenüber Wohnzonen, Misch-

¹ Kleiner Grenzabstand

² Grosser Grenzabstand

³ Gebäudehöhe

⁴ Gebäudelänge

⁵ Gebäudetiefe

⁶ Vollgeschosse

⁷ Ausnützungsziffer, die untere AZ darf nicht unterschritten, die obere AZ nicht überschritten werden.

⁸ Grünflächenziffer

zonen und Zonen mit gewerblicher Nutzung sind die Grenzabstandsflächen vollständig zu begrünen und zu bepflanzen. Der Bepflanzungsplan mit Realisierungszeitraum ist mit dem Baugesuch einzureichen.

- Vollgeschosse ³ Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Das Unter- und das Dachgeschoss zählt nicht als Geschoss, wenn:
- Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel weniger als 1.2 m über dem fertigen Terrain liegt,
 - Dachgeschoss: Kniewandhöhe weniger als 1.2 m beträgt,
 - Attikageschoss:
 - die Höhe maximal 3.3 m beträgt,
 - die allseitige Rückversetzung vom darunterliegenden Geschoss mindestens 2.0 m beträgt; ausgenommen Treppenhaus und Lift und
 - von technisch bedingten Aufbauten, wie für Liftanlagen, Lichtkuppeln, Solaranlagen und dergleichen um maximal 1.5 m überragt wird.

Art. 4 Baupolizeiliche Masse; Besondere Bestimmungen⁹

- Grenz- und Gebäudeabstände ¹ Bauten, die den gewachsenen Boden an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, haben die Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren sowie, gegenüber den Zonen für öffentliche Nutzungen, den Zonen für Sport und Freizeitanlagen, den Grünzonen, den Bauernhofzonen und den Landwirtschaftszonen, den Zonenabstand¹⁰ einzuhalten. Bauten und Anlagen, die das fertige Terrain nicht überragen, wie private Spielplatzeinrichtungen, Wege, Strassen, Parkplätze und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1.0 m, Schwimmbäder einen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten.

- Bewohnte An- und Nebenbauten ² Für bewohnte An- und Nebenbauten gelten die folgenden Masse:
- Mittlere Gebäudehöhe: maximal 3.5 m
 - Grundfläche: maximal 30 m²
 - Grenzabstand: mindestens 3.0 m

- Unbewohnte An- und Nebenbauten ³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten gelten die folgenden Masse:
- Mittlere Gebäudehöhe: maximal 4.0 m
 - Grundfläche: maximal 60 m²
 - Grenzabstand: mindestens 2.0 m

- Vorspringende Gebäudeteile ⁴ Vorspringende Gebäudeteile mit den folgenden Maximalmassen werden nicht angerechnet:
- zulässiges Mass im grossen Grenzabstand: 2.5 m
 - zulässiges Mass im kleinen Grenzabstand: 1.5 m
 - zulässige Bedeckung der Fassadenfläche 50%

- Abgrabungen ⁵ Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten mit einer Breite von weniger als 5.0 m pro Fassadenseite werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

- Gestaffelte Gebäude ⁶ Als gestaffelt gilt ein Gebäude, wenn es in der Höhe oder im Grundriss eine Staffelung von mindestens 2.0 m aufweist.

⁹ Vgl. die einzelnen Messweisen und Definitionen im Anhang

¹⁰ Abstände gegenüber Zonengrenzen siehe Anhang A 4.5

- Strassenabstände ⁷ Für die Abstände von Strassen gilt die Strassengesetzgebung¹¹, wobei von Basiserschliessungsstrassen ein Abstand von 5.0 m und von Detailerschliessungsstrassen ein Abstand von 4.0 m einzuhalten ist. Bei folgenden Detailerschliessungsstrassen gilt ein Abstand von 5.0 m:
- Brückreutiweg (Belpbergstrasse bis Dorfmattheweg)
 - Dorfmattheweg (Brückreutiweg bis Gurnigelstrasse)
 - Gurnigelstrasse
 - Südstrasse

Art. 5 Baupolizeiliche Masse¹²; Abweichungen

Vorrang Überbauungsordnungen und besondere Bestimmungen für einzelne Zonen ¹ Von Art. 3 und 4 abweichende Festlegungen in rechtskräftigen Überbauungsordnungen sowie die besonderen Bestimmungen nach Art. 7 und 8 gehen vor.

Zustimmung Nachbarn ² Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ohne Ausnahmegenehmigung unterschritten werden (Näherbaurecht). Die Baubewilligungsbehörde kann bei Hauptgebäuden und bewohnten Nebenbauten den Abschluss eines im Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeitsvertrags verlangen. Der Gebäudeabstand ist im Umfang von Anhang A4.3 Abs. 4 einzuhalten.

Gestaltungsfreiheit ³ Die Gestaltungsfreiheit ist in den Ortsbildschutzgebieten sowie in den Einfamilienhauszonen ausgeschlossen. Im Übrigen gilt sie im Umfang des kantonalen Rechts¹³. Im Falle der Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit gelten die folgenden maximalen Nutzungsmasse:
W2: AZ 0.6
M2: AZ 0.7

Ortsbildschutzgebiete und Mischzone Kern Erhaltung MKE ⁴ In Ortsbildschutzgebieten und der Mischzone Kern Erhaltung MKE bleibt Art. 54 vorbehalten.

Hangzuschlag ⁵ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Bergseite eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

Mehrhöhe Grundwasser ⁶ Wenn es die Höhe der Kanalisation oder die Lage des Grundwasserspiegels erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde eine Mehrhöhe von 1.0 m bewilligen, wenn im Umgebungsgestaltungsplan aufgezeigt wird, dass sich das Bauvorhaben in Bezug auf den Terrainverlauf und die umgebenden Bauten gut in die Umgebung einfügt.

¹¹ Art. 80 SG

¹² Vgl. die einzelnen Messweisen und Definitionen im Anhang

¹³ Art. 75 BauG

2.2 Ergänzende Bestimmungen zu besonderen Wohnzonen

Art. 6 (gestrichen)

Art. 7 Einfamilienhauszone EH

¹ Für Hauptbauten sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.

² Attikageschosse sind ausgeschlossen.

Art. 8 Wohnzone Erhaltung WE

¹ In den Zonen WE haben sich Ersatz- und Umbauten an die Volumetrie, Lage und Stellung des bestehenden Gebäudes zu halten.

² Abweichungen von Abs. 1 sind zulässig, wenn

- das Nutzungsmass des bestehenden Gebäudes nicht um mehr als 10% überschritten wird,
- dadurch eine bessere ortsbauliche Lösung erreicht wird und
- eine hochwertige Bau- und Aussenraumgestaltung sichergestellt wird.

³ Unterirdische Abstellplätze und Erweiterungen wie Dachausbauten, Balkone, Anbauten für Treppenhäuser oder Lifte sind unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Bau- und Aussenraumgestaltung zulässig.

2.3 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 9 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Allgemeine Bestimmungen

¹ Neu-, Ergänzungs- und Erweiterungsbauten sind nur im Rahmen der Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) und der für sie geltenden Grundzüge der Überbauung und Gestaltung zulässig.

² Bestehende Bauten, die anderen Nutzungen als den für die einzelnen ZöN geltenden Zweckbestimmungen dienen, dürfen nur unterhalten werden.

³ In den einzelnen ZöN gelten die nachfolgenden Zweckbestimmungen sowie Grundzüge der Überbauung und Gestaltung:

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN Nr. 1	Werkhof TBA	A II	III
ZöN Nr. 3	Friedhof und Ab-Dankungshalle	W2; Die Hecke ist zu erhalten und zu pflegen.	II

ZöN Nr. 4	Kinder- und Jugendheim	W2	II
ZöN Nr. 5	Schule, Sport Freizeit, Mehrzweckplatz	MK3	II
ZöN Nr. 6	Kindergarten, Mehrzweckraum	W2	II
ZöN Nr. 7	Alterssiedlung und Pfarrhaus	Alterssiedlung: M3 Pfarrhaus: W2	II
ZöN Nr. 8	Schützenhaus Zivilschutzanlage Truppenunterkunft Parkplatz	W2	III
ZöN Nr. 9	Kinder- und Jugendheim	W2	II
ZöN Nr. 10	Personalhaus	W3	II
ZöN Nr. 11	Spital und Pflegeheim, Wärmekraft-Koppelungsanlage	W3	I
ZöN Nr. 12	Spitalparkplatz	Oberirdische Bauten sind untersagt Angemessene Bepflanzung mit Hochstamm- bäumen, insbesondere entlang der Grenze zur LWZ	–
ZöN Nr. 13	Schule, Sportanlage mit Turnhalle, Zivilschutzanlage, Energiezentrale	W3; unter Berücksichtigung erhaltenswerter Baumbestände	II
ZöN Nr. 14	Jugendheim	W2; unter Berücksichtigung erhaltenswerter Baumbestände	II
ZöN Nr. 15	Werkhof	nach AII, jedoch mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m	III
ZöN Nr. 16	Kindertagesstätte	W3	II
ZöN Nr. 17	Heime, Alterssiedlung Verwaltungsbauten, öffentliche Parkplätze	MK3; unter besonderer Berücksichtigung der Ortsbildschutzbestimmungen; der Gemeinderat kann eine max. Gebäudelänge bis 60 m zulassen	II

ZöN Nr. 18	Kirchgemeindehaus	Bauliche Massnahmen sind unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Baus zugelassen	II
ZöN Nr. 19	Alters- und Pflegeheim, Zivilschutzanlage und Freizeithaus	Das bestehende Gebäude Altersheim kann im Rahmen des bestehenden Volumens vollumfänglich genutzt werden. Anbauten sind im Rahmen der Vorschriften MK2 zulässig. Es gilt eine maximale Gebäudelänge bis 80 m. Freizeithaus: bauliche Veränderungen unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Baus	II
ZöN Nr. 20	öffentlicher Parkplatz	Oberirdische Bauten sind untersagt. Der Platz ist entlang seiner Westgrenze zu bepflanzen.	–
ZöN Nr. 21	Gemeindesaal mit Restaurant, Werkhof, Jugendhäuser Kinderspielfeld, öffentlicher Parkplatz, Energiezentrale	Bauliche Massnahmen sind unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der bestehenden Bauten möglich. Ergänzungsbauten des Werkhofs sind in eingeschossiger Bauweise zulässig. Der erhaltenswerte Baumbestand ist zu schützen und zu ergänzen	III
ZöN Nr. 22	Feuerwehrmagazin	MK3	III
ZöN Nr. 23	Kirche	Bauliche Massnahmen unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Kirche	II
ZöN Nr. 24	Pfarrhaus und Parkplatz	An- und Nebenbauten zum Pfarrhaus unter Berücksichtigung der schützenswerten Gebäude und Baumbestände	II
ZöN Nr. 25	Kindergarten mit Mehrzweckraum	W2	II
ZöN Nr. 26	ARA und Tierkadaversammelstelle	All In der ZöN Nr. 26 gilt ein Waldabstand von 3.0 m für Anlagen und Tiefbauten, von 5.0 m für eingeschossige und von 10.0 m für mehrgeschossige Hochbauten. Entlang ARA-Strasse und Giesse sind mit Hecken/ Uferbestockungen die ökologische Funktion des Gewässers und der Sichtschutz zu gewährleisten.	III
ZöN Nr. 27	Kindergarten mit Mehrzweckraum	W2	II

ZöN Nr. 29	Alters- und Pflegeheim, Ateliers sowie Annexbauten	W3; jedoch ohne Attikageschoss. Einordnung und Gestaltung unter Rücksichtnahme auf das schützenswerte (Neuhus 1) und die erhaltenswerten Bauobjekte (Neuhus 1A, 1B) sowie deren Ensemblewirkung als Baugruppe. Der Gartenbereich westlich des Landsitzes (Neuhus 1) ist von Neubauten freizuhalten. Parkähnliche Gestaltung der Anlage, auf Baumbestände ist Rücksicht zu nehmen. Für lärmempfindliche Nutzungen sind geeignete Lärmschutzmassnahmen zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Mit den Massnahmen sind im bezeichneten Immissionsgebiet zwischen Lärmquelle (Eisenbahn) und Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen mindestens folgende Schallpegeldifferenzen zu erzielen: Westfassade: EG: 3 dBA, 1. und 2. OG: 5 dBA Süd- und Nordfassade: 1. und 2. OG: 2 dBA	III
ZöN Nr. 31	Psychiatriezentrum	Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und des vorgesehenen baulichen Gesamtkonzepts unter Berücksichtigung der schützens- und erhaltenswerten Bausubstanz und der Baumbestände.	I
ZöN Nr. 33	Mehrfachturnhalle Schul- und Sportanlage	Neubauten im östlichen Arealteil nach den Vorschriften der AIII mit einer Gebäudelänge von maximal 50 m.	III
ZöN Nr. 34	Kindergarten mit Mehrzweckraum	W2	II
ZöN Nr. 35	Kirche	bestehend	II

Art. 10 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) gelten für Nutzungen, Bauten und Anlagen die Bestimmungen von Abs. 2 sowie Art. 78 BauG.

² In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden Zweckbestimmungen und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung:

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZSF Nr. 1	Sportanlagen	Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung in eingeschossiger Bauweise und der Vorschriften der baupolizeilichen Masse der A II	III

ZSF Nr. 2	Tennisplätze mit Tennishalle, Richtstrahlantenne	Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und der A II	III
ZSF Nr. 3	Pfadihaus, Tiersport, Sportanlagen, Kulturelle Nutzungen und Veranstaltungen	Bauten im Rahmen der Zweckbestimmung mit einem minimalen Grenzabstand von 5.0 m und einer Gebäudehöhe von max. 6.0 m und einer maximalen Firsthöhe von 10.0 m. Keine Beeinträchtigung der Antennenanlage. Wohnungen für das an den Standort angewiesene Personal.	III
ZSF Nr. 4	Parkplatz, Sportanlagen, Zirkuswiese, Sonnensegel	Mit Ausnahme des Sonnensegels sind keine anderen Bauten und Anlagen erlaubt. Einfache, auf zwei Seiten geöffnete, temporäre Unterstände, die im Zusammenhang mit der Sport- und Freizeitnutzung stehen, dürfen erstellt werden, wobei auf die schützens- und erhaltenswerten Bauten und das Ortsbild von nationaler Bedeutung Rücksicht zu nehmen ist.	-
ZSF Nr. 5	Hornusserplatz	Nebenbauten im Rahmen der Zweckbestimmung in eingeschossiger Bauweise mit einem Grenzabstand von 5.0 m	III
ZSF Nr. 6	Parkbad	Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmungen und Gebäude in eingeschossiger Bauweise mit einem Grenzabstand von 5.0 m	III
ZSF Nr. 7	Anlagen für Kleintierhaltung	Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmungen und Gebäude in eingeschossiger Bauweise mit einem Grenzabstand von 5.0 m	III
ZSF Nr. 8	Reithalle, Reitplatz, Tiersport	Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und der Vorschriften der A II Westlich des Dammwegs sind keine Hochbauten erlaubt. Entlang des Aareweges sind mehrere Wildheckenelemente von mindestens 6.0 m Breite zu gestalten.	III
ZSF Nr. 9	Freizeitanlage mit Clubhaus	Bauten mit den für unbewohnte Nebenbauten geltenden Maximalmassen im Rahmen der Zweckbestimmungen. Entlang des Aareweges sind mehrere Wildheckenelemente von mindestens 6.0 m Breite zu gestalten.	III
ZSF Nr. 10	Reitsport	Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmungen und Gebäude in eingeschossiger Bauweise	III

ZSF Nr. 11	Familiengärten	Gärten mit einfach entfernbareren eingeschossigen Gartenhäuschen mit einer Grundfläche von maximal 10 m ² . Pufferstreifen von 2.0 m gegenüber der Landwirtschaftszone. Plätze für Parkierung und Entsorgung entlang der südlichen Zonengrenze.
ZSF Nr. 14	Reitplatz	Reitplatz mit Einzäunung ohne Gebäude ¹⁴

2.4 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 11 Grünzonen

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen¹⁵, die naturnah zu gestalten sind.

² Bestehende zonenwidrige überirdische Bauten dürfen nur unterhalten werden.

³ In den Grünzonen gilt die Empfindlichkeitsstufe II nach LSV.

Art. 12 Bauernhofzone

¹ In der Bauernhofzone¹⁶ geltend die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone.

² Für Bauten und Anlagen gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 13 Bauten und Anlagen auf Bahnareal

¹ Dort wo Bahnareal mit einer Zone überlagert ist, dürfen bahnbetriebsfremde Bauten und Anlagen nach den Bestimmungen der überlagernden Zone erstellt werden.

² Im Übrigen sind auf dem Bahnareal nur bahnbetriebsnotwendige Bauten zulässig.

Art. 14 Übergangsnutzungen

¹ Für zonenfremde Nutzungen im Baugebiet kann die zuständige Gemeindebehörde eine Übergangsnutzung für maximal fünf Jahre bewilligen.

¹⁴ Genehmigungsverfügung AGR vom 28.08.2012

¹⁵ vgl. Art. 79 BauG

¹⁶ vgl. Art. 85 BauG

² Es müssen dazu mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:

- die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein;
- der Rückbau muss einfach erfolgen können und muss in Form eines Vertrags zwischen Gemeinde und den Bewilligungsnehmenden sowie mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt sein;
- bezüglich Immissionen sind die Vorschriften der Zone einzuhalten;
- bei Wohnungen müssen die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllt sein.

³ Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann durch die zuständige Gemeindebehörde um längstens zwei Jahre auf sieben Jahre verlängert werden. Vertrag und Sicherstellung nach Abs. 2 müssen entsprechend verlängert werden.

2.5 Nutzungszonen im Nichtbaugelände

Art. 15 Landwirtschaftszone

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzungen und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie allfälligen kommunalen Schutzbestimmungen.

² Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

3. Besondere baurechtliche Ordnungen

3.1 Zonen mit Planungspflicht

Art. 16 Allgemeines

¹ Zonen mit Planungspflicht (ZPP) bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung von für die Ortsentwicklung besonders bedeutsamen Gebieten.

² Soweit in den einzelnen ZPP nichts anderes festgehalten ist, gelten für Definitionen, Energie und Messweisen die allgemeinen Bestimmungen des GBR.

Art. 17 ZPP A «Sägegasse»

Planungszweck	¹ Die ZPP A «Sägegasse» bezweckt die Schaffung einer dichten Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität.
Art der Nutzung	² Wohnen nach Art. 2 Abs. 2 GBR.
Mass der Nutzung	³ AZ mindestens 0.5 bis maximal 0.7.
Gestaltungsgrundsätze	⁴ – einheitliche Architektur – attraktive und naturnahe Gestaltung der Aussenräume

- Erschliessungsgrundsätze⁵ – überdeckte Parkierung, ausgenommen für Besucher.
- Lärmempfindlichkeitsstufe⁶ ES II

Art. 18 ZPP B «Bahnhof West»

- Planungszweck¹ Die ZPP B «Bahnhof West» bezweckt
- die Schaffung eines «Bahnhofplatzes West» sowie attraktiver und belebter Aussenräume für den Langsamverkehr,
 - bessere und attraktivere Anbindung zum östlich der Bahn gelegenen Ortsteil,
 - die Gewährleistung von sicheren, direkten und attraktiven Verbindungen für den Langsamverkehr,
 - Sicherstellung der Verbindung zwischen Belpbergstrasse und Sägegasse,
 - die Förderung von gewerblichen Nutzungen westlich des Bahnhofs,
 - die Schaffung von Wohnraum im westlichen Bereich der ZPP mit einem Immissionsschutzgürtel gegenüber der Bahn und der Industriestrasse,
 - die Sicherstellung der im Zusammenhang mit dem Bahnhof stehenden Funktionen insbesondere Veloabstellplätze und Kurzzeitparkplätze.
- Art der Nutzung² – Abschnitt B1: Arbeitsnutzung nach Art. 2 Abs. 5 GBR; der Gemeinderat kann Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3 GBR zulassen, wobei insgesamt max. 50% der realisierten BGF als Wohnraum genutzt werden darf. Für den Sektor Parzelle Nr. 155 kann der Gemeinderat die Beschränkung der Verkaufsfläche aufheben. Bei Wohnnutzung muss das Gebäude den MINERGIE-Standard aufweisen. Die Lage des Wohnraums wird in der Überbauungsordnung festgelegt.
- Abschnitt B2: Arbeitsnutzung nach Art. 2 Abs. 5 GBR. Der Gemeinderat kann Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3 GBR zulassen, wobei pro Gebäude maximal 50% der BGF als Wohnraum genutzt werden darf wenn die Gebäude den MINERGIE-Standard aufweisen.
- Mass der Nutzung³ Pro Teil-UeO gelten folgende Nutzungsmasse:
- minimale AZ: 0.6, maximale AZ: 0.9 (inkl. bestehende Bebauung); Nutzungstransfers sind möglich, wenn sie in einem Gesamtkonzept über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP B oder mit der Nutzung von bestehendem Bauvolumen begründet werden.
 - maximal 4 Geschosse ohne Attikageschoss oder 3 Geschosse mit Attikageschoss.
- Gestaltungsgrundsätze⁴ – Zwischen SBB-Areal und Industriestrasse ist eine geschlossene Bauweise mit Bauten anzustreben, die Bezug zum öffentlichen Strassenraum nehmen.
- Die Interessenslinie der Bahn ist in der UEO zu berücksichtigen.
 - Das Gebäude am Dorfmatweg 4 ist zu erhalten und in die Gestaltung des «Bahnhofplatzes West» einzubeziehen. Erweist sich die Erhaltung als unverhältnismässig und verunmöglicht eine ortsbaulich und gestalterisch optimalere Lösung, kann ein Abbruch geprüft werden.
 - Die bestehenden Gebäude an der Sägegasse 1 und 3 sind erhaltenswert. Sie können abgebrochen werden, falls die Erhaltung unverhältnismässig ist oder eine ortsbaulich und gestalterische optimalere Lösung verunmöglicht würde.
 - Die bestehenden mächtigen Bäume auf den Liegenschaften Sägegasse 1 und Dorfmatweg 4 sind möglichst zu erhalten.
 - Bei der Gestaltung von Unterführungen ist dem Sicherheitsempfinden besonders Rechnung zu tragen.

Erschliessungs-
grundsätze⁵ – Die Erschliessungsflächen haben den Charakter einer Mischverkehrsfläche aufzuweisen und sind angemessen mit einheimischen Bäumen zu begrünen.

Lärmempfindlich-
keitsstufe⁶ ES III

Art. 19 ZPP C, D und E «Erlenau»

Planungszweck¹ Die ZPP C, D und E «Erlenau» bezwecken:
– die Schaffung einer verdichteten Gewerbe- und Wohnüberbauung,
– die optimale Eingliederung der Überbauung in die Landschaft und das Siedlungsbild,
– die Schaffung attraktiver Aussenräume,
– die Schaffung eines Immissionsschutzgürtels gegenüber der Belpbergstrasse,
– die Freihaltung des Giessenlaufes und die Gewährleistung der öffentlichen Zugänglichkeit der Giesse.

Art der Nutzung² – Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3 GBR
– Abschnitt C1: Mindestens 1/6 der Erdgeschoss-BGF ist gewerblich zu nutzen.
– längs Belpbergstrasse: Im Erdgeschoss ist nur gewerbliche Nutzung zulässig.
– übriges Gebiet: Wohnnutzungsanteil von mindestens 85%. Die Nichtwohnutzung ist hauptsächlich entlang der Strassen anzuordnen.

Mass der Nutzung³ – ZPP C: Abschnitt C1: mindestens 12'000 m² BGF. Der Gemeinderat kann maximal 17'000 m² BGF zulassen. Bereich nördlich des Lindenweges: maximale Gebäudehöhe 537.00 m.ü.M. Attikageschosse sind nur bei Gebäuden zulässig, die den MINERGIE-Standard aufweisen. Bereich südlich des Lindenweges: maximale Gebäudehöhe 534.50 m.ü.M. Attikageschosse sind nur bei Gebäuden zulässig, die den MINERGIE-P-Standard aufweisen.
Im ganzen Abschnitt C1: Attikageschosse dürfen ohne Anrechnung an die Gebäudehöhe an die Nord-, Ost- und Südfassade gestellt werden. Sie dürfen maximal 55% der BGF des obersten Normalgeschosses aufweisen.
Abschnitt C2: mindestens 22'000 m² BGF, der Gemeinderat kann maximal 27'400 m² BGF zulassen; GZ: 3.
– ZPP D: mindestens 10'000 m² BGF, der Gemeinderat kann maximal 12'500 m² BGF zulassen; GZ: 3.
– ZPP E: Abschnitt E1: mindestens 12'000 m² BGF, der Gemeinderat kann maximal 15'000 m² BGF zulassen; GZ: 3.
Abschnitt E2: mindestens 10'000 m² BGF, der Gemeinderat kann maximal 12'000 m² BGF zulassen; GZ 3.
– Entlang der Giesse gilt eine maximale Gebäudelänge von 40 m, in den übrigen Gebieten gilt keine maximale Gebäudelänge.

Gestaltungs-
grundsätze⁴ – Entlang der Belpbergstrasse ist eine geschlossene Bebauung zu realisieren.
– Die Dachlandschaft ist einheitlich zu gestalten.
– Die Aussenräume sind attraktiv, naturnah und mit geringer Bodenversiegelung zu gestalten.
– Die öffentlichen Bereiche und Plätze sind durch geeignete Bepflanzung und Materialwahl zu definieren.

- Entlang des Erlenuwegs ist eine Baumreihe mit einheimischen Hochstamm-
bäumen zu pflanzen.
 - An der Schnittstelle von Erlenuweg und Lindenweg ist unter gestalterischem
Einbezug der bestehenden Linde ein öffentlicher Aussenraum zu schaffen
 - Im Abschnitt C1 ist für die ungefähre Stellung und Lage der Bauten und die
Terraingestaltung das Richtkonzept vom 19.11.2008 wegleitend.
 - Gegenüber der Giessenparzelle ist im Abschnitt E1, E2 und C2 bis auf eine
Tiefe von 20 m die Geschosszahl um eins zu reduzieren.
 - Entlang dem Giessenlauf ist ein Gebiet auf einer Tiefe von mindestens 6.0 m
ab Giessenlauf ökologisch aufzuwerten, frei- und der Öffentlichkeit zugäng-
lich zu halten.
- Erschliessungs-
grundsätze
- ⁵ – Die Abstellplätze sind grundsätzlich in Einstellhallen unterzubringen, davon
ausgenommen sind Autoabstellplätze für Besucher sowie für gewerbliche
Nutzungen in der ZPP C.
 - Keine durchgehende Fahrverbindung für private Motorfahrzeuge zwischen
Ahornweg und Lindenweg. Der Bereich zwischen Ahornweg- und Lindenweg
ist als Begegnungszone zu gestalten und darf nur durch Fahrzeuge des öf-
fentlichen Verkehrs und der Ver- und Entsorgung befahren werden.
- Energie
- ⁶ In den Überbauungsordnungen ist die Verwendung von erneuerbaren Energien
für Heizung und Warmwasser festzulegen.
- Lärmempfindlich-
keitsstufe
- ⁷ – Gewerbe- und gemischter Bereich entlang Erlenuweg und
Belpbergstrasse: ES III
– Übriges Gebiet: ES II

Art. 20 ZPP F «Schlossmatten»

- Planungszweck
- ¹ Die ZPP F «Schlossmatten» bezweckt
- die Festlegung des gestalterischen Rahmens für Bauten und Aussenräume
zur Anpassung an das überbaute Gebiet
 - die Gewährleistung eines rationellen Systems der Erschliessung und Parkie-
rung
 - die Beachtung einer besonders guten Gestaltung des Siedlungsrandes
 - die Durchführung einer Baulandumlegung bei Ausarbeitung der Überbau-
ungsordnung.
- Art der Nutzung
- ² Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.
- Mass der Nutzung
- ³ Mindestens 13'000 m² BGF, maximal 16'200 m² BGF, maximale GZ: 3.
- Gestaltungs-
grundsätze
- ⁴ – Die Bauten sind in Gruppen zu gliedern.
- Gegenüber angrenzenden Zonen sind die Beschattungstoleranzen nach
BauV einzuhalten.
 - Die Aufenthaltsbereiche und Siedlungsränder sind mit Hochstammbäumen zu
bepflanzen.
- Lärmempfindlich-
keitsstufe
- ⁵ ES III

Art. 21 ZPP G «Hölzliacker»

Planungszweck	¹ Die ZPP G «Hölzliacker» bezweckt: <ul style="list-style-type: none">– Schaffung einer durchgrünten Siedlung mit besonders guter Gestaltung des Siedlungsrandes
Art der Nutzung	² Wohnen, allenfalls ergänzt mit nicht störenden Kleingewerben und Dienstleistungsbetrieben.
Mass der Nutzung	³ – Mindestens 6'000 m ² BGF, maximal 8'400 m ² BGF Bei einer Überbauung im MINERGIE-Standard erhöht sich die maximale BGF um 7%. <ul style="list-style-type: none">– Attikageschosse dürfen einseitig auf die Hauptfassade gestellt werden, wobei ein Versatz zur Hauptfassade von mindestens 25 cm vorzusehen ist. Die Grundfläche des Attikageschosses darf maximal 65% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.
Gestaltungsgrundsätze	⁴ – Es sind mehrheitlich zusammengebaute Häuser zu erstellen. Entlang des Siedlungsrandes sind 3 Vollgeschosse, gegen die bestehende Überbauung hin 2 Vollgeschosse zulässig. <ul style="list-style-type: none">– Der Aufenthaltsbereich ist mit Hochstammbäumen zu bepflanzen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁵ ES II

Art. 22 ZPP H «Rosenweg»

Planungszweck	¹ Die ZPP H «Rosenweg» bezweckt <ul style="list-style-type: none">– die Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung– die optimale Eingliederung der Überbauung in den Hang, das Landschafts- und Ortsbild– die Freihaltung der schützenswerten Hecke.
Art der Nutzung	² Wohnen nach Art. 2 Abs. 2
Mass der Nutzung	³ Minimale AZ 0.6, maximale AZ: 0.7; wobei der Gemeinderat im Falle einer Terrassensiedlung die AZ für den dazu beanspruchten Grundstücksteil wie folgt erhöhen kann: <ul style="list-style-type: none">a) um 0.1, wenn die Hangneigung mindestens 25% beträgtb) um 0.1, wenn die Gebäude mindestens MINERGIE-P-Standard aufweisen.
Gestaltungsgrundsätze	⁴ – Es sind interessante und naturnahe Aussenräume zu realisieren und auf das Gebäude Mühletalstrasse Nr. 21 Rücksicht zu nehmen. <ul style="list-style-type: none">– Dort wo es die Hangneigung zulässt, ist bei guter Eingliederung in die Topografie und Landschaft eine Terrassenüberbauung zulässig. Es sind die folgenden maximalen Hangstufen, resp. Geschosse zulässig: <ul style="list-style-type: none">H1: ab Rosenweg maximal dreigeschossige Bauten, talwärts maximal 5 StufenH2: maximal 3 Geschosse; im Falle einer Terrassensiedlung ab Mühletalstrasse hangaufwärts maximal 7 StufenH3: ab Mühletalstrasse hangaufwärts maximal 7 StufenH4: ab Mühletalstrasse hangaufwärts maximal 3 Stufen plus ein Attikageschoss

- Erschliessungsgrundsätze⁵ – Mit Ausnahme der Besucherparkplätze ist die Parkierung zu überdecken.
- Lärmempfindlichkeitsstufe⁶ ES II
- Energie⁷ Im Abschnitt H2 ist ein gemeinsames Heizwerk zur Nutzung erneuerbarer Energien für die Abschnitte H1 und H2 zu realisieren, sofern dazu eine Nachfrage besteht. Voraussetzung ist der Abschluss eines Infrastrukturvertrages mit allen Beteiligten unter Federführung und Koordination der Gemeinde. Wegleitend ist der Richtplan Energie.

Art. 23 ZPP I «Loryheim»

- Planungszweck¹ Die ZPP I «Loryheim» bezweckt
- die Schaffung einer dichten Wohn- und Gewerbeüberbauung, angemessen etappiert;
 - die Neugestaltung des Ortseingangs;
 - Erhaltung des Sichtbezuges auf die schützenswerte Liegenschaft Thunstrasse 14 «Loryheim» in Südansicht als markanter Blickpunkt am Ortseingang;
 - die Erhaltung der Baumreihe entlang der Thunstrasse.
- Art der Nutzung² Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3
- Mass der Nutzung¹⁷³ – AZ: Minimal 0.5. Der Gemeinderat kann eine AZ von maximal 0.7 zulassen.
- Bei einer Überbauung auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA kann der Gemeinderat die maximale AZ um 0.05 erhöhen.
 - Bei einer Gesamtüberbauung mit dem MINERGIE-P-Standard erhöht sich die maximal zulässige AZ um zusätzlich 0.1.
- Gestaltungsgrundsätze⁴ – Freihalten des unverbauten Vorraumes südlich der Liegenschaft Thunstrasse 14 «Loryheim» ab Gartentor Umfassungsmauer bis an die Thunstrasse auf einer Tiefe von mind. 45 m.
- Es sind maximal 3 Geschosse zulässig.
 - interessante Aussenraum- und Platzgestaltung
- Erschliessungsgrundsätze⁵ – Erschliessung nach einheitlichem Konzept
- Mit Ausnahme der Besucherparkplätze hat die Parkierung unterirdisch zu erfolgen.
- Lärmempfindlichkeitsstufe⁶ ES III

Art. 24 ZPP J «Hinterdorf»

- Planungszweck¹ Die ZPP J «Hinterdorf» bezweckt
- die Schaffung einer attraktiven, verdichteten Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil entlang der Bernstrasse,
 - die Erreichung einer guten Gesamtwirkung der Neubauten und -anlagen sowie deren optimale Eingliederung in die umliegende Bebauung,
 - die Umnutzung mit dem Ziel der Erhaltung der historischen Bausubstanz,
 - eine gute Siedlungsdurchgrünung und die Schaffung attraktiver Aussenräume,

¹⁷ Genehmigungsverfügung AGR vom 14.09.2011

- die Sicherstellung einer wirtschaftlichen und siedlungsverträglichen Erschliessung sowie von attraktiven und sicheren öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen.
- Art der Nutzung
- ² – längs Bernstrasse: Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3, wobei bei einer Umnutzung der beiden eingestufteten Objekte an der Bernstrasse 4 und 6 mindestens die Hälfte des Erdgeschosses und bei einem Neubau das gesamte Erdgeschoss gewerblich zu nutzen ist.
 - übriges Gebiet: Wohnen nach Art. 2 Abs. 2 jedoch mit einem maximal zulässigen Gewerbeanteil von 20%.
- Mass der Nutzung
- ³ Abschnitt J1: Minimale AZ (inkl. bestehende Bebauung): 0.55. Der Gemeinderat kann eine maximale AZ (inkl. bestehende Bebauung) von 0.65 zulassen; maximal 3 Vollgeschosse.
 - Abschnitt J2: Minimale AZ (inkl. bestehende Bebauung): 0.45. Der Gemeinderat kann eine maximale AZ (inkl. bestehende Bebauung) von 0.55 zulassen; maximal 3 Vollgeschosse.
Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA kann der Gemeinderat die maximale AZ zusätzlich um 0.05 erhöhen.
- Attikageschosse dürfen ohne dass sie als Vollgeschosse zählen und ohne Anrechnung an die Gebäudehöhe einseitig fassadenbündig erstellt werden.
 - Werden pro Abschnitt alle Neubauten nach MINERGIE-P-Standard erstellt erhöht sich die maximale AZ des betreffenden Abschnitts um 0.05.
- Gestaltungsgrundsätze
- ⁴ – Entlang des Mittelwegs ist im Abschnitt J2 ein grosszügiger, begrünter Aussenraum mit Baumreihe sicherzustellen.
 - Durch die Erarbeitung eines Aussenraumkonzepts ist eine auf die bestehende Bausubstanz abgestimmte Gestaltung des Aussenraumes mit wenig Bodenversiegelung sicherzustellen.
 - Bei Neubauten ist die Dachlandschaft einheitlich zu gestalten.
 - Die schützenswerten Gebäude an der Bernstrasse 4A und 6 sowie am Mittelweg 1 sind zu erhalten. Erweist sich die Erhaltung als unverhältnismässig und verunmöglicht eine ortsbaulich und gestalterisch optimale Lösung, kann ein Abbruch geprüft werden.
 - Das erhaltenswerte Gebäude an der Bernstrasse 4 kann abgebrochen werden, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist und eine ortsbaulich und gestalterisch optimale Lösung erreicht werden kann.
 - Das Gebäude Bernstrasse 10 ist zu erhalten.
- Erschliessungsgrundsätze
- ⁵ Abschnitt J2: Erschliessung via Schulhausgasse und Turnhallenweg. Gebäude Bernstrasse 4 ab Bernstrasse.
 - Der Mittelweg ist als attraktive und sichere Langsamverkehrsachse zu erhalten.
 - Eine durchgehende Detailerschliessungsstrasse für den motorisierten Individualverkehr zwischen Bernstrasse und Turnhallenweg ist nicht zulässig.
 - Die Parkierung ist grundsätzlich in Einstellhallen unterzubringen, Besucher- und Kundenparkplätze sind oberirdisch entlang der siedlungsinternen Erschliessungsstrassen anzuordnen und angemessen zu gestalten.
- Lärmempfindlichkeitsstufe
- ⁶ – Eine Bautiefe entlang der Bernstrasse: ES III
 - Im übrigen Gebiet: ES II

Art. 25 ZPP K «Dorfplatz»

Planungszweck	<p>¹ Die ZPP K «Dorfplatz» bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none">– die Festlegung der ortsbaulichen Gestaltung für Bauten und Aussenräume einer gemischten Kernüberbauung– die Gewährleistung einer rationellen Erschliessung und Parkierung– die Neugestaltung des Verkehrsraums unter Berücksichtigung der speziellen Situation im Ortszentrum.– die Prüfung und allfällige Sicherstellung einer öffentlichen Sammelstelle.
Art der Nutzung	<p>² Mischnutzung Kern nach Art. 2 Abs. 4. Die Erdgeschosse sind vollständig gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen vorbehalten.</p>
Mass der Nutzung	<p>³ – Minimale AZ 1.0. Der Gemeinderat kann eine maximale AZ von 1.30 zulassen; maximal 4 Vollgeschosse.</p> <ul style="list-style-type: none">– Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA kann der Gemeinderat die maximale AZ zusätzlich um 0.40 erhöhen.– Bei einer Gesamtüberbauung nach MINERGIE-P-Standard erhöht sich die AZ darüber hinaus um 0.20.
Gestaltungsgrundsätze	<p>⁴ – Auf Parzelle GB-Nr. 199 ist im EG eine geschlossene Bauweise zulässig</p> <ul style="list-style-type: none">– Die Bauten haben einen klaren Bezug zum angrenzenden Strassenraum aufzuweisen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>⁵ ES III</p>

Art. 26 (gestrichen)

Art. 27 ZPP M «Sandacher»

Planungszweck	<p>¹ Die ZPP M «Sandacher» bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none">– die sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes,– die weitgehende Freihaltung des Horizonts zur Sicherstellung der Sichtbeziehungen von der Tägertschistrasse auf die Kirche, den Ortskern und die nähere Landschaft,– die Schaffung einer attraktiven Wohnüberbauung,– die Erreichung einer guten Gesamtwirkung der Neubauten und -anlagen mit der bestehenden Umgebung,– die gute topografische Eingliederung ins gewachsene Terrain,– die Sicherstellung einer haushälterischen und auf die Topografie abgestimmte Erschliessung,– eine auf die Lärmemissionen der Tägertschistrasse reagierende Bebauung.
Art der Nutzung	<p>² Wohnen nach Art. 2 Abs. 2. Entlang der Tägertschistrasse gilt auf einer Bautiefe Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3.</p>
Mass der Nutzung	<p>³ – Minimale AZ: 0.40. Der Gemeinderat kann eine maximale AZ von 0.50 (inkl. bestehende Bebauung) zulassen.</p> <ul style="list-style-type: none">– Der maximale Dachpunkt beträgt im südlichen Bereich bis auf eine Tiefe von 80 m ab Tägertschistrasse 571.50 m.ü.M, im nördlichen Bereich 569.00 m.ü.M. Dieser darf, ausser von sehr schlanken kaum wahrnehmbaren tech-

nisch bedingten Elementen (z.B. Kamine) und Liftaufbauten bis 1.50 m ab Oberkant oberstes Geschoss, von Dachaufbauten nicht überragt werden.

- Maximal 2 Vollgeschosse. Der Gemeinderat kann bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA von der Geschossigkeit abweichen.
- Werden alle Neubauten nach MINERGIE-P-Standard erstellt, erhöht sich die maximale AZ um 0.05.
- Werden alle Neubauten nach MINERGIE-P-Standard und auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA erstellt, erhöht sich die maximale AZ darüber hinaus um 0.05.

Gestaltungs-
grundsätze

- ⁴ – Durch die Lage, Stellung und Abmessung der Bauten sowie durch eine gesamtheitliche, stufenlose und naturnahe Umgebungsgestaltung sind die optische und funktionale Durchlässigkeit sicherzustellen.
- Entlang des östlichen Siedlungsrandes ist eine sehr gute optische Durchlässigkeit zu erreichen.
- Grössere Aussenräume sind für die Siedlungsbewohner und Siedlungsbewohnerinnen zugänglich zu gestalten und zur halböffentlichen Benutzung offen zu halten.
- Das Gebäude an der Tägertschistrasse 17 kann abgebrochen werden, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist und eine ortsbaulich und gestalterisch optimalere Lösung erreicht werden kann.
- Bleibt das erhaltenswerte Gebäude an der Tägertschistrasse 17 bestehen, ist der Umnutzung des Bauvolumens besondere Beachtung zu schenken.
- Neue Haupt- und Nebenbauten sind zwingend mit Flachdächern oder leicht geneigten Pultdächern einzudecken.
- Attikageschosse dürfen, ohne dass sie als Vollgeschosse zählen, einseitig fassadenbündig erstellt werden. Die Grundfläche des Attikageschosses darf maximal 65% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.
- Bebauung und Aussenraum sind gut in die topografischen Verhältnisse einzugliedern.
- Der Gestaltung des Siedlungsrandes und des Bereichs entlang der Tägertschistrasse ist besondere Beachtung zu schenken.

Erschliessungs-
grundsätze

- ⁵ – Das Areal ist ab der Tägertschistrasse mit möglichst einer Zufahrt zu erschliessen.
- Die Erschliessung der Reihenhäuser auf der Parzelle Nr. 3438 muss weiterhin sichergestellt werden, kann aber im Sinne der Überbauung in der ZPP M optimiert werden.

Lärmempfindlich-
keitsstufe

- ⁶ – Grundsätzlich ES II, bei Erhalt gilt für das bestehende Gebäude an der Tägertschistrasse 17 die ES III, bei einem Abbruch gilt für das gesamte Gebiet die ES II.
- In der Überbauungsordnung ist aufzuzeigen, dass für alle Neubauten eine Schallpegeldifferenz zwischen der Strasse und den exponiertesten, lärmempfindlichen Räumen von 24 dBA erzielt werden kann.
- Beim Einbau von lärmempfindlichen Räumen in das bestehende Gebäude an der Tägertschistrasse 17 ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, dass eine Schallpegeldifferenz zwischen der Strasse und den exponiertesten, lärmempfindlichen Räumen von 19 dBA erzielt werden kann.

Art. 28 ZPP N «Dorfmatte»

- Planungszweck ¹ Die ZPP N «Dorfmatte» bezweckt
- die Schaffung einer attraktiven, verdichteten Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil entlang der Belpbergstrasse,
 - die Erreichung einer guten Gesamtwirkung der Neubauten und -anlagen sowie deren optimale Eingliederung in die umliegende Bebauung,
 - die Schaffung attraktiver Aussenräume unter Berücksichtigung und Einbezug der ökologischen Qualitäten des Giessenraumes,
 - die Sicherstellung einer haushälterischen und siedlungsverträglichen Erschliessung sowie von attraktiven und sicheren öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen.
- Art der Nutzung ² – Längs Belpbergstrasse: Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3
- Übriges Gebiet: Wohnen nach Art. 2 Abs. 2 jedoch mit einem maximal zulässigen Gewerbeanteil von 20%.
- Mass der Nutzung ³ – Minimale AZ: 0.50. Der Gemeinderat kann eine maximale AZ von 0.60 zulassen; maximal 3 Vollgeschosse (plus ein Attikageschoss nach den näheren Bestimmungen von Abs. 4 hienach).
- Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA kann der Gemeinderat die maximale AZ um 0.05 erhöhen.
 - Bei Überbauungen nach MINERGIE-P-Standard erhöht sich die AZ darüber hinaus um 0.05.
 - Auf einer Landfläche von mindestens 8'000 m² sind öffentlich zugängliche Grünflächen und Aufenthaltsbereiche auszuscheiden (inkl. Fusswege, exkl. Erschliessungsstrassen).
- Gestaltungsgrundsätze ⁴ – Bebauung und Aussenraum sind gut in die topografischen Verhältnisse einzugliedern.
- Eine Bautiefe entlang der angrenzenden Zone W2 sind nur zwei Geschosse plus ein Attikageschoss zugelassen.
 - Die Dachlandschaft ist einheitlich zu gestalten.
 - Das Attikageschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn es
 - a) entweder die Voraussetzungen von Art. 3 Abs. 3 einhält oder
 - b) wenn es höchstens auf je einer Haupt- und einer Seitenfassade mit einem Versatz von mindestens 25 cm an die Fassade reicht und die Grundfläche maximal 65% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt und im übrigen die Voraussetzungen von Art. 3 Abs. 3 einhält.
 - Durch die Erarbeitung eines Aussenraumkonzepts ist eine abwechslungsreiche und naturnahe Gestaltung des Aussenraumes mit wenig Bodenversiegelung sicherzustellen.
 - Am Dorfmatteweg ist zur Aufwertung des öffentlichen Aussenraums eine Baumreihe mit einheimischen und standortgerechten Bäumen zu pflanzen.
 - An der Giesse ist ein naturnah gestalteter und bepflanzter öffentlich zugänglicher Aufenthaltsbereich mit einer minimalen Grösse von 2'500 m² zu schaffen.
 - Entlang der Erschliessungsstrassen und Langsamverkehrsverbindungen sind Hochstammbäume zu pflanzen.
- Erschliessungsgrundsätze ⁵ – Der südliche Teil ist über den bestehenden Anschluss der ZPP R «Husrüti» an die Belpbergstrasse zu erschliessen, der nördliche Teil über eine Stichstrasse ab Dorfmatteweg, die gleichzeitig als Detailerschliessung der ZÖN Nr. 27 (Kindergarten mit Mehrzweckraum) dienen muss.

- Die Erschliessung bestehender Überbauungen ist sicherzustellen.
- Eine durchgehende Detailerschliessungsstrasse zwischen Dorfmattheweg und Belpbergstrasse ist nicht zulässig.
- Die Parkierung ist grundsätzlich in Einstellhallen unterzubringen, Besucher- und Kundenparkplätze sind oberirdisch entlang der siedlungsinternen Erschliessungsstrassen anzuordnen und angemessen zu gestalten.
- Am Ende beider Stichstrassen ist je eine Wendemöglichkeit zu schaffen.
- Zwischen Dorfmattheweg und Belpbergstrasse ist mindestens eine direkte öffentliche Fuss- und Velowegverbindung zu schaffen.
- Von den öffentlichen Fuss- und Velowegen aus sind für die Fussgänger einzelne Zugänge zur Giesse, insbesondere zum öffentlichen Aufenthaltsbereich zu schaffen.
- Die bestehende Abwasserleitung «Südkanal» ist im Bestand zu schützen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁶ Gemischter Bereich entlang Belpbergstrasse: ES III
im übrigen Gebiet: ES II

Energie

⁷ Alle Gebäude in der ZPP N sind in Realisierungsstadien jeweils an ein gemeinsames Heizwerk anzuschliessen.

Art. 29 ZPP O «Bärenmatte»

Planungszweck

¹ Die ZPP O «Bärenmatte» bezweckt

- die Schaffung einer verdichteten Gewerbe- und Wohnüberbauung,
- die Erreichung einer guten Gesamtwirkung der Neubauten und -anlagen mit der bestehenden Umgebung,
- die Schaffung einer öffentlichen Fuss- und Fahrradverbindung.

Art der Nutzung

² – Im Abschnitt O1: Wohnen nach Art. 2 Abs. 2
– Im Abschnitt O2: Wohnen nach Art. 2 Abs. 3 jedoch mit einem maximal zulässigen Gewerbeanteil von 20%

Mass der Nutzung

³ – Im Abschnitt O1: Maximale BGF: 5'130 m²,
maximal 2 Vollgeschosse
– Im Abschnitt O2: Maximale BGF: 3'870 m²,
maximal 3 Vollgeschosse. Der Gemeinderat kann innerhalb bestehender Bauten eine zusätzliche BGF von max. 10 % für eine gut funktionierende Seniorenwohnanlage zulassen.
– Attikageschosse dürfen ohne dass sie als Vollgeschosse zählen und ohne Anrechnung an die Gebäudehöhe mit Ausnahme einer Bautiefe im Osten, einseitig fassadenbündig erstellt werden

Gestaltungsgrundsätze

⁴ – Gute topografische Eingliederung ins gewachsene Terrain
– Erarbeiten eines Aussenraumkonzepts für eine abwechslungsreiche und naturnahe Gestaltung des Aussenraums
– Von den Bauten wie von der Umgebungsgestaltung her ist ein Übergangsbereich vorzusehen, welcher der wertvollen Baugruppe «Bären» in Mass und Gestalt angemessen ist.

Erschliessungsgrundsätze

⁵ – Erhalten der Fusswege entlang des Grundstücks
– Schaffen einer öffentlichen Verbindung für Fussgänger und Fahrräder zwischen dem Löwenmattheweg und dem Turnhallenweg
– Parkierung ab Bärenstutz mit maximal zwei Zufahrten

- Keine durchgehende Fahrverbindung für den motorisierten Verkehr vom Bärenstutz zum Turnhallenweg
- Anschluss an die Nahwärmeversorgung der Gemeinde Münsingen

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁶ Im Abschnitt O1: ES II
Im Abschnitt O2: ES III

Art. 30 ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse»

Planungszweck

¹ Die ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse» bezweckt

- die Sicherstellung einer gut gestalteten verdichteten Überbauung in Bahnhofnähe mit sorgfältig ausgebildeten Aussenräumen.
- die optimale Eingliederung der Überbauung, damit zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art der Nutzung

² Dienstleistungs- und Ladennutzungen. Die Verkaufsfläche darf gesamthaft maximal 2'500 m² betragen.
Im Abschnitt P1 gilt ein Wohnanteil von mindestens 40%, in den Abschnitten P2 und P3 von mindestens 30% der BGF (exkl. Sockelgeschossnutzung im Abschnitt P2) je mit einem ausgewogenen Anteil an Klein- und Familienwohnungen.

Mass der Nutzung

³ – In den Abschnitten P1 und P3 gilt eine maximale AZ von 1.0, wobei der Gemeinderat einen Nutzungsbonus von AZ 0.2 (d.h. total maximal zulässige AZ 1.2) gewähren kann, wenn eine besonders gute Überbauungsqualität erreicht wird, z.B. durch Erarbeiten einer sorgfältigen Planung oder gestützt auf einen Wettbewerb nach den Regeln des SIA.

- Im Abschnitt P2 kann auf dem Niveau des Bahnhofplatzes ein Sockelgeschoss mit einer maximalen Grundfläche von 2000 m² erstellt werden. Über dem Sockelgeschoss kann zusätzlich eine maximale BGF von 2375 m² realisiert werden, wobei die zuständige Gemeindebehörde unter den gleichen Bedingungen wie in den Abschnitten P1 und P3 einen Nutzungsbonus von 475 m² gewähren kann.
- Im Abschnitt P1 gilt die offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 38 m sowie 3 Vollgeschossen plus einem Attikageschoss.
- In den Abschnitten P2 und P3 gilt mit Ausnahmen der Ecke Chutzenweg – Bahnhofplatz die offene Bauweise. Es gilt eine maximale Gebäudelänge von 55 m entlang des Bahnhofplatzes; entlang des Bahnhofplatzes und dem Chutzenweg dürfen über dem Sockelgeschoss maximal 4 zusätzliche Vollgeschosse ohne Attikageschoss, gegen die Belpbergstrasse maximal 3 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss erstellt werden. Das Gebäude entlang des Chutzenweges muss gegenüber dem Kreuzweg einen Abstand von mindestens 6 m einhalten (siehe Eintragungen in der Skizze im Anhang C).

Gestaltungsgrundsätze

⁴ – Dichte Überbauung entlang des Chutzenwegs mit Bezug auf die gegenüberliegenden Bauvolumen.

- Innerhalb des Abschnitts P2 ist im Bereich des Chutzenwegs durch die angrenzende Bebauung und die Aussenraumgestaltung eine Platzsituation zu schaffen.
- Entlang des Bahnhofplatzes ist das Volumen des Baukörpers im Abschnitt P2 und P3 sorgfältig auf die nördlich und südlich angrenzenden Bauten abzustimmen.
- Lockere Überbauung entlang der Belpbergstrasse.

- OK Dachbelag des Sockelgeschosses darf den Kreuzweg nicht überragen.
 - Gestalten der Aussenräume als differenzierte Abfolge von Plätzen und Grünräumen.
 - Einheitliche Dachgestaltung für Neubauten.
 - Attikas dürfen einseitig an die Hauptfassade gestellt werden, sofern dies in der Überbauungsordnung festgelegt wird.
 - Die Villa ist zu erhalten und mitsamt ihrer Umgebung in eine neue Überbauung zu integrieren.
 - Entlang des Bahnhofplatzes Bauten mit Lärmschutz- und Schallabsorptionsmassnahmen.
- Erschliessungsgrundsätze ⁵ – Erschliessung für den motorisierten Verkehr ab Kreuzweg
– Optimale Gestaltung der Langsamverkehrsverbindung vom Chutzenweg zum Bahnhofplatz.
- Lärmempfindlichkeitsstufe ⁶ ES III
- Besondere Bestimmungen ⁷ Kleinste Einheit für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung sind die einzelnen Abschnitte P1, P2 oder P3.

Art. 31 ZPP R «Husrüti»

- Planungszweck ¹ Die ZPP R «Husrüti» bezweckt
- die Schaffung einer verdichteten Wohn- und Gewerbeüberbauung,
 - die optimale Eingliederung der Überbauung in die umliegende Bebauung,
 - die Schaffung attraktiver Aussenräume und eines Immissionsschutzgürtels gegenüber der Belpbergstrasse,
 - die Berücksichtigung der ökologischen Qualitäten des Giessenraumes.
- Art der Nutzung ² Im Abschnitt R1: Wohnen nach Art. 2 Abs. 2
Im Abschnitt R2:
- längs der Belpbergstrasse ist in den Erdgeschossen eine gewerbliche Nutzung (Dienstleistung, Gewerbe, Verkauf (aber ohne Einkaufszentren), etc. anzustreben, im Übrigen gilt Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3, jedoch ohne Beschränkung des maximal zulässigen Wohnanteils
 - Übriges Gebiet: Wohnen nach Art. 2 Abs. 2 jedoch mit einem maximal zulässigen Gewerbeanteil von 20%
- Mass der Nutzung ³ – Abschnitt R1: maximale BGF: 4'400 m²
– Abschnitt R2: maximale BGF: 5'700 m²
– Das maximale Nutzungsmass darf nur erreicht werden, wenn mit der Überbauungsordnung eine gute Siedlungsqualität erreicht wird
– Die Gebäude dürfen die folgenden Dimensionen nicht überschreiten:
- Abschnitt R1: diejenigen nach Art. 3 Abs. 1 für die Wohnzone W3 geltenden Gebäudedimensionen, jedoch ohne maximale Gebäudelänge
- Abschnitt R2: GH: 12.0 m
GT: 14.0 m
GL: unbeschränkt
VG: 3

- Attikageschosse zählen nicht als Vollgeschoss und sind nicht an die Gebäudehöhe anzurechnen, wenn ihre Grundfläche 75% des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten, sie mindestens einseitig um 2.0 m zurückversetzt sind und im Übrigen den Anforderungen von Art. 3 Abs. 3 entsprechen.
- Gestaltungsgrundsätze
- ⁴ – Gute topografische Eingliederung im gewachsenen Terrain.
 - Erarbeiten eines Aussenraumkonzepts für eine abwechslungsreiche und naturnahe Gestaltung des Aussenraumes (wenig Bodenversiegelung)
 - einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft.
 - öffentliche Aufenthaltsbereiche und entlang den Erschliessungen mit Hochstämmen bepflanzt.
 - Berücksichtigung der Gestaltung des Giessenraumes.
- Erschliessungsgrundsätze
- ⁵ – Parkierung in Einstellhallen, für Besucher und Kunden oberirdisch entlang der Belpbergstrasse sowie der siedlungsinternen Erschliessungsstrasse.
 - Schaffung einer Wendemöglichkeit am Ende der Erschliessungsstrasse.
 - Schaffung einzelner Zugänge für Fussgänger zur Giesse.
- Lärmempfindlichkeitsstufe
- ⁶ Gemischter Bereich entlang Belpbergstrasse: ES III
im übrigen Gebiet: ES II
- Energie
- ⁷ Alle Gebäude in der ZPP R sind an ein gemeinsames Heizwerk anzuschliessen.

Art. 32 ZPP S «Belpbergstrasse 9–15»

- Planungszweck
- ¹ Die ZPP S «Belpbergstrasse 9–15» bezweckt
- die Schaffung einer verdichteten Wohn- und Gewerbeüberbauung,
 - die Erreichung einer guten Gesamtwirkung der Neubauten und -anlagen mit der bestehenden Umgebung,
 - die Gewährleistung einer rationellen Erschliessung,
 - die Schaffung einer rückwärtig liegenden, öffentlichen Fusswegverbindung.
- Art der Nutzung
- ² Nutzung gemäss Mischzonen Kern nach Art. 2 Abs. 4
- Mass der Nutzung
- ³ Maximale BGF: 5'400 m²
Das maximale Nutzungsmass darf nur erreicht werden, wenn mittels der Überbauungsordnung eine gute Siedlungsqualität erreicht wird
- Gestaltungsgrundsätze
- ⁴ – Die Gebäude dürfen die folgenden Dimensionen nicht überschreiten:
- GH: 11.0 m
 - GT: unbeschränkt
 - GL: unbeschränkt
 - VG: maximal 3
- Attikageschosse zählen nicht als Vollgeschoss und sind nicht an die Gebäudehöhe anzurechnen, wenn ihre Grundfläche 75% des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten, sie mindestens einseitig um 2.0 m zurückversetzt sind und im Übrigen den Anforderungen von Art. 3 Abs. 3 entsprechen
 - gute topografische Eingliederung der Neubauten im gewachsenen Terrain

- Mit planerischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen ist sicherzustellen, dass die Lärmbelastungsgrenzwerte gegenüber dem Bahnareal eingehalten werden können.
- Nichtbegehbare Flachdächer oder Teile davon sind zu begrünen und einheitlich zu gestalten
- die Aussenräume sind als differenzierte Abfolge von Plätzen und Grünräumen zu gestalten.

Erschliessungsgrundsätze

- ⁵ – Erschliessung für den motorisierten Verkehr ab Belpbergstrasse
- Parkierung mit Ausnahme der Besucherparkplätze in überdeckten Einstellhallen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- ⁶ ES III

Art. 33 ZPP T «Schwand»¹⁸

Planungszweck

- ¹ Die ZPP T «Schwand» bezweckt die Nutzung und Weiterentwicklung des Areals Schwand, mit Erhaltung der historischen Bauten und Aussenräume und sorgfältiger Einordnung baulicher und gestalterischer Änderungen in die landschaftlich sensible Umgebung.

Art und Mass der Nutzung

- ² – Die im Jahr 2011 bestehenden Gebäude können innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen umgenutzt werden.
- Der volumenmässig gleich grosse Ersatz der nicht als Schutzobjekte eingestufteten Gebäude ist am gleichen Standort oder bei einer nachgewiesenen Verbesserung der Gestaltungsqualität andernorts zulässig.
- Zwischen den beiden Werkstattgebäuden Schwand 4 und 4a ist ein Neubau im Umfang von max. 1400 m² BGF zulässig. Auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA sind entweder an dieser Stelle oder in einem Neubau westlich der beiden Werkstattgebäude Schwand 4 oder 4a zusätzliche BGF im Umfang von insgesamt max. 600 m² BGF zulässig. Weitere Hauptbauten sind ausgeschlossen.
- Für alle baulichen Massnahmen mit räumlichen Auswirkungen ist die Kantonale Denkmalpflege einzubeziehen.

¹⁸ Genehmigungsverfügung AGR vom 28.08.2012

³ Abschnitt T1:

- Biolandwirtschaft
- Bildung und Forschung
- Öffentliche Verwaltung
- Mit der Biolandwirtschaft direkt im Zusammenhang stehendes Gewerbe im Umfang von insgesamt max. 3'500 m² BGF.
- Dienstleistung im Umfang von insgesamt max. 4'200 m² BGF.
- Einrichtungen und Räumlichkeiten für die Verpflegung.
- Mit der Biolandwirtschaft im Zusammenhang stehende Verkaufsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 500 m².
- Unterkünfte innerhalb im Jahr 2011 bestehender Gebäude im Umfang von max. 1'600 m² BGF.
- Wohnen innerhalb im Jahr 2011 bestehender Gebäude im Umfang von max. 1'410 m² BGF.
- Nicht zugelassen sind dauernde Freizeit- und Erholungsnutzungen, Fachmärkte und Einkaufszentren.

Abschnitt T2:

- Biolandwirtschaft
- Mit der Biolandwirtschaft direkt im Zusammenhang stehendes Gewerbe sowie naturnaher Gartenbau im Umfang von insgesamt max. 1000 m² BGF.
- Dienstleistung im Umfang von insgesamt max. 600 m² BGF.
- Mit der Biolandwirtschaft im Zusammenhang stehende Verkaufsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 100 m².
- Vereinslokale ohne erheblichen Publikumsverkehr.
- In der Maschinenhalle (Schwand Nr. 14) sind an max. 30 Tagen pro Jahr (zuzüglich Einrichtungs- und Abräumungstage), landwirtschaftliche, kulturelle oder sportliche Veranstaltungen für grössere Personengruppen zulässig.
- Unterkünfte innerhalb im Jahr 2011 bestehender Gebäude im Umfang von max. 300 m² BGF.
- Nicht zugelassen sind dauernde Freizeit- und Erholungsnutzungen, Fachmärkte und Einkaufszentren.

Gestaltungs-
grundsätze

- ⁴ – Jegliche Veränderungen und Ergänzungen von Bauten und deren Umgebung haben sich behutsam in die historische Anlage einzufügen und müssen dem Erhaltungszweck entsprechen. Sie sind nur unter Vorbehalt der denkmalpflegerischen Bestimmungen zulässig.
- Bei Veränderungen der Aussenräume ist für die Gesamtanlage ein Parkpflanzgewerk zu erstellen.
- Ein allfälliger Ersatz der Baumreihe entlang der Zufahrtsstrasse ist auf der Nordseite der Strasse zu pflanzen.

- Erschliessungsgrundsätze
- ⁵ – Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat ausschliesslich über den Einschlagweg ab Schwandkreuzung (Kantonsstrasse) zu erfolgen.
 - Sämtliche Parkplätze sind zu bewirtschaften. Die Parkierung für sämtliche Besucher und Kunden inkl. der ZSF Nr. 10 und Nr. 12 ist auf der bestehenden Parkplatzanlage im Eingangsbereich anzuordnen. Vorbehalten bleiben einzelne Kurzzeitparkplätze für Behinderte.
 - Bestehende Fuss- und Radwege sind zu unterhalten und müssen der Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Ein hinreichendes Netz an öffentlichen Fuss- und Radwegen ist sicherzustellen. Neue Fuss- und Radwege haben sich am historischen Wegnetz zu orientieren.
 - Bei einer Sanierung und/oder einer Neuanlage ist die Parkplatzanlage waserdurchlässig zu gestalten und mit Bäumen zu durchgrünen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁶ ES III

Art. 34 ZPP U «Alte Post»

- Planungszweck
- ¹ Die ZPP U «Alte Post» bezweckt
 - die Festlegung der ortsbaulichen Gestaltung für Bauten und Aussenräume einer gemischten Kernüberbauung,
 - die angemessene Berücksichtigung der historischen Bausubstanz und der speziellen Situation im Ortszentrum,
 - die Erhaltung und Aufwertung der räumlichen Struktur am Dorfplatz,
 - die Schaffung von qualitativ hochwertigen Verkaufs- und Dienstleistungsflächen,
 - die Gewährleistung einer rationellen Erschliessung und Parkierung.
- Art der Nutzung
- ² – Nutzung gemäss Mischzonen Kern nach Art. 2 Abs. 4
 - Die gegen den Dorfplatz und die Ortsdurchfahrt orientierten Erd- bzw. Sockelgeschosse sind gewerblich (Verkauf, Dienstleistung etc.) zu nutzen.
- Mass der Nutzung
- ³ Grundstücke GB-Nrn. 388 und 391:
 - Ausserhalb der Volumen der Objekte am Dorfplatz 4 (schützenswert) und an der Neuen Bahnhofstrasse 2 (erhaltenswert) dürfen maximal 800 m² BGF realisiert werden.
 - Bei Planungen auf der Grundlage einer Fachberatung nach Art. 45 GBR oder eines qualifizierten Verfahrens nach Art. 46 GBR kann der Gemeinderat 250 m² BGF zusätzlich zulassen.
 - Werden alle Neubauten auf den Grundstücken GB-Nrn. 388 und 391 mit einem MINERGIE-P-Standard erstellt, können darüber hinaus 100 m² BGF realisiert werden.
 - Weder die Brüstungskante des Flachdachs noch die Oberkante eines allfälligen Attikageschosses dürfen über der Brüstungskante des erhaltenswerten Objekts an der Neuen Bahnhofstrasse liegen.

Grundstücke GB-Nrn. 1504 und 2734:

- Maximale BGF: 600 m² (inkl. bestehendes Gebäude).
- Bei Planungen auf der Grundlage einer Fachberatung nach Art. 45 GBR oder eines qualifizierten Verfahrens nach Art. 46 GBR können 350 m² BGF zusätzlich realisiert werden.
- An der Bernstrasse dürfen maximal 3 Vollgeschosse realisiert werden, auf der Westseite des Abschnitts maximal 2 Vollgeschosse.

Gestaltungs-
grundsätze

- ⁴ – Neubauten sind in Bezug auf Volumen, Stellung und Gestaltung sorgfältig auf den Baubestand um den Dorfplatz, insbesondere auf das schützenswerte Objekt am Dorfplatz 4 und das erhaltenswerte Objekt an der Neuen Bahnhofstrasse 2 abzustimmen.
- Die Bedeutung des schützenswerten Objekts am Dorfplatz 4 als repräsentativer Solitärbau am Dorfplatz ist zu erhalten.
- Eine Fortsetzung des erhaltenswerten Objekts an der Neuen Bahnhofstrasse 2 durch einen nordseitigen Anbau ist zulässig.
- Dem vom Schlosspark aus einsehbaren Erscheinungsbild von Bauten und Aussenräumen ist besondere Beachtung zu schenken.
- Auf Neubauten sind Flachdächer zu erstellen.
- Nichtbegehbare Flachdächer von Neubauten oder Teile davon sind zu begrünen und einheitlich zu gestalten.
- Erd- oder Sockelgeschosse sind in Abhängigkeit zur inneren Nutzung weitgehend transparent zu gestalten.

Erschliessungs-
grundsätze

- ⁵ – Oberirdische Parkplätze sind im Westen des Wirkungsbereichs anzuordnen und von der Neuen Bahnhofstrasse aus zu erschliessen; vorbehalten bleiben einzelne Besucher- und Kundenparkplätze entlang des Dorfplatzes.
- Zwischen Dorfplatz und Schlosspark ist eine öffentliche Verbindung für den Langsamverkehr sicherzustellen.

Lärmempfindlich-
keitsstufe

⁶ ES III

Art. 35 ZPP V «Löwenmatte/Bernstrasse»

Planungszweck

- ¹ Die ZPP V «Löwenmatte» bezweckt
 - die Sicherstellung einer gut gestalteten und verdichteten Wohn- und Gewerbeüberbauung an einer Hauptverkehrsachse,
 - die Schaffung von attraktivem Wohnraum,
 - die Erreichung einer guten Gesamtwirkung der Neubauten und -anlagen mit der bestehenden Umgebung unter Einbezug der schützenswerten Objekte Gasthof Löwen und Löwenscheune,
 - die Gewährleistung einer rationellen Erschliessung,
 - die zweckmässige Gestaltung des Strassenvorlands mit Zugängen, Erschliessung, Parkierung und Bepflanzung.

Art der Nutzung

- ² – Nutzung gemäss Mischzonen Kern nach Art. 2 Abs. 4
- längs der Bernstrasse sind die Erd- bzw. Sockelgeschosse gewerblich (Dienstleistung, Gewerbe, Verkauf etc.) oder als auf die Siedlung bezogene Gemeinschafts- oder Spezialräume zu nutzen.

- Mass der Nutzung ³ – Die maximalen Nutzungsmasse betragen:
- Abschnitt V1: 4'207 m² BGF; wird nach Minergie-P gebaut und eine gute Siedlungsqualität sichergestellt, kann das Nutzungsmass auf maximal 4'400 m² BGF erhöht werden.
 - Abschnitt V2: 5'130 m²; zusätzlich dürfen die schützenswerten Objekte Gasthof Löwen und Löwenscheune im Rahmen des bestehenden Volumens vollständig genutzt werden.
 - Bei Flach- oder Pultdachbauten sind maximal 3 Vollgeschosse ohne Attikageschoss zulässig, bei Gebäuden mit Steildächern maximal 2 Vollgeschosse.
 - Der für die Gebäudehöhe massgebende obere Referenzpunkt (Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens) beträgt für alle Gebäude maximal 558.40 m.ü.M.
 - Die maximale Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
- Gestaltungsgrundsätze ⁴ – Die Neubauten sind gut in das gewachsene Terrain einzubetten.
- Mit planerischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen ist sicherzustellen, dass die Lärmbelastungsgrenzwerte gegenüber der Bernstrasse eingehalten werden können.
 - Grundsätzlich sind auf Neubauten Flach- oder Pultdächer zu erstellen, entlang des Löwenmattwegs sind Satteldächer zulässig.
 - Nichtbegehbare Flachdächer oder Teile davon sind zu begrünen und einheitlich zu gestalten.
 - Der Bezug der Erd- oder Sockelgeschosse zur Bernstrasse ist mit einer mehrheitlich transparenten Nutzung sicherzustellen.
 - Die Bebauung ist gut ins Strassenbild einzuordnen.
 - Der Fassadengestaltung gegenüber der Bernstrasse ist besondere Beachtung zu schenken.
 - Entlang der Bernstrasse ist im Abschnitt V1 eine Baumreihe mit einheimischen laubabwerfenden Bäumen zu pflanzen, wobei diese bis 1.50 m an den äusseren Trottoirrand heran gepflanzt werden können.
 - An dem im Zonenplan dargestellten Standort ist ein markanter Einzelbaum zu pflanzen.
 - Die Aussenräume sind als differenzierte Abfolge von Plätzen und Grünräumen zu gestalten.
- Erschliessungsgrundsätze ⁵ – Die Parkierung ist mit Ausnahme von Besucher- und Kundenparkplätzen in Einstellhallen vorzusehen.
- im Abschnitt V1 erfolgt die Erschliessung direkt ab Bernstrasse mit einer Zu- und einer Wegfahrt.
- Lärmempfindlichkeitsstufe ⁶ entlang Bernstrasse: ES III
im übrigen Gebiet: ES II
- Energie ⁷ Besteht vor der Realisierung der Überbauung im Abschnitt V1 in den umliegenden Quartieren eine Nachfrage nach einem Nahwärmeverbund, ist das gemeinsame Heizwerk der Überbauung entsprechend zu dimensionieren und den angrenzenden Gebieten zur Verfügung zu stellen. Voraussetzung ist der Abschluss eines Infrastrukturvertrages mit allen Beteiligten unter Federführung und Koordination der Gemeinde.

Art. 36 ZPP W «Am Stutz»

Planungszweck	¹ Die ZPP W «Am Stutz» bezweckt – die Erhaltung und Weiterentwicklung einer qualitativ guten und architektonisch ansprechenden Bebauung, – die Ermöglichung einer inneren Verdichtung, – eine gute Siedlungsdurchgrünung.
Art der Nutzung	² Wohnen nach Art. 2 Abs. 2
Mass der Nutzung	³ – Minimale AZ 0.5. der Gemeinderat kann eine maximale AZ von 0.6 zulassen; GZ: 3 – Werden Neubauten nach MINERGIE-P-Standard erstellt, erhöht sich die maximale AZ darüber hinaus um 0.1.
Gestaltungsgrundsätze	⁴ – Alle Bauten sind mit Flachdächern zu versehen. – Die Überbauung ist in Bezug auf Architektur, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
Erschliessungsgrundsätze	⁵ – Die Erschliessung erfolgt über den Finkenweg und den Terrassenweg.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁶ ES II

Art. 37 Baulinienpläne / Sonderbauordnungen / Überbauungsordnungen

Überbauungsordnungen ¹ Die folgenden, im Zonenplan dargestellten und bezeichneten Überbauungsordnungen (UeO) bleiben in Kraft:

Abk.	Bezeichnung	Datum erste Genehmigung	ES
b)	UeO «Höhenacker II»	04.03.1994	II
e)	UeO «Dorfzentrum»	14.10.2003	III
o)	UeO «Bernstrasse Nr. 87»	16.06.2008	III

Pläne und Vorschriften nach früherem Recht ² Die folgenden, im Zonenplan dargestellten und bezeichneten Pläne und Vorschriften nach früherem Recht (SBV=Sonderbauvorschriften) bleiben in Kraft:

Abk.	Bezeichnung	Datum erste Genehmigung	ES
d)	Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Chutzenweg»	11.04.1985	II
f)	Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Bernstrasse 1–5»	03.07.1986	III
g)	UeO «Bernstrasse 20/22» – eine Bautiefe entlang Bernstrasse – übriges Gebiet	28.05.1971	III II
h)	Gestaltungsplan mit SBV «Bernstrasse 21»	20.12.1984	III
l)	Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Matte»	13.03.1980	II

4. Qualität des Bauens und Nutzens

4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 38 Gestaltungsgrundsätze

Grundsatz ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und sie sich zusammen mit ihrer Umgebungsgestaltung gut in die natürliche Topographie einfügen.

Beurteilungskriterien ² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- 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 Umgebung (Aussenräume), insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge,
- die topographische Einordnung.

³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege¹⁹ bleiben vorbehalten.

Art. 39 Bauweise, Stellung der Bauten

¹ Es gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

³ Die Stellung der Bauten hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

Art. 40 Dachgestaltung

¹ Das Orts- oder Strassenbild störende Dachformen sind untersagt.

² Geneigte Dächer müssen bei Hauptbauten eine Neigung von mindestens 20° bis maximal 40° aufweisen. Bei reinen Pultdächern beträgt die maximale Dachneigung 35°. Dächer auf Attikageschossen dürfen eine maximale Dachneigung von 5° nicht überschreiten. Die besonderen Bestimmungen in Art. 7 bleiben vorbehalten.

¹⁹ Art. 53 ff. GBR

³ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene zulässig. Ihre Breite darf nicht mehr als ein Drittel der darunterliegenden Fassadenlänge ausmachen. Bei Auflösung in mehrere Elemente darf die Gesamtbreite die Hälfte der darunterliegenden Fassadenlänge ausmachen.

⁴ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen nicht über die darunterliegende Fassade hinausragen und dürfen mit keinem Teil näher als 60 cm an ein Firstoblicht, eine First-, Ort-, Grat- oder Kehllinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen und haben untereinander einen Abstand von mindestens 60 cm aufzuweisen. Die Bedachung von Dachaufbauten ist in der Farbe der Dachfläche zu halten. In Ortsbildschutzgebieten und bei erhaltenswerten und schützenswerten Bauten sind Dacheinschnitte nicht gestattet.

⁵ Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; sie dürfen maximal bis 1.50 m in die Dachfläche hineinragen und haben einen Abstand von mindestens 60 cm zur Ort- oder Gratlinie aufzuweisen.

⁶ Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Firstoblichter dürfen zusammen maximal ein Drittel der jeweiligen Dachfläche bedecken.

⁷ Für die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Kollektoren, Fotovoltaik) gelten die übergeordneten Vorschriften²⁰ und Empfehlungen²¹.

Art. 41 Umgebungsgestaltung

¹ Die Aussenräume sollen genügend 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.

² Auf die vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken ist beim Bau besondere Rücksicht zu nehmen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

³ Es sollen einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt werden.

⁴ Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen eine Höhe von 1.80 m nicht überschreiten und sind in natürlichen Materialien auszuführen. Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen höhere Stützmauern zulassen. Mehrere Stützmauern übereinander sind nur gestattet, wenn sie aus topographischen Gründen zwingende notwendig sind und in der horizontalen mindestens um 1.2 m gestaffelt sind und die Stufen begrünt werden.

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

- Lage und Gestaltung der Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen

²⁰ vgl. Art. 6 BewD, Art. 18a RPG

²¹ vgl. Richtlinien Bewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien vom Juni 2012

- Lage und Gestaltung vorgeschriebener 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
- Zweck, Lage, Ausrichtung und Gestaltung der Aussenbeleuchtungsanlagen.

⁶ Die Umgebungsarbeiten sind innert sechs Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

Art. 42 Reklamen und Plakatierung

¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

² Plakatanschlagstellen sind ausschliesslich entlang der im Richtplan Verkehr bezeichneten Hauptverkehrs-, Verbindungs- und Basiserschliessungsstrassen gestattet.

³ Für Plakatanschlagstellen ist ein gestalterisch einheitliches Trägersystem zu verwenden.

⁴ Die Vorschriften über die Lichtemissionen bleiben vorbehalten.

Art. 43 Antennenanlagen

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 und Ähnlichem dienen.

² Unter Art. 43 fallen Antennen, die

- a) ausserhalb von Gebäuden angebracht werden oder
- b) von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

³ Antennen haben sich gut in das Ortsbild einzufügen und den in der Bau- und Zonenordnung enthaltenen planerischen Absichten zu entsprechen. Auch innerhalb des Baugebiets bedarf die Bewilligung von Antennen daher einer Interessenabwägung.

⁴ Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen. Erhöhte Anforderungen für die Interessenabwägung gelten in Ortsbildschutzgebieten und in Gebieten mit Wohnnutzungen. Nach Möglichkeit ist eine Koordination mit bestehenden Standorten vorzuziehen.

⁵ Um eine Interessenabwägung der Baubewilligungsbehörde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller neben dem Baugesuch mit dem primär geplanten Standort stets im Umkreis von 200 Metern Alternativstandorte zu bezeichnen, welche für eine funktechnisch gute Versorgung ebenfalls in Frage kommen.

⁶ Neben Alternativstandorten innerhalb der Bauzonen können die Gesuchsteller auch solche ausserhalb der Bauzonen angeben, sofern eine Installation auf bestehenden Bauten und Anlagen erfolgen kann. Auch Standorte auf Parzellen im Eigentum der Gemeinde sind zu berücksichtigen.

⁷ Kommt die Baubewilligungsbehörde zum Ergebnis, dass sich einer oder mehrere der vorgeschlagenen Alternativstandorte aus ortsplannerischer Sicht besser eignet (eignen), kann sie das ursprüngliche Baugesuch ablehnen. Während dieser Zeit, welche maximal 12 Monate betragen darf, bleibt das Baugesuch sistiert mit der Möglichkeit diese Frist in begründeten Ausnahmefällen zu verlängern.

⁸ Ergibt der Entscheid gemäss Abs. 7, dass mehrere Standorte zur Auswahl verbleiben, so entscheidet sich die Baubewilligungsbehörde aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung für den optimalsten Standort. Handelt es sich dabei um einen Standort auf einer Parzelle im Eigentum der Gemeinde, so stellt die Gemeinde diesen gegen einen marktüblichen Pachtzins zur Verfügung.

⁹ Evaluiert der Betreiber neue Standorte, wird ihm empfohlen, die Gemeinde darüber in Kenntnis zu setzen.

¹⁰ In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage (Detailerschliessung) gestattet. Sie sind unauffällig zu gestalten.

¹¹ In Ortsbildschutzgebieten und der Mischzone Kern Erhaltung sind Antennen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann den Bau einzelner Antennen bewilligen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.

¹² Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets²² über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.

¹³ Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach Bundesrecht.

Art. 44 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage eines Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 38 bis 41 abweichen.

²² Art. 5 Abs. 1 Bst. c BewD

4.2 Qualitätssicherung

Art. 45 Fachberatung

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann unabhängige und in Gestaltungs- oder anderen im Baubewilligungsverfahren relevanten Fragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Baubewilligungsbehörden und, sofern von diesen gewünscht, auch die Bauwilligen in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baurechtliche und gestalterische Fragen aufwerfen.

² Die Fachberatung formuliert im ordentlichen Baubewilligungsverfahren Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörde – oder bei Überbauungsordnungen zu Händen des Gemeinderats – insbesondere in den folgenden Fällen:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP vor Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Beurteilung von Überbauungsordnungen, die einen Nutzungsbonus aus gestalterischen oder energetischen Gründen beanspruchen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von schützens- und erhaltenswerten Bauten.

Art. 46 Qualifizierte Verfahren

¹ Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren, wie z.B. Parallelprojektierung, Studienaufträge, Wettbewerbe nach den Regeln des SIA zur Qualitätssicherung.

² Sie kann dazu insbesondere personelle Hilfe anbieten.

4.3 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

Art. 47 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

¹ Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets sowie der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens:

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 5°, deren freie Fläche 30 m² übersteigt zu begrünen;
- Böschungen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

² Die Baubewilligungsbehörde kann anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen, wenn sie gleichwertig sind.

³ Im Rahmen der Bauausführung ist der Beseitigung, resp. der Verhinderung der Verschleppung von Neophyten angemessene Beachtung zu schenken.

Art. 48 Energie (Allgemeine Bestimmungen)

¹ Bei Bau, Betrieb und Rückbau der Gebäude ist auf eine sparsame und umwelt-schonende Energieverwendung zu achten.

² Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen (Dachgestaltung, Fensteranordnung und -grösse, Wintergarten, etc.).

³ Bei Ersatz bestehender Erzeugungsanlagen für Heizung und Warmwasser ist der Einsatz erneuerbarer Energien zu prüfen.

⁴ Wenn die kantonale Energiegesetzgebung zusätzliche Vorschriften der Gemeinde nicht ausschliesst ist, wenn mehr als sechs Wohnungen oder mehrere Gewerbegebäude gleichzeitig erstellt werden, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein dem Bauvorhaben angemessenes Energiekonzept zu erstellen.

⁵ Bei der Wärmenutzung des Grundwassers sind zentrale Grundwasserentnahme- und -rückgabeburgen zu bevorzugen.

⁶ Zusätzliche Vorschriften in Überbauungsordnungen und in Zonen mit Planungspflicht bleiben vorbehalten.

⁷ Der Richtplan Energie ist für Planungen und die Erteilung von Baubewilligungen wegleitend.

Art. 49 Energie (Wärmebedarf)

¹ Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

² Dort, wo die kantonale Energiegesetzgebung zusätzliche Vorschriften der Gemeinde nicht ausschliesst, müssen Neubauten so erstellt und ausgerüstet werden, dass höchstens 50% des nach den kantonalen Energievorschriften zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

³ Dort, wo die kantonale Energiegesetzgebung zusätzliche Vorschriften der Gemeinde nicht ausschliesst, bleiben Vorschriften in Überbauungsordnungen und in Zonen mit Planungspflicht vorbehalten.

Art. 50 Energie (Anschlusspflicht)²³

¹ Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Perimeter sind alle Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

² Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen für Heizung und/oder Warmwasser an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird und der Betreiber der Fernwärmanlage genügend Kapazitäten zusichern kann.

²³ Für Ausnahmen gilt Art. 16 KEnG

³ Für eine effiziente Energienutzung ist beim Anschluss an das Gasnetz bei grösseren Anlagen Wärme-Kraftkopplung (WKK) einzusetzen.

Art. 51 Energie (Gemeinsames Heizwerk)

¹ Werden mehr als sechs Wohneinheiten oder mehrere Gewerbegebäude gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen. Der Richtplan Energie ist für die Wahl des Energieträgers wegweisend.

Art. 52 Lichtemissionen

¹ Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 24.00 bis 06.00 auszuschalten. Während Öffnungszeiten innerhalb dieses Zeitraums sind die genannten Beleuchtungen zulässig.

² Der Betrieb von himmelwärts abstrahlenden stationären oder mobilen Beleuchtungsanlagen wie z.B. Skybeamern ist nicht zulässig.

³ Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn sie notwendig sind und durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung sichergestellt wird, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf die zur Zweckerreichung notwendige Dauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder)

⁴ In der Nähe von Naturräumen (z.B. Siedlungsränder, Grünzonen) darf kein weisses Licht (Blauanteil) und keine Strahlung im UV-Bereich eingesetzt werden.

5. Bau- und Nutzungsbeschränkungen

5.1 Ortsbildpflege

Art. 53 Mischzone Kern Erhaltung MKE

¹ Die MKE bezweckt die Erhaltung der bestehenden Quartierstruktur, Gebäudetypologie und Aussenraumstruktur (Strukturerhaltungsgebiet). Ersatz- und Umbauten haben sich an der bestehenden Bebauungsstruktur zu orientieren.

² Neu- oder Umbauten haben sich an den Standort, die Geschosszahl und -höhe, die Länge des Gebäudes, die Gebäudehöhe und -tiefe des bestehenden Baukörpers zu halten und sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Innerhalb des bestehenden Baukubus ist das Nutzungsmass frei.

³ Abweichungen vom bestehenden Baukubus und von der Massstäblichkeit können von der Baubewilligungsbehörde auf begründeten Antrag hin bewilligt werden, sofern:

- a) sie mit Rücksicht auf die Umgebung angezeigt sind und damit eine gute ortsbauliche Lösung erreicht wird oder
- b) sie zur Beseitigung unbefriedigender wohn- oder arbeitshygienischer Verhältnisse geboten sind und damit eine gute ortsbauliche Lösung erreicht wird.

⁴ Eingeschossige An- und Nebenbauten nach Art. 4 Abs. 2 und 3 sind ausser in den zu erhaltenden Gärten und Grünanlagen gemäss Anhang B zugelassen, sofern sie sich in das Quartierbild einordnen und die Gestaltung des Gebäudes und seine Umgebung nicht beeinträchtigen.

⁵ Wegleitend zur Beurteilung von Baugesuchen in der MKE ist die Richtplanung Ortskern (vgl. Anhang B).

Art. 54 Ortsbildschutzgebiet

¹ Das Ortsbildschutzgebiet²⁴ umfasst schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Das im Zonenplan bezeichnete Ortsbildschutzgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale. Um dem Schutzzweck gerecht zu werden, haben sich innerhalb vom Ortsbildschutzgebiet alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Materialisierung, Dach, Aussenräume, etc.) gut ins Ortsbild einzufügen.

² Bei Bauvorhaben im Ortsbildschutzgebiet zieht die Gemeinde eine Fachberatung bei.

³ Im Ortsbildschutzgebiet sind Bauten, Bauteile, bauliche Einrichtungen und Aussenrenovationen, die sich in ihrer Erscheinung und Farbgebung nicht in das Orts- und Strassenbild einfügen oder die Einheitlichkeit der wesentlichen Merkmale des Ortsbilds nicht wahren unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

⁴ Zur Beurteilung der baulichen Einordnung sind für das Projekt und die Gebäude und Anlagen der Umgebung die notwendigen Unterlagen (z.B. Fotomontagen, Modelle, Fassaden benachbarter Gebäude) beizubringen.

Art. 55 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen

¹ Die baupolizeilichen Masse sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.

² In der MKE und in Ortsbildschutzgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

²⁴ vgl. Art. 86 BauG

5.2 Pflege der Kulturlandschaft und der naturnahen Landschaft

Art. 56 Baudenkmäler

Schützens- und
erhaltenswerte
Bauten

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler und Baugruppen im Sinne der Baugesetzgebung²⁵. Diese sind im Zonenplan 2 als Hinweise dargestellt.

Beizug kantonalen
Fachstelle

² Der Beizug der kantonalen Fachstelle im Baubewilligungsverfahren richtet sich nach kantonalem Recht²⁶. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Art. 57 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan 2 bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, weg begleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten. Massgebend ist die Dokumentation zum Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz.

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

Art. 58 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die im Zonenplan 2 bezeichneten archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung und 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 einzubeziehen.

³ Das Vorgehen bei Entdeckungen richtet sich nach dem kantonalen Recht²⁷.

Art. 59 Schutzgebiete und -objekte

Grundsätze

¹ Die im Zonenplan 2 bezeichneten Schutzgebiete oder -objekte sind im Sinne von Art. 10 und 86 BauG sowie der nachfolgenden Absätze geschützt.

² Die Baubewilligungsbehörde verfügt im Baubewilligungsverfahren die zur Abwehr von Gefährdungen erforderlichen Auflagen und Bedingungen.

²⁵ Art. 10a ff. BauG

²⁶ Art. 10c BauG und 22 Abs. 3 BewD

²⁷ vgl. Art. 10f BauG

- ³ Die zuständige Gemeindebehörde kann für die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und -objekte Bestimmungen zur Pflege und zum Erhalt erlassen. Für Schutzgebiete und -objekte sowie für weitere ökologisch wertvolle, schutzwürdige Gebiete oder Objekte Bewirtschaftungsverträge abschliessen. Dadurch soll der Erhalt und eine fachgerechte Pflege sichergestellt werden. Die Entschädigung soll Mehraufwände bzw. Mindererträge abgelden und richtet sich nach den Bestimmungen über Beiträge für ökologische Leistungen in der Landwirtschaft (DZV; ÖQV/LKV).
- Landschaftsschutzgebiete
- ⁴ Die Landschaftsschutzgebiete sind weitgehend unverbaute Landschaftsbereiche, die sich durch ihre Vielfalt, Eigenart oder Schönheit auszeichnen. Sie sind geomorphologisch prägnant wahrnehmbar und bilden dadurch ein ästhetisch reizvolles Ganzes. Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung dieser besonders wertvollen Landschaftsteile. Alle Vorkehren, die den jeweiligen typischen Charakter verändern könnten, wie z.B. das Entfernen oder Anpflanzen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sowie Einzelbäumen und Baumgruppen, Geländeänderungen, das Abstellen von Fahrhabe, die Zwischenlagerung von Siloballen auf offenem Feld, die Erstellung fest fundierter Treibhäuser oder Folientunnels, etc. sind nur mit Bewilligung der Baubewilligungsbehörde gestattet und dürfen das Landschaftsbild und das ökologische Gefüge nicht erheblich verändern oder beeinträchtigen.
- Im Landschaftsschutzgebiet Rossboden ist die Erstellung einer Entlastungsstrasse, im Landschaftsschutzgebiet südlich des Siedlungsgebiets die Erstellung eines Autobahnzubringers möglich. Diese haben den Anliegen des Landschaftsschutzes so weit als möglich Rechnung zu tragen.
- Neue nicht landwirtschaftliche Bauten sowie Materialentnahmestellen und Depo-nien sind nicht zugelassen.
- Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind nur im Bereich der bestehenden Bauernhöfe gestattet. Wo die traditionelle Hofstruktur zu erhalten ist, müs-sen sich solche Bauten und Anlagen ins bestehende Gefüge einordnen und der bestehenden Bausubstanz unterordnen.
- Baumschutzge-biete und schüt-zenswerte Einzel-bäume
- ⁵ Die Bäume innerhalb der im Zonenplan 2 bezeichneten Baumschutzgebiete sowie die schützenswerten Einzelbäume sind geschützt. Sie prägen das Orts-/Landschaftsbild, umfassen wertvolle Hochstammobstgärten, sind aus kulturhisto-rischen Gründen und/oder aus Gründen des Natur-/Landschaftsschutzes zu er-halten. Die geschützten Bäume dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Ge-meindebehörde nicht beseitigt werden. Sie sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die Pflege schützenswerter Einzelbäume darf nur in Absprache mit der zuständigen Gemeindebehörde erfolgen. Zur Pflege von Bäumen innerhalb der Baumschutzgebiete sind die Weisungen der zuständigen Gemeindebehörde zu befolgen. Bei der notwendigen Verjüngung des Baumbestandes oder bei Er-satzmassnahmen sind einheimische und standortgerechte Baumarten zu pflan-zen.
- Ufergehölz, Ufer-schutz- und Feuchtgebiete
- ⁶ Die im Zonenplan 2 bezeichneten Uferschutz- und Feuchtgebiete sind ge-schützt. Innerhalb der vermachten Gewässerparzellengrenze und eines daran angrenzenden 5.0 m breiten Schutzstreifens, gemessen ab Böschungskante, ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln verboten. Die Uferbe-stockungen sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Sie dürfen maximal auf 1/3 der Länge auf Stock gesetzt werden. Terrainveränderungen im Uferbereich sind bewilligungspflichtig und nur gestattet, wenn sie der Verbesserung der na-turnahen Uferböschungen dienen.

- Trockengebiete, Naturwiesen, Hecken
- ⁷ Die im Zonenplan 2 bezeichneten Trockengebiete, Naturwiesen und Hecken sind geschützt. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie das Einsäen artenarmer Gras- und Kunstwiesen sowie alle anderen Beeinträchtigungen sind untersagt.
- Feldgehölze und Hecken
- ⁸ Die Hecken und Feldgehölze sind geschützt. Sie sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Sie sind periodisch zurückzuschneiden, dürfen jedoch maximal auf einer Länge von 1/3 vollständig auf Stock gesetzt werden. Näher als 5.0 m von der Hecke oder dem Feldgehölz ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln verboten.

Art. 60 Fließgewässer

¹ Entlang der Fließgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Abstände²⁸:

- Aare: Der Gewässerraum grenzt an die eidg. Baulinien der Autobahn A6. Die Gebiete ZSF 6-9 bleiben vorbehalten.
- Grabebach: ab Gemeindegrenze bis Einlauf Beerstutz 3.0 m
im übrigen Lauf 8.0 m
- alle übrigen Gewässer (Bauzone) 8.0 m
- alle übrigen Gewässer (ausserhalb Bauzone) 11.0 m
- eingedolte Gewässer (ab Ausserkant Ummantelung) 5.0 m

Abweichende Festlegungen aufgrund von Wasserbauplänen bleiben vorbehalten.

² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.0 m, gegenüber der Uferbestockung von 6.0 m einzuhalten.

³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen. Namentlich gilt für das Parkbad an der Aare eine erweiterte Besitzstandsgarantie, die auch den Abbruch und Ersatz bestehender Bauten, Anlagen und Vorhaben erlaubt. Im Übrigen sind Bauten und Anlagen nach den kantonalen Vorschriften zulässig²⁹.

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

²⁸ Vgl. Anhang A4.6

²⁹ Art. 7 und 15 WBG und Art. 11 Abs. 2 BauG

Für Ufergehölze inkl. Auenvegetation auch: Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).

Art. 61 Übergeordnete Schutzbestimmungen

¹ Für das Kantonale Naturschutzgebiet entlang der Aare gilt der Regierungsratsbeschluss vom 30. März 1977.

² Für den Trockenstandort gemäss «Bundesinventar der Trockenstandorte» gilt neben den kommunalen Vorschriften für Trockenstandorte das entsprechende Bundesrecht.

5.3 Ersatz- und Förderungsmassnahmen

Art. 62 Ersatzmassnahmen

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

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

Art. 63 Förderungsmassnahmen

¹ Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen), zur Erhaltung und Aufwertung von erhaltens- oder schützenswerten Baudenkmalern sowie zur Förderung der Energieeffizienz und des Einsatzes erneuerbarer Energien fördern und unterstützen.

² Wegleitend sind für die Förderung ökologischer Objekte und Gebiete der Richtplan Landschaft und der Teilrichtplan ökologische Vernetzung, für die Förderung der Energieeffizienz und des Einsatzes erneuerbarer Energien der Richtplan Energie.

5.4 Gefahrenggebiete

Art. 64 Bauen in Gefahrenggebieten

¹ Wer in einem Gefahrenggebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat³⁰.

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.

³⁰ Vgl. Art. 6 BauG

⁴ Wer in einem Gefahrengebiet baut, macht dies in Kenntnis der bestehenden Gefahren und trägt demnach allfällige entstehenden Schadenrisiken vollumfänglich selbst. Dies gilt auch dann, wenn die zuständige Behörde eine Baute, Anlage oder Vorkehr bewilligt hat.

Art. 65 Gefahrenstufen

Erhebliche Gefährdung	¹ Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrengebiet») dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.
Mittlere Gefährdung	² Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet») sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenabwendung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.
Geringe Gefährdung	³ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 2 sinngemäss.
Nicht bestimmte Gefahrenstufe	⁴ In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

F Verschiedene Bestimmungen

Art. 66 Detailplanpflicht

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

² Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
- b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse erstellt werden müssen;
- c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

Art. 67 Abstellplätze für Fahrzeuge

¹ Die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen für sämtliche Fahrzeugkategorien sowie die nachträgliche Parkplatzerstellungspflicht richten sich nach den kantonalen Vorschriften³¹.

² Erfordert ein Bauvorhaben in Wohn- oder Mischzonen 10 und mehr Autoabstellplätze, sind mindestens 60% davon zu überdachen.

³ Ausgenommen bei Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern sind mindestens 10% der erstellten Autoabstellplätze jedoch mindestens einer für Besucher zu reservieren und als solche zu bezeichnen. Die zuständige Gemeindebehörde kann verlangen, dass bei nicht dem Wohnen zugeordneten Parkplätzen für Motorfahrzeuge, eine angemessene Anzahl als Angestelltenparkplätze reserviert und als solche bezeichnet werden. Als angemessen gelten in der Regel 5% der erstellten, mindestens aber ein Parkplatz für Motorfahrzeuge.

⁴ Autoabstellplätze für Behinderte sowie Fahrradabstellplätze sind an besonders gut zugänglichen Lagen und in der Nähe der Eingänge zu erstellen. Allenfalls sind neue Zugänge zu schaffen.

⁵ Autoabstellplätze sind soweit möglich als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.

⁶ Die Gemeinde kann für die Parkierung von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund Gebühren erheben.

Art. 68 Parkplatzersatzabgabe

¹ Befreit die Baubewilligungsbehörde einen Bauherrn oder eine Bauherrin von der Erfüllung der Parkplatzpflicht, hat er oder sie für jeden fehlenden Abstellplatz für Motorfahrzeuge einen Betrag von CHF 10'000.00 (entsprechend Berner Wohnbaukostenindex 135.9 Punkte, 1. Oktober 2007; 1. April 1987 = 100 Punkte) als Ersatzabgabe zu leisten. Die zuständige Gemeindebehörde passt diesen

³¹ vgl. Art. 16 bis 18 BauG und Art. 49 ff. BauV

Betrag auf Ende eines Jahres an, sofern eine Änderung des Indexes von 10 Punkten erreicht wurde.

² Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn (Schnurgerüstabnahme) zur Zahlung fällig.

Art. 69 Ausgleich von Planungsvorteilen

¹ Die zuständige Gemeindebehörde ist verpflichtet, mit Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen denen durch Planungsmassnahmen (z.B. Einzonung, Erlass einer Überbauungsordnung) besondere Vorteile zukommen Verhandlungen über den Abschluss eines Vertrages über die Abgeltung eines angemessenen Anteils des Planungsmehrwerts für bestimmte öffentliche Zwecke aufzunehmen.

² Ausgangslage für die Berechnung des Mehrwerts und dessen Ausgleich ist die Wertdifferenz zwischen der nach bisherigem Recht (OP 1978 oder 1993) zulässigen, resp. gemäss minimaler Ausnützung oder Bruttogeschossfläche zulässigen und der nach neuem Recht zulässigen Nutzung.

³ Der in Zonen mit Planungspflicht gewährte Nutzungsbonus bei der Erstellung besonders energiesparender Bauten nach Minergie-P-Standard ist nicht mehrwertabschöpfungspflichtig.

⁴ Der in Zonen mit Planungspflicht gewährten Nutzungsbonus bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA ist nicht mehrwertabschöpfungspflichtig, falls die Gemeinde angemessen in das Wettbewerbsverfahren eingebunden wird.

⁵ Die Verwendung der Mittel aus dem Mehrwertausgleich richtet sich nach dem Reglement über die Spezialfinanzierung Mehrwertabschöpfung.

Art. 70 Wohnraumförderung

Die Gemeinde kann die Erstellung von altersgerechtem und günstigem Wohnraum fördern.

Art. 71 Zuständigkeiten

¹ Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass von Planungszonen und entscheidet, ausser bei geringfügigen Änderungen, über die Einleitung des Mitwirkungsverfahrens sowie die öffentliche Auflage eines Planungsgeschäftes.

² Die Bauabteilung ist ordentliche Baubewilligungs-, Bau- und Strassenpolizeibehörde der Gemeinde.

G Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 72 Widerhandlungen

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

² Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.00 bestraft³².

Art. 73 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung bestehend aus dem Baureglement mit Anhang A, B und C und dem Zonenplan 1 und 2, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 74 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

Bezeichnung	Datum
	erste Genehmigung
– Baureglement	06.07.1993
– Zonenplan «Teil 1»	06.07.1993
– Zonenplan «Teil 2»	06.07.1993
– Richtplan «Landschaft»	27.11.1995
– Richtplan «Verkehr»	01.02.1995
– UeO «Buchliweg»	20.08.2001
– UeO «Wärmeversorgung Sägematte»	16.08.1993
– UeO «Chr. Soltermann, Hintergasse»	08.06.1988
– UeO «Höhenacker»	15.10.1986
– UeO «Eigermatte I»	29.12.1970
– Richtplan für den Erlass von Überbauungsordnungen in den ZPP C, D und E «Erlenau»	14.09.1993
– Ausserhalb der MK E: Richtplan Ortskern	28.01.1998
– Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Vogelacker»	20.12.1984
– Überbauungsordnung «Lerchenweg»	10.03.1983
– Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Gurnigelstrasse»	13.03.1980
– Ausserhalb der ZPP W «Am Stutz» liegende Gebiete des Überbauungs- und Gestaltungsplans mit SBV «Am Stutz»	20.02.1980
– Überbauungsplan «Walkestrasse – Gurnigelstrasse – Austrasse»	11.10.1978
– Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Dorfmattheweg»	04.04.1978

³² vgl. Art. 58 GG

- Überbauungsplan Sonnhaldeweg/Höheweg -
Bärenstutz/Ballenbühlweg 19.01.1978
- Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV
«Eigermatte II» 15.08.1977
- Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV
«Ortskern» 17.05.1974
- Überbauungsplan (Strassenplan) Sonnhalde-
weg 01.03.1973
- Überbauungsplan (Baulinienplan) Belpberg-
strasse, Ausbau Teilstück Bahnhofplatz – Innere
Giesse 18.02.1972
- Baulinien- und Bebauungsplan mit SBV
«Niesenmatte» 29.12.1970
- Innerhalb des Abschnitts V1 der ZPP V
«Löwenmatte/Bernstrasse» liegende Gebiete
der UeO Löwenmatte/Bernstrasse, ZPP K1 05.05.1995
- Innerhalb der ZPP C1 liegende Gebiete der ÜO Erlenau,
ZPP C; D, E 04.08.1998

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom Kantonale Vorprüfung vom	18.08.2008 bis 19.09.2008 20.02.2009
1. Öffentliche Auflage	
Publikation im Amtsblatt vom	12.08.2009
Publikation im Amtsanzeiger vom	13.08.2009 und 20.08.2009
Öffentliche Auflage vom	14.08.2009 bis 14.09.2009
2. Öffentliche Auflage	
Publikation im Amtsblatt vom	17.02.2010
Publikation im Amtsanzeiger vom	18.02.2010 und 25.02.2010
Öffentliche Auflage vom	19.02.2010 bis 22.03.2010
3. Öffentliche Auflage	
Publikation im Amtsblatt vom	30.06.2010
Publikation im Amtsanzeiger vom	01.07.2010 und 08.07.2010
Öffentliche Auflage vom	02.07.2010 bis 02.08.2010
4. Öffentliche Auflage	
Publikation im Amtsblatt vom	15.12.2010
Publikation im Anzeiger Konolfingen vom	16.12.2010 und 23.12.2010
Öffentliche Auflage vom	17.12.2010 bis 17.01.2011
Erledigte Einsprachen	12
Unerledigte Einsprachen	18
Rechtsverwahrungen	6
Beschlossen durch den Gemeinderat am	16.12.2009 05.05.2010 16.06.2010 17.11.2010
Beschlossen durch das Parlament am	14.06.2010
Beschluss des Parlaments publiziert im Amtsanzeiger vom	17.06.2010

Gemeindeparlament Münsingen
Der Präsident

Die Sekretärin

Sig. Rolf Hofmann

Sig. Heidi Ulrich

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Münsingen, 17.01.2011

Der Gemeindeschreiber

Sig. Peter Bühler

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Am 01.07.2011

Sig. A. Stierli

Die gemäss Verfügung (Gesamtentscheid) vom 01.07.2011 vorgenommenen
Änderungen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung wurden durch die
Bauabteilung nachgeführt.

Bauabteilung Münsingen, 04.08.2011
Fachbereichsleiterin Planung

Ester Sulmoni

Anhang A: Definitionen und Messweisen

A1 Terrain und Nutzungsziffern

A1.1 Massgebendes Terrain

¹ Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung³³.

² In Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise gilt als massgebendes Terrain das Trottoir- resp. Strassenniveau.

A1.2 Ausnützungsziffer

Die Berechnung der Ausnützungsziffer richtet sich nach kantonalem Recht.³⁴ Bei der Berechnung ist die anrechenbare Bruttogeschossfläche durch die anrechenbare Landfläche zu dividieren.

A1.3 Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der nicht mit Hochbauten überbauten, anrechenbaren Landfläche zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist. Als Grünflächen ausgewiesenes Terrain darf nicht als Lagerplatz oder dergleichen verwendet werden.

² 50% der erforderlichen Grünfläche sind als zusammenhängende Fläche anzulegen und mehrheitlich mit einheimischen Pflanzen zu gestalten.

³ Für die Berechnung der vorhandenen Grünfläche werden die nachstehenden Flächen wie folgt angerechnet:

- | | |
|--|------|
| – Wasserdurchlässigen Fahrzeugabstellplätze, Wege und Sitzplätze | 50% |
| – Dachflächen mit einer Humusschicht von mehr als 20 cm | |
| – wenn begehbar | 100% |
| – wenn nicht begehbar | 50% |

⁴ Zur anrechenbaren Landfläche zählen auch Grundstücksteile, die der Landwirtschaftszone, der Grünzone oder anderen Nutzungsarten, die der Freihaltung von Überbauungen dienen, zugewiesen sind. Die Übertragung der Grünflächen auf Nachbarparzellen ist nicht gestattet.

³³ Vgl. Art. 97 BauV

³⁴ Vgl. Art. 93 ff. BauV

A2 Gebäude und Gebäudeteile

A2.1 Unbewohnte An- und Nebenbauten

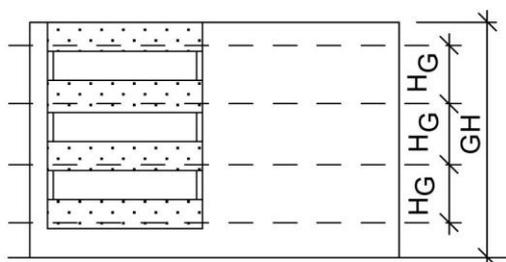
Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt und dürfen die nach GBR geltenden Masse nicht übersteigen.

A2.2 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung inklusive der Geländer und Brüstungen sowie mit ihrer Überdeckung innerhalb des Grenzabstandes höchstens bis zum Mass über das massgebende Terrain hinausragen, ab welchem eine Baute oder Anlage Grenzabstände einzuhalten hat³⁵.

A2.3 Vorspringende Gebäudeteile

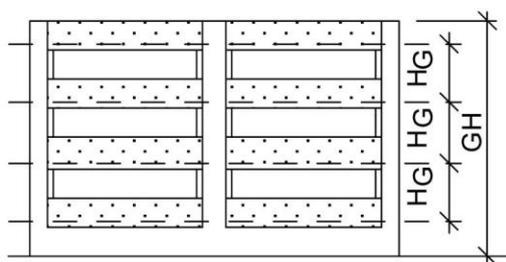
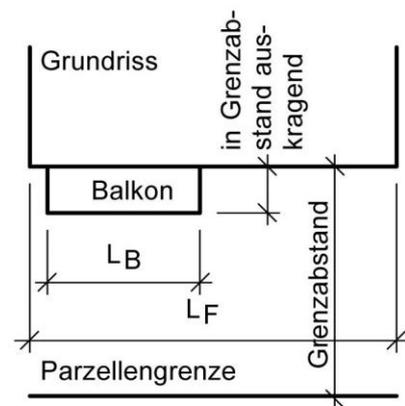
Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht (vgl. Skizze), ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein (Art. 4 Abs. 4) und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Fassadenfläche von 50% nicht (Art. 4 Abs. 4).



Fassade

$$L_B \times 3H_G < 0.5 \times L_F \times GH$$

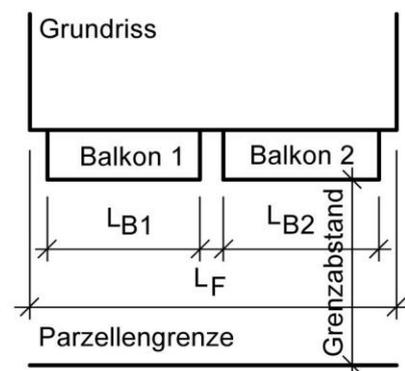
$$A_B < 0.5 \times A_F$$



Fassade

$$(L_{B1} + L_{B2}) \times 3H_G > 0.5 \times L_F \times GH$$

$$A_B > 0.5 \times A_F$$



L_B	=	Balkonlänge	A_B	=	von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge x Geschosshöhe
H_G	=	Geschosshöhe	A_F	=	Fassadenfläche = Fassadenlänge x Gebäudehöhe
L_F	=	Fassadenlänge			
GH	=	Gebäudehöhe			

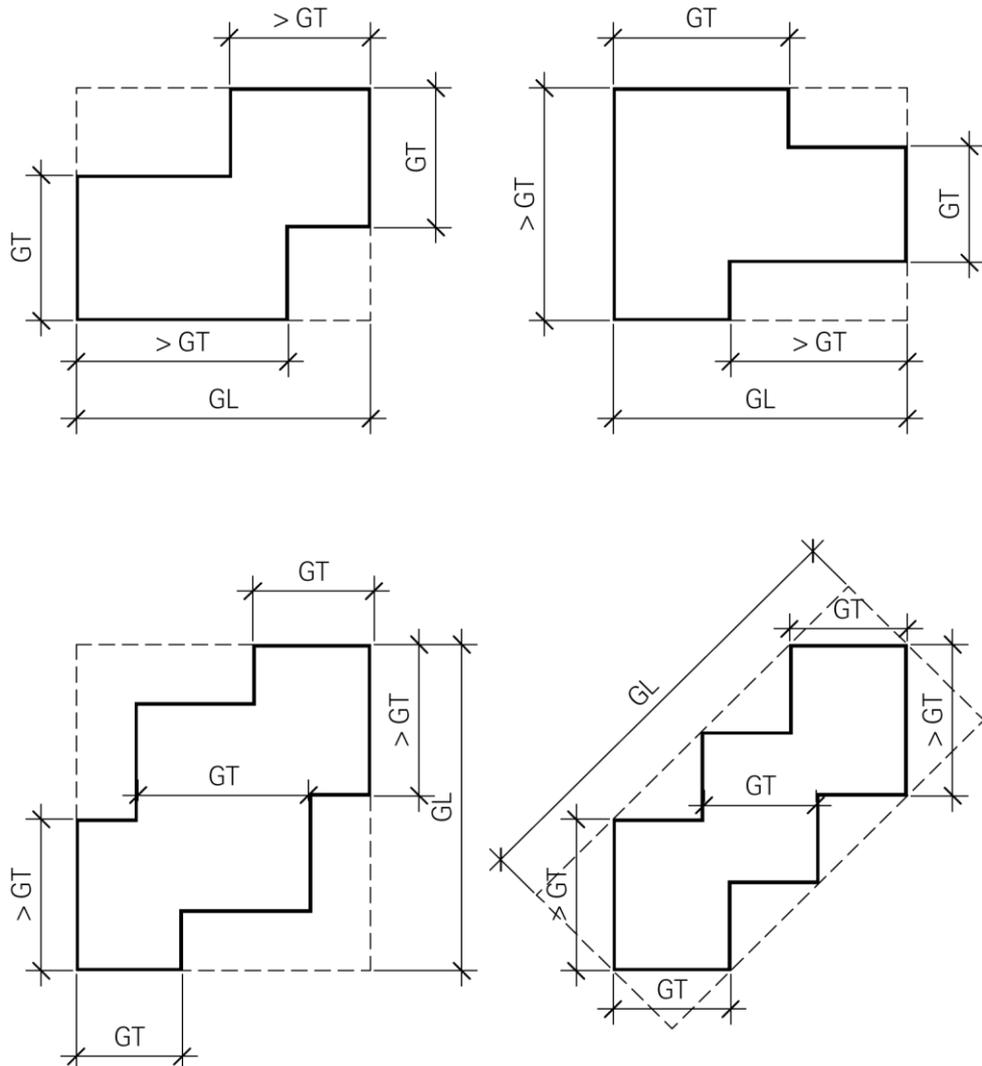
³⁵ Vgl. Art. 4 Abs. 1 GBR

A3 Gebäudemasse

A3.1 Gebäudelänge und Gebäudetiefe

¹ Die Gebäudelänge (GL) ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

² Die Gebäudetiefe (GT) ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.



- GL = Gebäudelänge
- [---] = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck
- GT = Gebäudetiefe
- > GT = Gebäudeseite länger als die zugelassige Gebäudetiefe

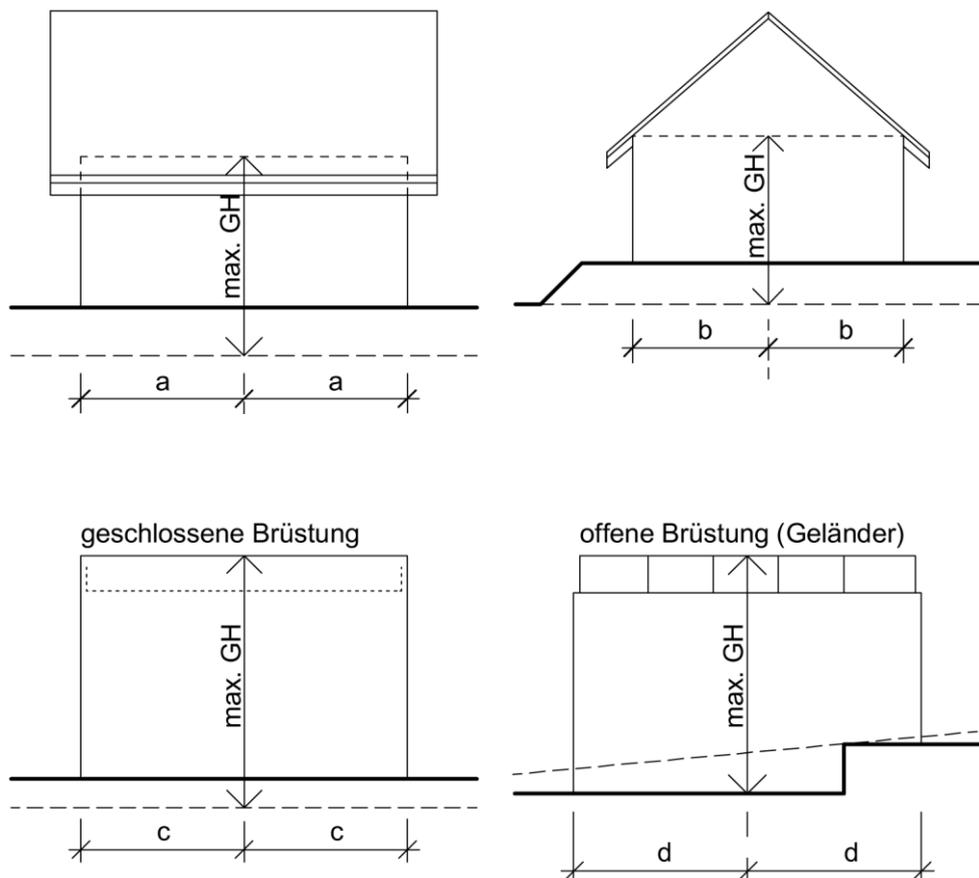
³ Nicht an die Gebäudelänge und Gebäudetiefe gerechnet werden:

- a) An- und Nebenbauten nach Art. 4 Abs. 2 und 3
- b) Anlagen und Bauteile nach Art. 4 Abs. 4
- c) unbeheizte eingeschossige Wintergärten mit maximal folgenden Breiten:
 - bis zu 5.0 m bei Fassadenlängen von maximal 15.0 m
 - bis zu einem Drittel der Fassadenlänge bei Fassadenlängen von über 15.0 m
- d) Erker von einer Tiefe bis 2.0 m und einer Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenbreite, soweit diese erst ab einem oder mehreren Vollgeschossen über dem fertigen Terrain in Erscheinung treten.
Wird die Fassadenfläche zu mehr als 50% mit Bauteilen gemäss Buchstaben a bis d bedeckt, ist die Vorderkante dieser Bauteile für die Bemessung der Gebäudelänge und -tiefe massgebend.

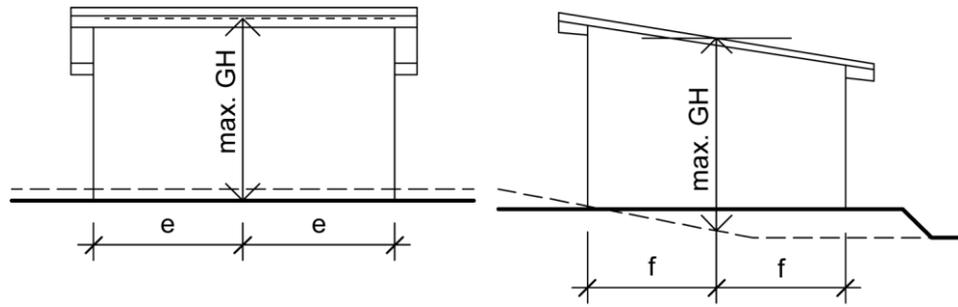
A3.2 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und

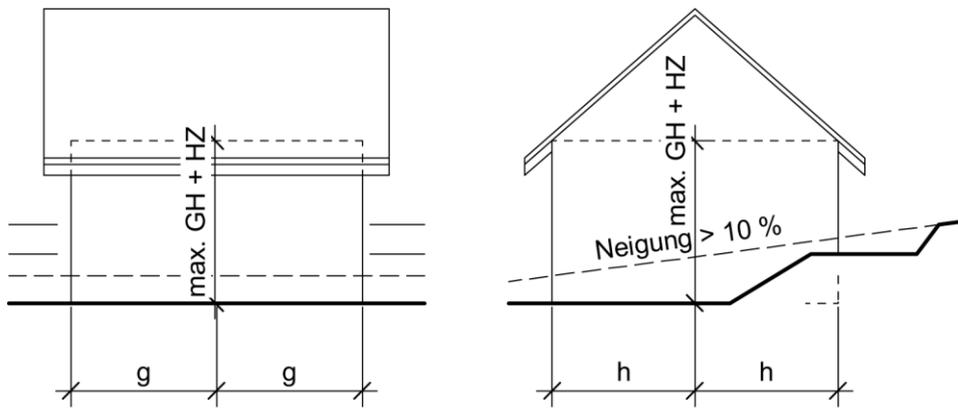
- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,
- der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.



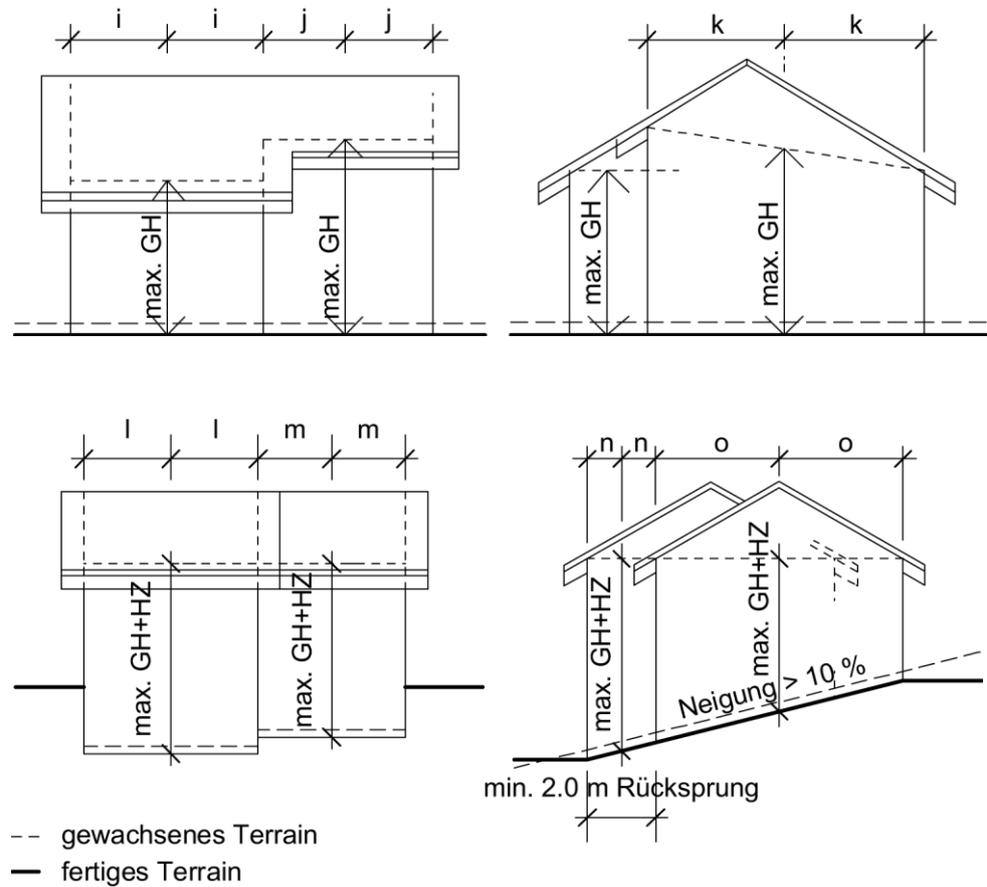
--- gewachsenes Terrain
— fertiges Terrain



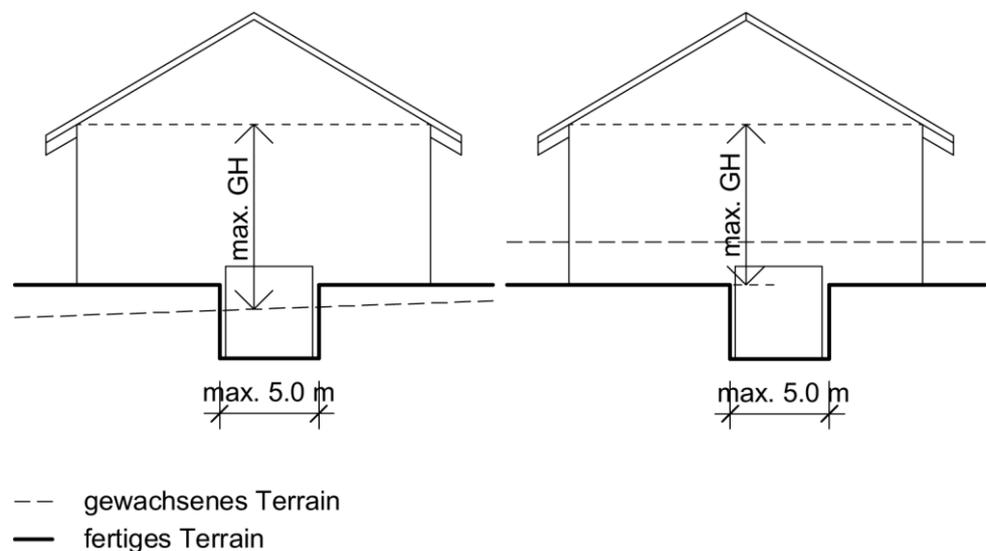
-- gewachsenes Terrain
— fertiges Terrain



² Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder im Grundriss um das in Art. 4 Abs. 6 festgelegte Mass von 2.0 m gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil gesondert gemessen.



³ Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten mit einer Breite von weniger als 5.0 m pro Fassadenseite bleiben unberücksichtigt.



⁴ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

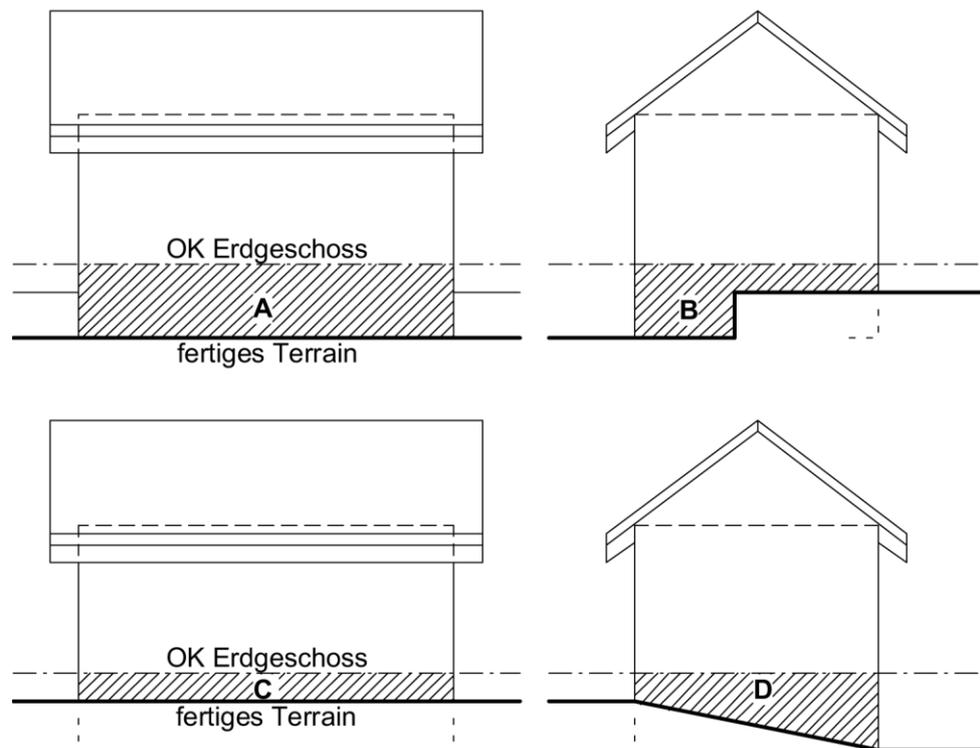
A3.3 Vollgeschosse

¹ Als Vollgeschoss (VG) zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um das in Art. 4 Abs. 6 festgelegte Minimalmass von 2.0 m gestaffelt sind, wird die Vollgeschosshöhe für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

A3.4 Untergeschoss

¹ Als Untergeschosse (UG) gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass von 1.2 m über das fertige Terrain hinausragt (Art. 3 Abs. 3).

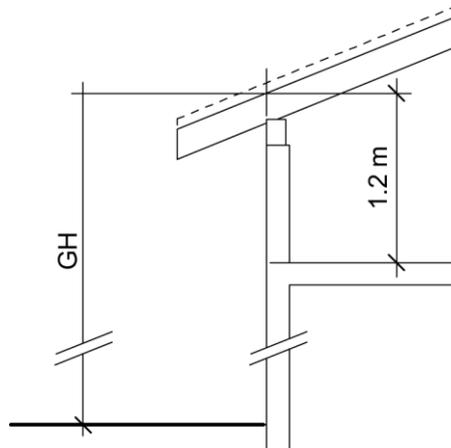


$$\text{mittlere Höhe zwischen oberkant Erdgeschossfussboden und fertigem Boden} = \frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$$

² Abgrabungen, die das Mass von 5.0 m (Art. 4 Abs. 5) nicht überschreiten werden nicht berücksichtigt.

A3.5 Dachgeschoss und Kniewandhöhe

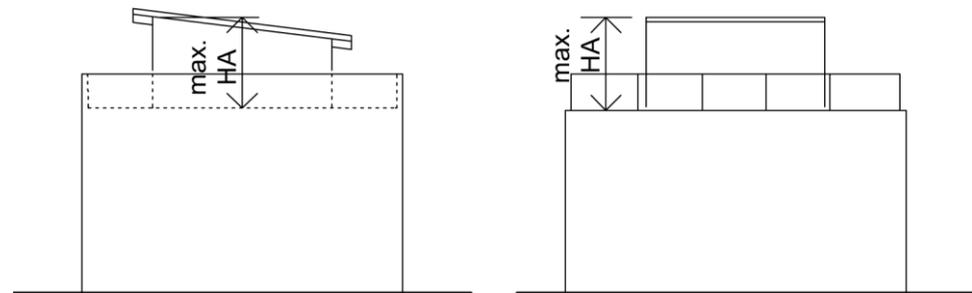
¹ Als Dachgeschoss gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass von 1.2 m (Art. 3 Abs. 3) nicht überschreiten.



² Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der isolierten Fassadenflucht mit der Oberkante der nicht isolierten Dachkonstruktion.

A3.6 Attikageschoss

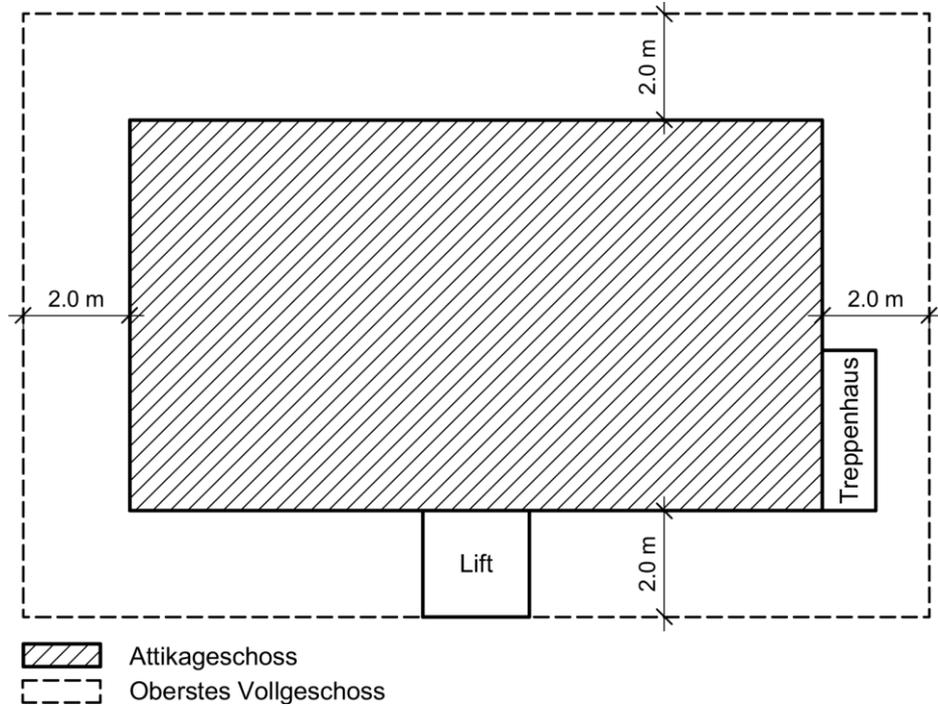
¹ Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die in Art. 3 Abs. 3 erlaubte Höhe von 3.3 m nicht übersteigt. Die Höhe des Attikageschosses ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Flachdachs über dem obersten Vollgeschoss und dem Reverenzpunkt am Dach des Attikageschosses, der zur Ermittlung der Gebäudehöhe massgebend wäre, wenn das Attikageschoss als Vollgeschoss gelten würde.



HA = max. Höhe des Attikageschosses

² Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1.5 m ab Oberkante Attika und Oberlichter und dergleichen bleiben unberücksichtigt.

³ Das Attikageschoss muss wenigstens um das in Art. 3 Abs. 3 festgelegte Mass von 2.0 m gegenüber den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und sich deutlich von diesem abheben; ausgenommen Treppenhaus und Lift.

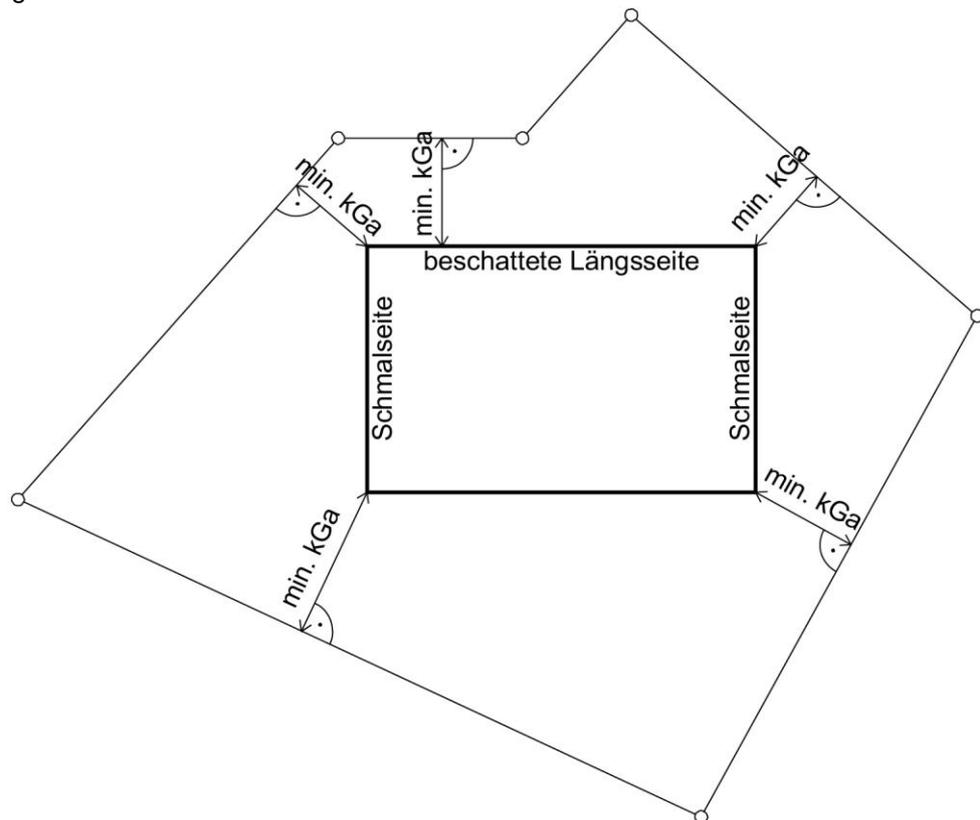


A4 Bauabstände

A4.1 Kleiner Grenzabstand

¹ Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

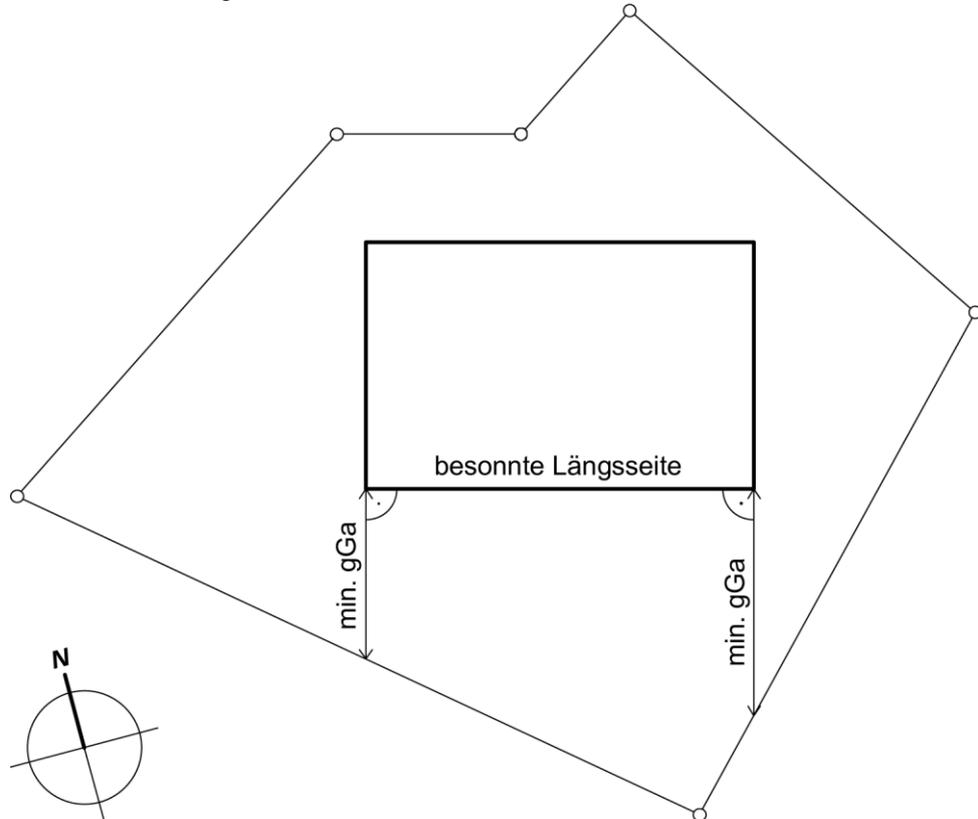
² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.



³ Vorspringende Gebäudeteile gemäss Anhang A2.3 bleiben unberücksichtigt.

A4.2 Grosser Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.



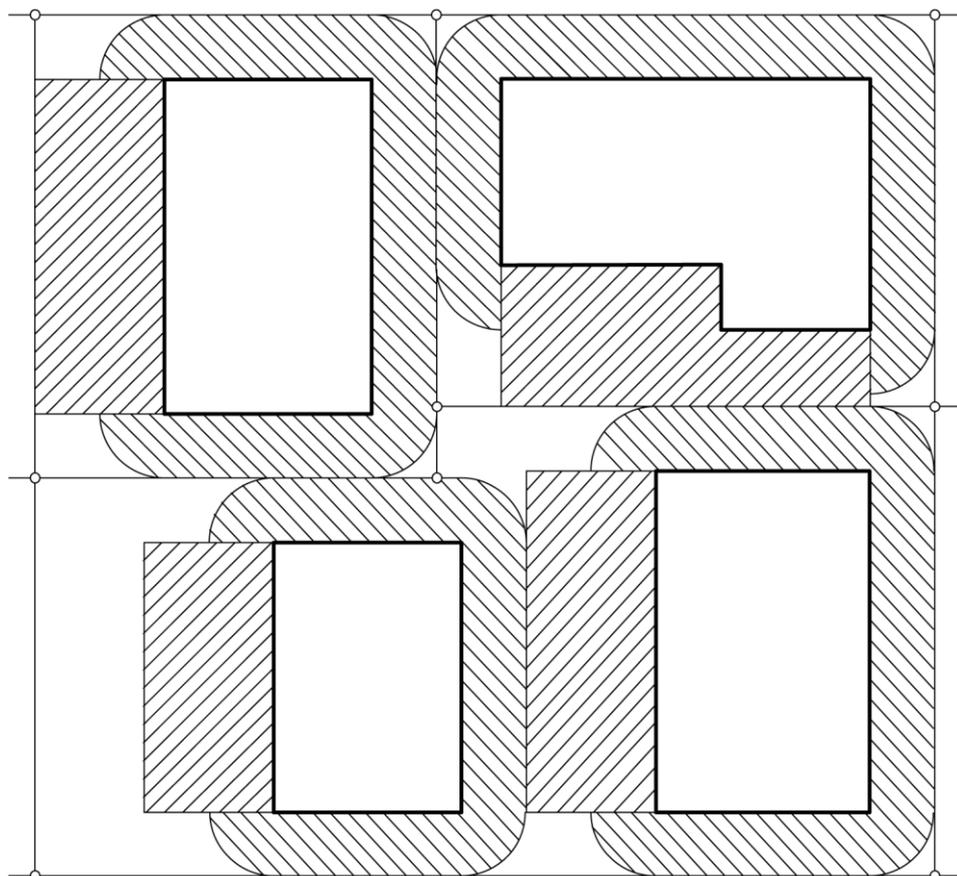
² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei ost-west-orientierten Längsseiten), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

³ Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

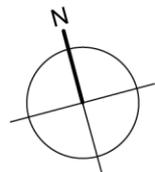
A4.3 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

² Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände, Absätze 3 und 4 bleiben vorbehalten.



 Fläche kGa
 Fläche gGa



³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

⁴ Bei der Einräumung von gegenseitigen Näherbaurechten, ist kein Gebäudeabstand einzuhalten, wenn die benachbarten Gebäude in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten. Überschreiten sie die zulässige Gebäudelänge darf der Gebäudeabstand nicht weniger als 6.0 m, bei dazwischenliegendem grossen Grenzabstand nicht weniger als 10.0 m betragen.

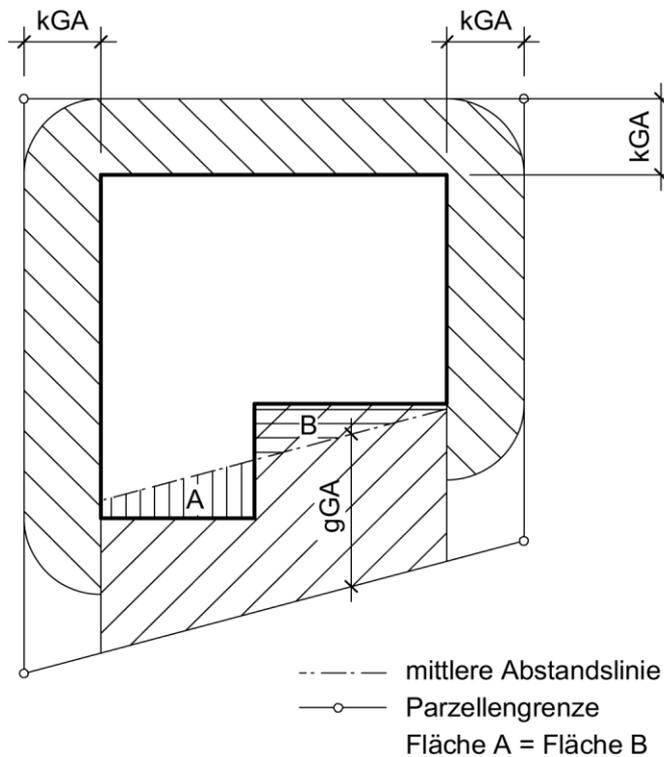
A4.4 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

¹ Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstands dieser Gebäudeseite aus zur Grundstücksgrenze gemessen.

² Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprünge.

³ Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.

⁴ Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können – auch auf der besonnten Längsseite – höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.



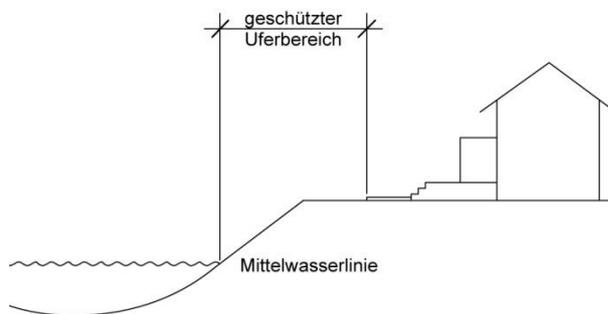
A4.5 Abstände gegenüber Zonengrenzen (Zonenabstände)

¹ Auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gilt der grosse Grenzabstand als Zonenabstand, auf den übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine Grenzabstand als Zonenabstand.

² Abstände gegenüber Zonen (Art. 4 Abs. 1) werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

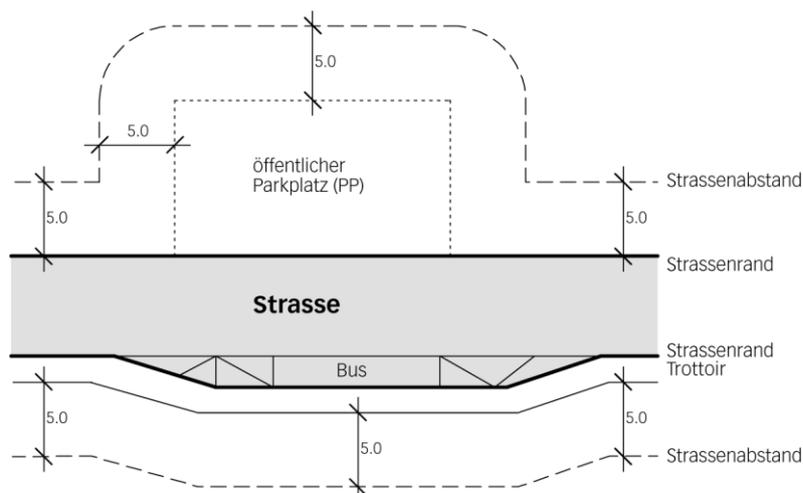
A4.6 Abstände gegenüber Fliessgewässern

Der Bauabstand von Fliessgewässern nach Art. 60 wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.³⁶



A4.7 Abstände gegenüber Strassen und Wegen

Der Strassenabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraums. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

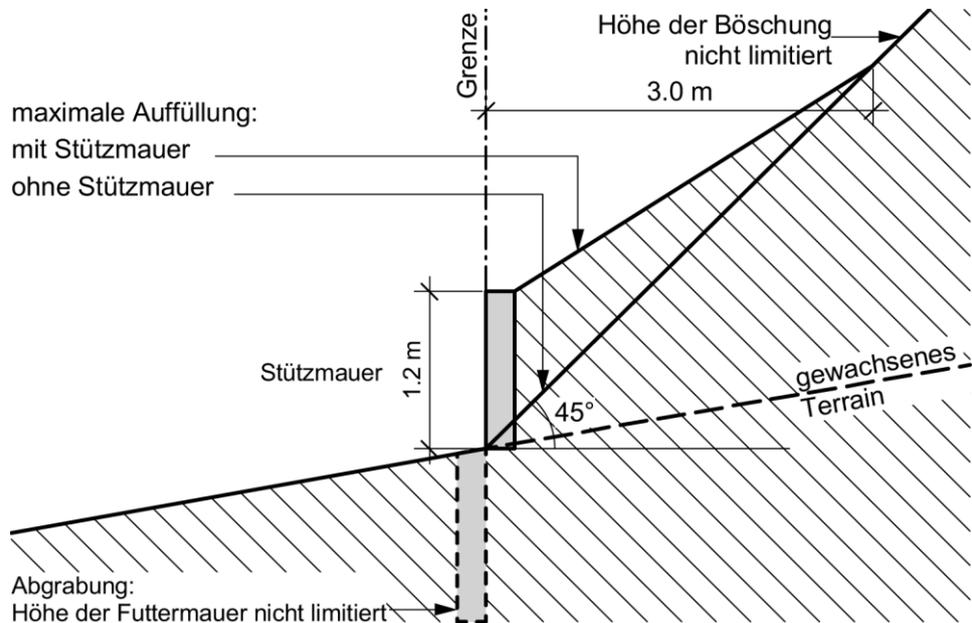


Für Abstände von Kantonsstrassen gelten die kantonalen Messweisen.

³⁶ Für den wasserbaupolizeilichen Abstand gelten Art. 48 WBG und Art. 49 W BV.

A5 Zivilrechtliche Abstände; Pflanz- und Anriesrecht

A5.1 Böschungen, Stütz- und Futtermauern³⁷

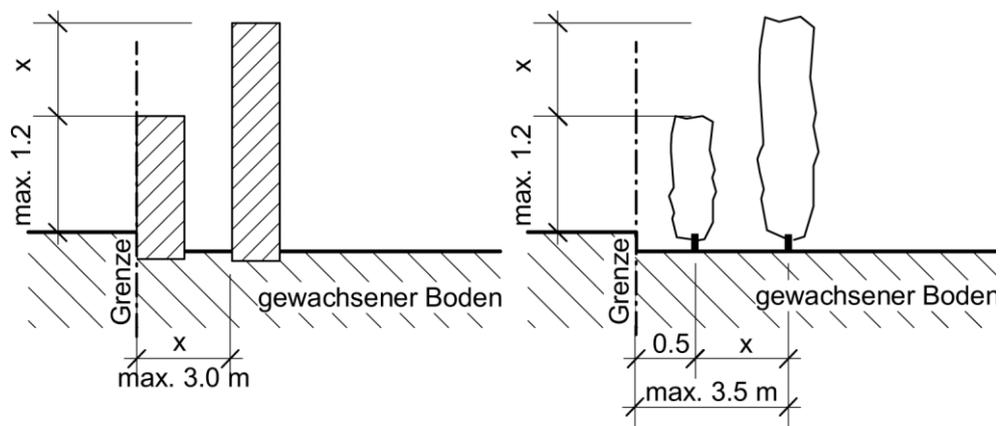


Für die Messweise der Minimalabstände von Bäume, Pflanzen, Lebhägen und dergleichen gelten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches sowie des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

A5.2 Feste Einfriedungen und Grünhecken³⁸

Feste Einfriedungen (Holzwände, Mauern und Zäune)

Grünhecken



³⁷ Art. 79h EG ZGB (kantonales Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch [ZGB])

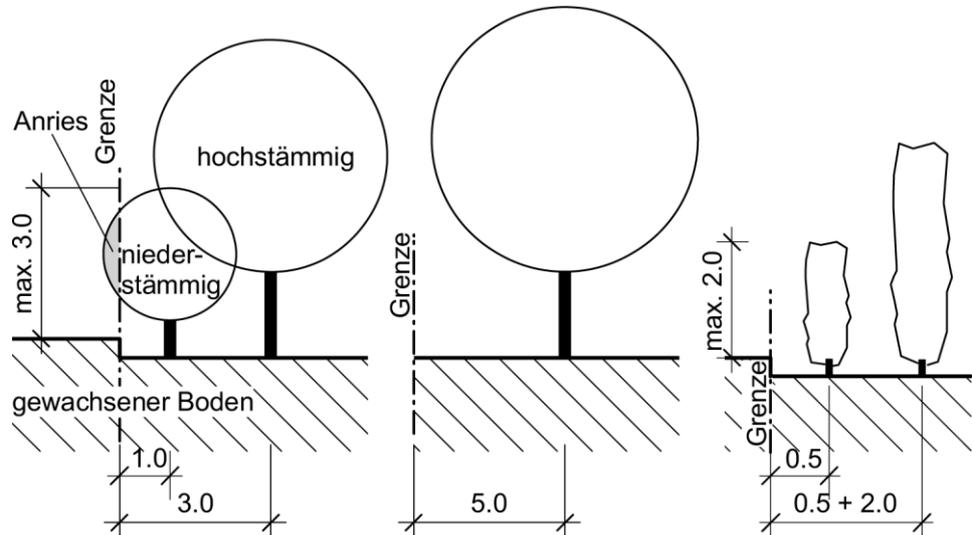
³⁸ Art. 79 k EG ZGB

A5.3 Pflanzabstände von Grenzen³⁹

Obstbäume

Zierbäume

Ziersträucher

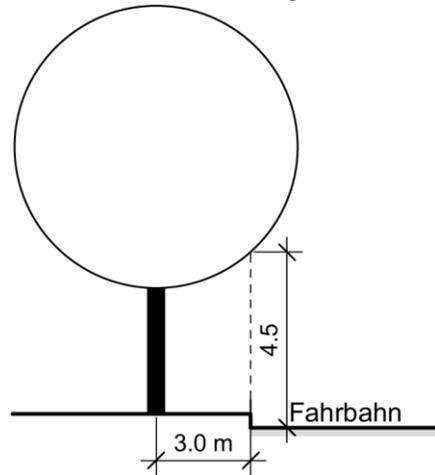


³⁹ Art. 687 ZGB; Art. 79 I EG ZGB

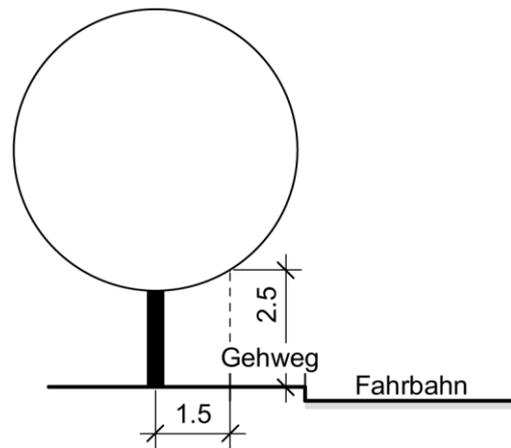
A5.4 Pflanzabstände von Strassen⁴⁰

Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

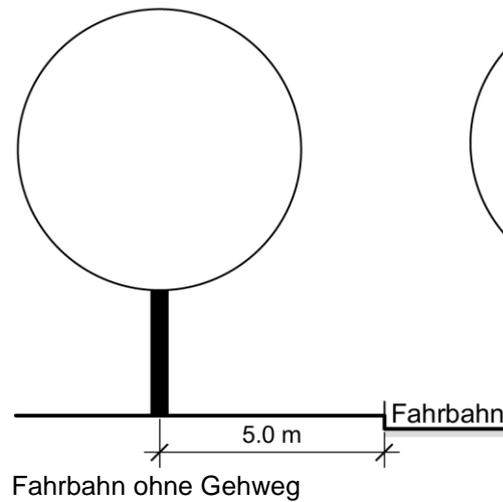
Öffentliche Strasse ausserorts
Fahrbahn ohne Gehweg



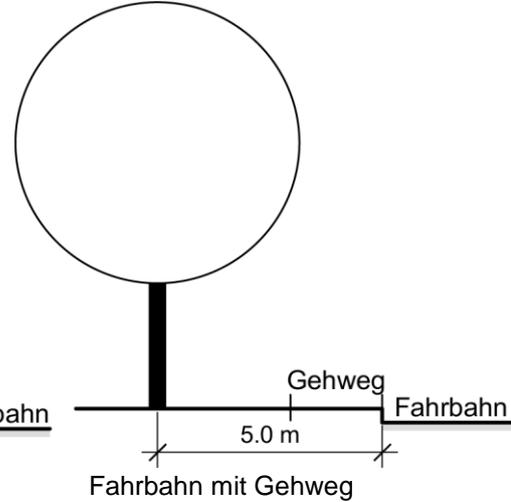
Fahrbahn mit Gehweg



Hauptstrasse ausserorts



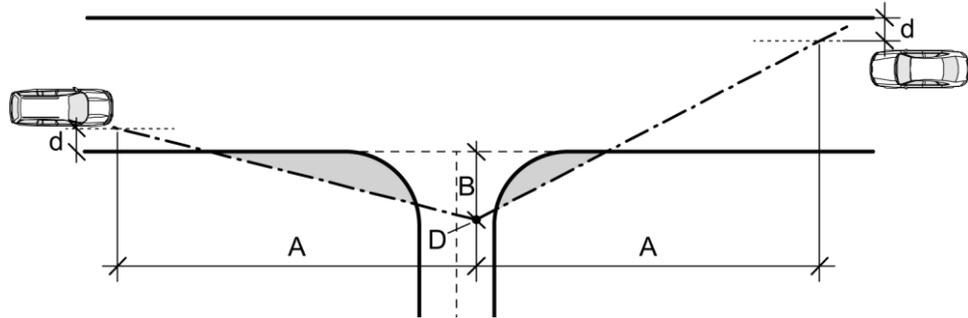
Fahrbahn ohne Gehweg



Fahrbahn mit Gehweg

⁴⁰ Art. 80 SG und Art. 56 SV

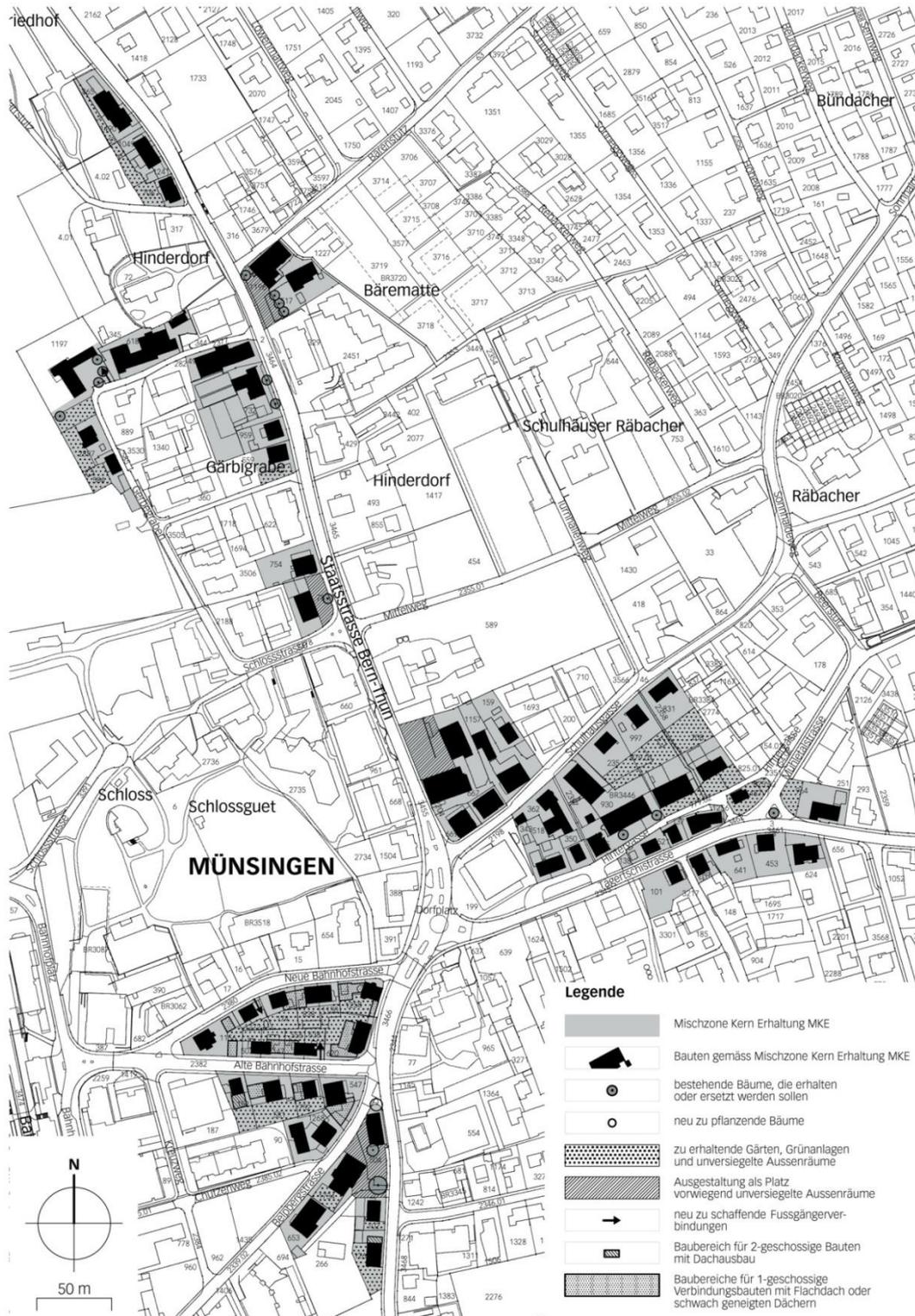
A6 Sichtweiten und Freihalteraum im Strassenverkehr



Begriffe und Definitionen:

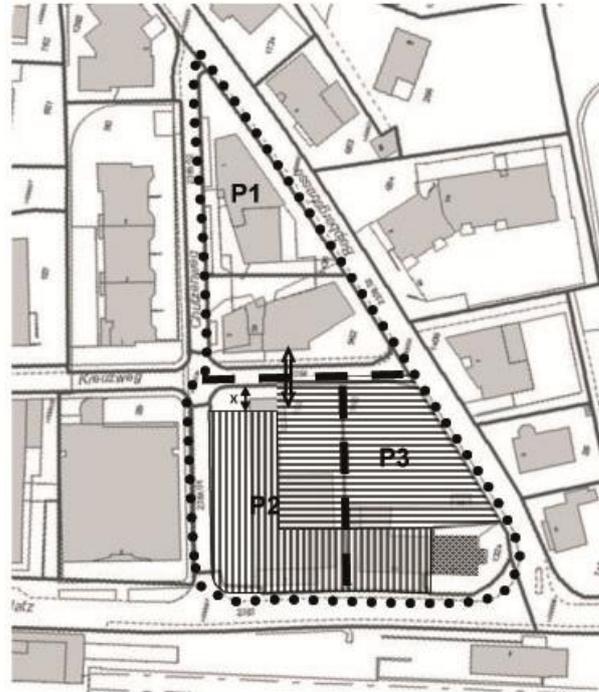
A	Knoten	Abstand zwischen Fahrzeug auf der Fahrbahn und Beobachtungspunkt D
B	Beobachtungsdistanz	Abstand zwischen Fahrbahnrand und Beobachtungspunkt D
D	Beobachtungspunkt	In der Achse des Fahrbahnstreifens
d	Abstand zum Fahrbahnrand	Abstand zwischen Fahrbahnrand und Bezugspunkt der Sichtlinie
---	Sichtlinie	Linie zwischen Fahrzeug auf Fahrbahn und Beobachtungspunkt D
■	Sichtzone	Zone ausserhalb Verkehrsfläche. Innerhalb der Sichtzone ist ein sichtfreier Raum in der Höhe von 0.6 – 3.0 m freizuhalten.

Anhang B: Wesentliche Elemente der bestehenden Quartierstruktur und wichtige Aussenräume in der Mischzone Kern Erhaltung



Ergänzend gilt der Richtplan Ortskern (zusätzliche Inhalte)

Anhang C: Überbauungsschema ZPP P «Kreuzweg / Belp- bergstrasse»



Legende

- | | | | |
|-----------|-------------------------------------|---|--|
| ••••• | Wirkungsbereich |  | Erhaltenswerter Bau |
| — — — — — | Abschnittsbegrenzung |  | Bereich für Bauten mit 4 Vollgeschossen |
| ↔ | Erschliessung für Einstellhallen |  | Bereich für Bauten mit 3 Vollgeschossen + Attika |
| ↕
x | Gebäudeabstand min. 6 m ab Kreuzweg | | |

Anhang D: Abkürzungsverzeichnis

A	Arbeitszone
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BGF	Bruttogeschossfläche
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
BUD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)
EH	Einfamilienhauszone
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
KEnG	Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (BSG 741.1)
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (741.111)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
GA	Grenzabstand
GBD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret; BSG 732.123.44)
GBR	Gemeindebaureglement
GFZ	Grünflächenziffer
gGA	Grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäudelänge
GO	Gemeindeordnung
GZ	Geschosszahl
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
kGA	Kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 9. Juni 1994 (BSG)
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
M	Mischzone
MK	Mischzone Kern
MKE	Mischzone Kern Erhaltung
NBRD	Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (BSG 723.13)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
SBV	Sonderbauvorschriften
SFG	Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer (BSG 704.1)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SFV	Verordnung v. 29.06.1983 über See- u. Flussufer (BSG 704.111)

SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.1)
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
VASR	Verordnung vom 17. November 1999 über die Aussen- und Strassenreklame (BSG 722.51)
VG	Vollgeschoss
W	Wohnzone
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.11)
WE	Wohnzone Erhaltung
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen

Anhang E: Stichwortverzeichnis

Abgrabungen	10	gestaffelte Gebäude	69
Abstand		Gebäudehöhe.....	60
zivilrechtlicher.....	71	baupolizeiliche Masse.....	9
Zonengrenzen	70	Gebäuelänge.....	59
Abstände		baupolizeiliche Masse.....	9
Grenzabstände in Arbeitszone..	10	Gebäudeteile	
Grosser Grenzabstand.....	9	vorspringende	10, 58
Kleiner Grenzabstand	9	Gebäudetiefe.....	59
An- und Nebenbauten		baupolizeiliche Masse.....	9
bewohnte.....	10	Gefahrengebiet.....	49
unbewohnte.....	10, 58	erhebliche Gefährdung	50
Anriesrecht.....	71	geringe Gefährdung.....	50
Arbeitszonen.....	8	mittlere Gefährdung.....	50
Art der Nutzung	8	nicht bestimmte Gefährdung	50
archäologische Schutzgebiete.....	46	gelbes Gefahrengebiet	50
Art der Nutzung.....	7	Gestaltung	
Attikageschoss.....	64	Beurteilungskriterien	38
Ausnützungsziffer	9, 57	Gestaltungsfreiheit	11
Bahnareal	17	Gestaltungsgrundsätze	38
Bauabstände.....	66	Gestaltungsspielraum	41, 42
Baudenkmäler.....	46	Grenz- und Gebäudeabstände.....	10
Bauernhofzone	17	Grenzabstand	
Baumschutzgebiete	47	grosser.....	67
Baupolizeiliche Masse	9	kleiner	66
Abweichungen in MK E und		Winkelbauten	69
Ortsbildschutzgebieten.....	45	Grünflächenziffer	9, 57
Bauweise	38	Grünhecken.....	72
offene	38	Grünzonen.....	17
blaues Gefahrengebiet	50	Hangzuschlag.....	11
Dachgeschoss	64	Hecken	48
Dachgestaltung.....	38	Historische Verkehrswege	46
Detailplanpflicht	51	Kantonale Naturschutzgebiet.....	49
Einfamilienhauszone.....	12	kGA und gGA in den Arbeitszonen	
Einfamilienhauszonen.....	7	10
Einfriedungen		Kniewandhöhe.....	64
feste.....	72	Landschaftsschutzgebiete.....	47
Energie		Landwirtschaftszone	18
Allgemeine Bestimmungen	43	massgebendes Terrain	57
Anschlusspflicht	43	Mehrhöhe Grundwasser.....	11
Gemeinsames Heizwerk	43, 44	Mischzone Kern Erhaltung.....	44
Wärmebedarf	43	Mischzonen	
Fachberatung.....	42	Art der Nutzung.....	7
Feldgehölze	48	Mischzonen Kern	
Feuchtgebiete	47	Art der Nutzung.....	7
Fliessgewässer	48	Naturwiesen	48
Gebäude		Ökologischer Ausgleich.....	42
gestaffelte.....	11	Ortsbildschutzgebiete	
Gebäudeabstand	68		

Abweichung baupolizeiliche Masse.....	11	Untergeschosse	63
Parkierung	51	Unterirdische Bauten.....	58
Parkplatzersatzabgabe	51	Verkehrswege	
Pflanzabstände	72	historische.....	46
zivilrechtliche	71	Vollgeschosse	10, 63
Plakatanschlagstellen	40	baupolizeiliche Masse.....	9
Planungsvorteile	52	Wohnraumförderung	52
Qualifizierte Verfahren	42	Wohnzonen	7
Reklamen.....	40	Art der Nutzung.....	7
rotes Gefahrengebiet	50	ZöN.....	12
Schutzgebiete		Zonen für öffentliche Nutzungen	
archäologische	46	Allgemeine Bestimmungen.....	12
Strassenabstände.....	11	Zonen für Sport- und	
Strassenbauabstand.....	70	Freizeitanlagen	15
Trockengebiete	48	Zonen mit Planungspflicht.....	18
Übergangsnutzung	17	Zonenabstand	70
Uferschutzgebiete	47	Zuständigkeiten	52
Umgebungsgestaltungsplan	40	Zustimmung	
		Nachbarn	11