

Einwohnergemeinde Niederönz

Baureglement

Ausgabe 2019

INHALT

1	GELTUNGSBEREICH.....	5
101	Geltungsbereich sachlich.....	5
102	Geltungsbereich räumlich.....	5
103	Planungsvorteile.....	5
2	NUTZUNGSZONEN.....	6
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.....	6
211	Art der Nutzung.....	6
212	Mass der Nutzung.....	7
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen ...	10
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN).....	10
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF).....	12
23	Nutzungszonen im Nichtbaugelände.....	13
231	Landwirtschaftszone (LWZ).....	13
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN.....	14
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....	14
311	ZPP 5 «Oenzgasse».....	14
312	ZPP 7 «Mühlestrasse».....	15
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen.....	16
321	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen.....	16

4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	17
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	17
411	Gestaltungsgrundsatz	17
412	Bauweise, Stellung der Bauten	18
413	Dachgestaltung	19
414	Attikageschoss	19
415	Aussenraumgestaltung	20
42	Qualitätssicherung	20
421	Fachberatung	20
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	21
431	Energie	21
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	22
51	Ortsbild- und Kulturlandschaftspflege	22
511	Baudenkmäler	22
512	Historische Verkehrswege	22
513	Archäologische Schutzgebiete	22
514	Einzelbäume, Baumgruppen	23
515	Gewässerraum	23
52	Schutz der naturnahen Landschaft	24
521	Landschaftsschutzgebiete	24
522	Lebensräume	24
523	Naturschutzgebiet	25
53	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	26
531	Ersatzmassnahmen	26
532	Förderungsmassnahmen	26

54	Gefahrengebiete	26
541	Bauen in Gefahrengebieten	26
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	28
601	Widerhandlungen.....	28
602	Inkrafttreten	28
603	Aufhebung von Vorschriften.....	28
	GENEHMIGUNGSVERMERKE	29

Anhang A1: Definition und Messweisen

Anhang 2: Liste Schützenswerte und Erhaltenswerte Bauten.

	1	GELTUNGSBEREICH
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
Planungsvorteile	103	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 09.12.2019

Baurechtliche Grundordnung**Übergeordnetes Recht**

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt. Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmbewilligung. Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung (vgl. Art. 1 Abs. 3, Art. 2 Abs. 1 BauG; Art. 5, 42 BewD)

Besitzstandgarantie

Die Besitzstandgarantie ist im Umfang der kant. Gesetzgebung gewährleistet (Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG).

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Niederönz geregelt.

2 NUTZUNGSZONEN

21 Wohn-, Misch- und Industriezonen

Art der Nutzung **211** 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 236.

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W2/ W3	– Wohnen – stilles Gewerbe	II
Mischzone 2	M2	– Wohnen – stille bis mässig störende Gewerbe, Gastgewerbe – Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mastbetriebe – Verkauf bis 500 m ² Verkaufsfläche – Dienstleistungen	III
Arbeitszonen	A / C / D B	– Arbeitsnutzungen; ausgenommen sind Verkaufsnutzungen ¹⁾	III IV

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.

Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500m² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

¹⁾ Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

Dazu gehören z.B. Hauswirts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

Mass der Nutzung 212 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GL in m	GB in m	GH (m)	GHF (m)	VG	GZ ²⁾	UeZ	Vgl. Definitionen und Messweisen im Anhang A1
Wohnzone 2	W2	4,0	8,0	30,0	20,00	13,0	10.5	2	-	-	kGA =kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang A141) gGA =grosser Grenzabstand (vgl. Anhang A142) GL =Gebäuelänge (vgl. Anhang A131 Abs. 1) GB =Gebäudebreite (vgl. Anhang A131 Abs. 2) GH =Gesamthöhe (vgl. Anhang A132) GHF =Gesamthöhe Flach- und Pultdach (vgl. Anhang A132) VG =Vollgeschosse (vgl. Anhang A134) GZ =Grünflächenziffer (vgl. Anhang A162) UeZ =Überbauungsziffer (vgl. Anhang A161)
Wohnzone 3	W3	5,0	12,0	30,0	20,00	15,5	13.5	3	-	-	
Mischzone	M2	4,0	8,0	30,0	20,00	13,0	10.5	2	-	-	
Arbeitszone A+B	AZA / AZB	5,0	-	-	-	-	15.0	-	50%	70%	
Arbeitszone C	AZC	4.0	-	-	-	-	7.0	-	50%	70%	
Arbeitszone D ¹⁾	AZD	5.0	-	-	-	-	13.5	-	50%	70%	

¹⁾ Gegenüber der angrenzenden Wohnzone ist ein 7.0 m tiefer Grünbereich vorzusehen. Innerhalb des Grünbereiches sind hochstämmige Laubbäume und eine im angewachsenen Zustand min. 1.2 m hohe Hecke entlang der Gemeindegrenze anzupflanzen.

²⁾ Das Humusüberdeckungsmass beträgt mindestens 30 cm.

- 212 2 Zudem gelten die folgenden Masse für
- a. An- und Kleinbauten¹⁾:
- GA *min.* 2,0 m
 - GH *max.* 3,0 m
 - GBF *max.* 60 m²

¹⁾ Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Die Gebäudelänge der zusammengebauten Gebäude darf die für die jeweilige Zone geltende max. GL nicht überschreiten.

- b. Unterniveaubauten ²⁾:
- über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m

²⁾ Unter dem massgebenden Terrain dürfen Unterniveaubauten und unterirdische Bauten bis max. 1.0 m an die Grundstücksgrenze mit Zustimmung des Nachbars bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

Vgl. Anhang A121

GA =Grenzabstand
GH =Gesamthöhe
GBF =Gebäudefläche

Vgl. Anhang A122

c. Vorspringende Gebäudeteile:

- Vorspringende, offene Bauteile wie Vordächer und Treppen dürfen max. 3,00 m, Laubengänge und Balkone max. 2,00 m über die Fassadenflucht hinausragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 1,80 m zur Grenze einhalten.
- Zulässige max. Fassadenfläche von offenen, vorgelagerten Balkonen darf 50 % nicht übersteigen.

Vgl. Anhang A124
Vgl. auch Art. 413 Abs. 1 BR.

d. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

- in der Situation: min. 5,0 m

e. Abgrabungen max. 6.0 m.

Vgl. Anhang A132 Abs. 3

f. Geschosse:

- Untergeschoss: OK darüberliegender fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1,20 m über fertigem Terrain
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.55 m
- Attikageschoss: zulässige Höhe 3,5 m, Rückversetzung min. 2,0 m auf min. einer ganzen Längsfassade. Die max. Fläche beträgt 60% der Fläche des darunterliegenden Geschosses.

Vgl. Anhang A135

Vgl. Anhang A133 und A136

Vgl. Anhang A137

Vgl. Art. 414 (Attikageschoss) BR

g. Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen von Art. 75 BauG sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

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

ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. BR

Bezeichnung (Beispiele)

Abk.

Zweckbestimmung

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

ES

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

A «Schule, Turnhallen mit Aussensportanlage»

ZÖN
A

- *Schule*
- *Turnhallen mit Aussensportanlagen*

kGA: 4.0 m; GH: 13.0 m; GHF: 10.5 m

II

kGA: 5.0 m; GH: 15.5 m; GHF: 13.5 m

II

Die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und geringfügig erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

B «Gemeindehaus und Kindergarten»	ZÖN B	Gemeindehaus	kGA: 7.0 m, GH: III
		Kindergarten	13.0 m; GHF: 10.5 m III
			KGA: 4.0 m, GH: 13.0 m; GHF: 10.5 m
			Die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und geringfügig er- weitert werden, so- weit dadurch keine verstärkten negati- ven Auswirkungen auf die Nachbar- schaft entstehen.
C «Feuerwehрма- gazin»	ZÖN C	Feuerwehrmagazin	kGA: ,4,0 m GH: II
			13.0 m; GHF: 10.5 m
			Die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und geringfügig er- weitert werden, so- weit dadurch keine verstärkten negati- ven Auswirkungen auf die Nachbar- schaft entstehen.

**Zone für Sport und
Freizeitanlagen
(ZSF)**

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

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im übrigen gelten die
Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss
Art. 411 ff.

**ZSF
A** *Nutzung als Clubhaus
der Hornussergesel-
lschaft*

*GA: 4,0 m, GH:8.0 //
m, GHF: 4,0 m.
Der bestehende
Bau darf umgebaut
und geringfügig er-
weitert oder neu
gebaut werden
(Total max.
Geschossfläche
120 m²; 1-
geschossige
Bauweise, keine
Dachaufbauten
und –ausbauten,
keine Unter-
kellerung). Das
Gebäude darf nicht
beheizt werden. Im
Falle einer Auf-
gabe der Nutzung
ist das Terrain
wieder herzu-
stellen und zu
rekultivieren.*

23 Nutzungszonen im Nichtbaugelände**Landwirtschaftszone (LWZ)**

- 231**
- 1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
 - 2 Gewächshäuser für den gewerbsmässigen Gemüse- und Gartenbau sind nur in dafür ausgewiesenen Zonen zugelassen.
 - 3 Für Wohnbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.
Für Ökonomiegebäude gelten:
kGA 4,0 m,
gGA 8,0 m,
GH 15 m
GHF 12.5 m
GL 50 m
 - 4 Es gelten die Vorschriften der ES III.

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

Gewächshäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbsmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.

Vgl. Art. 43 LSV.

3 BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

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

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

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

ZPP 5 «Oenzgasse»
Planungszweck

311 1 Die Zone mit Planungspflicht Nr. 5 bezweckt die Sicherstellung einer guten Nutzung, eine qualitative gute Überbauung sowie die Regelung der Erschliessung und Etappierung.

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

Art und Mass der Nutzung

2 Die Art und das Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Zone W2.

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

Gestaltungsgrundsätze

- 3
- Innerhalb der Überbauung sind ein bis zwei Quartier-/Spielplätze vorzusehen.
 - Spezielle Aufmerksamkeit ist der Differenzierung von privaten und öffentlichen Aussenbereichen zu schenken.
 - Es ist eine gute Durchgrünung vorzusehen, welche Bezug auf Abgrenzungen und Erschliessung nimmt. Sie ist im Wesentlichen mit Hochstammbäumen zu erreichen. Gegen die Landwirtschaftszone ist eine möglichst natürliche Begrenzung zu schaffen.

Erschliessung

- 4
- Die Überbauung ist in 2 – 4 Etappen zu unterteilen.

- Die Erschliessung erfolgt über die Oenzgasse oder entlang der Parzellengrenze 122/297 als Stickerschliessung. Die Parzellen 566 und 567 werden wie bisher über den Hofweg erschlossen.
- Entsprechend dem Verkehrsrichtplan für Fussgänger und Radfahrer ist die Verbindung Lindenstrasse – Hofweg sicherzustellen.
- Die Parkierung ist in Gruppen anzuordnen oder in Einstellhallen zu lösen. Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

311 5

ES II

Vgl. Art. 43 LSV.

ZPP 7
«Mühlestrasse»
Planungszweck

312 1

Die Zone mit Planungspflicht Nr. 7 bezweckt eine qualitativ gute Überbauung für „Wohnen im Alter“ und für ein Vereinslokal.

Art und Mass der Nutzung

2

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Zone WG2; innerhalb des Perimeters ist jedoch die verdichtete Bauweise zugelassen.
Für das Mass der Nutzung gilt:

- Max. Gesamthöhe Flachdach (GHF): 9.70 m
- Gebäudelänge und Gebäudebreite: frei
- Geschosse: 2 Vollgeschosse plus Attikageschoss

Gestaltungsgrundsätze

3

- Die Neuüberbauung hat in ihrer Architektursprache auf die bestehenden historischen Bauten der angrenzenden Baugruppe gemäss Bauinventar Rücksicht zu nehmen.
- Spezielle Aufmerksamkeit ist der Differenzierung von privaten und öffentlichen Aussenbereichen zu schenken.

Betr. qualifiziertem Verfahren s. Art. 421; BR

- Es ist eine gute Durchgrünung vorzusehen, welche Bezug auf Abgrenzungen und Erschliessung nimmt. Sie ist im Wesentlichen mit Hochstammbäumen zu erreichen. Gegen die Landwirtschaftszone ist eine möglichst natürliche Begrenzung zu schaffen.
- Die zulässige Dachform beschränkt sich auf Flachdächer.
- Das Attikageschoss muss bei mindestens einer Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2.40 m zurückversetzt sein.

Erschliessung	312	4	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erschliessung erfolgt über die Mühlestrasse. - Die Parkierung für Vereinszwecke ist oberirdisch entlang der Mühlestrasse und diejenige für Wohnzwecke im südwestlichen Teil von Parzelle 66, angrenzend an die Parkierung für Vereinszwecke, vorzusehen.
---------------	-----	---	---

Lärmempfindlichkeitsstufe

5

ES III

Vgl. Art. 43 LSV.

32**Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen****Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen****321**

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung

Abk.

Datum Beschluss / Genehmigung

a) *Buchseefeld**UeO 1*

Überbauungsordnung Nr. 1: 11.11.1991

b) *Oenzgasse**UeO 5*Überbauungsordnung ZPP Nr. 5: 04.03.1999;
Revisionen / Änderungen: 23.04.2003, 23.05.2002

- | | | |
|---|-------|---|
| c) <i>Hühnerfarm</i> | UeO 6 | Überbauungsordnung Nr. 6: 03.08.1984;
Revisionen/Änderungen: 04.07.2002/10.10.2006 |
| d) <i>Industrieland
Buchseefeld</i> | | Überbauungsplan: 01.07.1982
Aufgehoben am 12.12.2016 |
| e) <i>Bystronic</i> | UeO | Überbauungsordnung mit ZP- Änderung
29.01.2002; Revisionen/ Änderungen: 27.03.2002 |
| f) <i>Byfang</i> | UeO | Überbauungsordnung: 7.09.1998; Revisionen/
Änderungen: 20.07.1999 |
| g) <i>Bystronic 2</i> | UeO | Überbauungsordnung mit ZP- Änderung: 5.12.2008 |

4 QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

- | | | | |
|-----------------------------------|-----|---|---|
| Gestaltungs-
grundsatz | 411 | 1 | Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Überbauung und der umgebenden Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. |
|-----------------------------------|-----|---|---|

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412ff) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42 , Art. 421 BR

- | | | |
|------------------------------------|---|---|
| Beurteilungs-
kriterien | 2 | Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen |
| | | <ul style="list-style-type: none"> – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und |

Qualitätssicherung

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

- Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Vgl. auch Art. 412 ff. BR

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

- 411 3 Bauten und Anlagen, welche die Anforderungen gemäss Absatz 2 nicht erfüllen, sind nicht baubewilligungsfähig.

Bauweise, Stellung der Bauten

- 412 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, 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 nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Vgl. Art. 212 ff BR

Vgl. Art. 212 ff BR

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- *In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal*
- *In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.*

Dachgestaltung

- 413** 1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 2 Dachaufbauten sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 33% der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Übereinander liegende Dachflächenfenster sind gestattet, sofern keine darüber liegenden Firstoblichter angeordnet sind.
- 3 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 30% der jeweiligen Dachfläche. Ab Dachneigungen > 30% beträgt die Fläche maximal 20%.
- 4 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftaufbauten, Kamine und dergleichen sind oberhalb der zulässigen Gesamthöhe gestattet, wenn sie sich auf das technisch beziehungsweise gesetzlich notwendige Mindestmass beschränken.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.:

- *Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°,*
- *Flachdächer mit Attika und Pultdächer bis max. 30°, mit Attika*
- *allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe (Vgl. Art. 212 Bstb. d BR*

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.

Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Kleinbauten sind – zumindest bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des AUE.

Attikageschoss

- 414** 1 Auf der Attika sind nur technische notwendige Dachaufbauten gestattet (Kamine, Oberlichter, Liftaufbauten) bis 1,5 m über oberkant Attika.

Hinweis: Vgl. Art. 212, Abs. 2, Bst. g BR

**Aussenraum-
gestaltung**

- 415** 1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.
- 3 Terrainveränderungen, Stütz und Futtermauern die das Orts- und das Landschaftsbild beeinträchtigen sind untersagt. Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,
- die Bauerngärten und Obstbaumgärten,

Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.

42 **Qualitätssicherung****Fachberatung**

- 421** 1 Der Gemeinderat zieht eine unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachperson bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.

Die Fachperson sind – Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner, kantonale Kommission zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes (OLK). Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

- 421 2** Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
- Bei Einsprachen, die das Erscheinungsbild oder die Gestaltung einer Baute oder Anlage rügen;
 - Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPPs vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
 - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
 - Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
 - Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Vgl. Art. 411 und 412 ff. BR

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.

Vgl. Art. 75 BauG.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

Energie

- 431 1** Bei der Gestaltung der Gebäude ist der optimalen Nutzung der Sonnenstrahlung Rechnung zu tragen (passive Sonnenenergienutzung für Tageslicht und Wärme durch Ausrichtung, Dachgestaltung, Fensteranordnung und –grösse etc.). Gleichzeitig ist die Nutzung erneuerbarer Energie anzustreben; dazu gehören insbesondere die Sonnenenergie (aktive Sonnenenergienutzung für Wärme und Strom), Holz und Umgebungswärme (Erde, Grundwasser, Luft).
- 2** In Gebieten für Gesamtüberbauungen ist eine gemeinsame Heizanlage zu prüfen.
- 3** Baugesuchstellende können sich bei der Regionalen Energieberatung über die aktuellen Qualitätsstandard für Gebäude kostenlos beraten lassen.

	5		BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51		Ortsbild- und Kulturlandschaftspflege	
Baudenkmäler	511	1	Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler sowie die Baugruppen.	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Niederönz; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Vgl. Liste der schützenswerten und erhaltenswerten Bauten im Anhang 1
		2	Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.	Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG.
Historische Verkehrswege	512	1	Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.	Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.
		2	Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Archäologische Schutzgebiete	513	1	Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	
		2	Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

**Einzelbäume,
Baumgruppen**

- 514** 1 Die im Zonenplan und Schutzzonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- 2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.
- 3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Für Ausnahmegewilligungen ist der Gemeinderat zuständig.

Gewässerraum

- 515** 1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
- a. die natürlichen Funktionen der Gewässer;
b. Schutz vor Hochwasser;
c. Gewässernutzung.
- 2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor). Der Gewässerraum wird ab Gewässermittelachse gemessen.

Vgl. Anhang A151

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Raumbedarf Fliessgewässer 2015.

Kategorien Gewässerräume:

Önz (bis zur Einmündung Burgäschiseebach):	28 m
Önz (nach der Einmündung Burgäschiseebach):	30 m
Burgäschiseebach (bis zur Einmündung Bolkengräßli):	13 m
Burgäschiseebach (nach der Einmündung Bolkengräßli):	14.5 m
Bolkengräßli:	11 m
Übrige Gewässer	11 m

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen (Vgl. Art. 39 WBV)

Vgl. Anhang A151

- 515** 3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG. Zur Wasserbaubewilligung vgl. Art. 48 WBG.
- Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut
- im Planerlassverfahren das AGR
 - im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.
- 4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.
- Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fließgewässer und Quellen.
- Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV
Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV
- 52 Schutz der naturnahen Landschaft**
- Landschafts-**
schutzgebiete **521** 1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.
- Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.
- 2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.
- 3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.
- Lebensräume** **522** 1 Für die im Zonenplan und Schutzzonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften	
Fliessgewässer	L1	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	In einem Abstand von 3 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1 ^{bis} und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG
Stehende Kleingewässer	L2	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} , 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998.
Ufervegetation	L5	Erhalten und Aufwerten der Ufervegetation als Lebensraum für standorttypische Tiere und Pflanzen.	Die Ufervegetation darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltmassnahmen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG. Für die Erteilung von Bewilligungen ist das Naturschutzinspektorat (NSI) zuständig; Unterhalt und Pflege richten sich nach den kantonalen Merkblättern Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998, Unterhalt von Wiesenbächen (Form. Nr. 839.10) 2002
Naturschutzgebiet	523	Für das im Schutzzonenplan bezeichnete Naturschutzgebiet „Chlepfibeerimoos“ gilt der entsprechende Regierungsratsbeschluss Nr. 540 vom 1.2.1944.		Das kantonale Naturschutzgebiet ist als Hinweis dargestellt.

	53	Ersatz- und Förderungsmassnahmen		
Ersatzmassnahmen	531	1	Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten innerhalb der Landschaftschutzgebiete nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.
		2	Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1 ^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungsrätin bzw. Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
Förderungsmassnahmen	532	1	Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) fördern und unterschützen.	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.
	54	Gefahrengebiete		
Bauen in Gefahrengebieten	541	1	Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.	Art. 6 BauG. definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher („rote Gefahrengebiete“), mittlerer („blaue Gefahrengebiete“), geringer („gelbe Gefahrengebiete“) und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind in Zonen- und Schutzzonenplan verbindlich eingetragen.
		2	Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.
		3	Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	

541 4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

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

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

6 STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | | | | |
|-----------------------------------|------------|---|--|--------------------|
| Widerhandlungen | 601 | 1 | Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet. | Vgl. Art. 50 BauG. |
| | | 2 | Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft. | Vgl. Art. 58 GG. |
| Inkrafttreten | 602 | | Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. | |
| Aufhebung von Vorschriften | 603 | | Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben
- Zonenplan vom 07.06.2011
- Baureglement vom 07.06.2011 | |

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung	vom 11.09.2017 bis 31.10.2017
Kantonale Vorprüfung	vom 29.01.2018 bis 24.07.2018
Publikation im Amtsblatt ¹⁾ <small>¹⁾ Vgl. Art. 26 Abs. 2 BewD</small>	vom 13.03.2019
Publikation im Amtsanzeiger	vom 14.03.2019
Öffentliche Auflage	vom 15.03.2019 bis 15.04.2019
Einspracheverhandlungen	--
Erledigte Einsprachen	Keine
Unerledigte Einsprachen	Keine
Rechtsverwahrungen	Keine
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 24.04.2019
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 11.06.2019
Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident	<i>D. Ber</i>
Der Sekretär
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Der Gemeindeverwalter	<i>[Signature]</i> Niederönz, 27. AUG. 2019
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am 04. Nov. 2019 <i>[Signature]</i>



ANHÄNGE

ANHANG

A1

DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

ANHANG

A2

**Liste schützenswerte und erhaltenswerte
Bauten**



ANHANG A1

A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A11 Terrain

Massgebendes Terrain

A111 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.

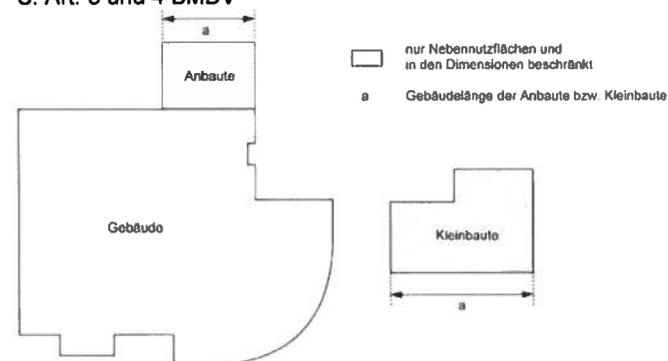
S. Art. 1 BMBV

A12 Gebäude und Gebäudeteile

An- und Kleinbauten

A121 An- und Kleinbauten sind eingeschossige Gebäude die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.

S. Art. 3 und 4 BMBV



Unterirdische Bauten UIB

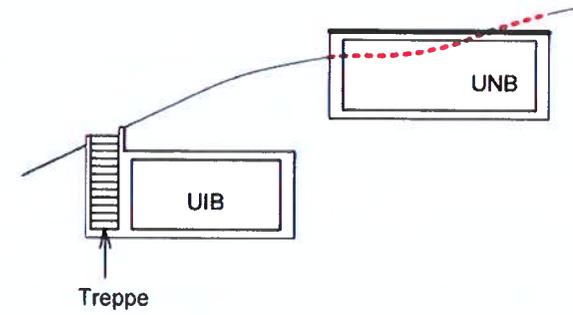
A122 1 Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

S. Art. 5 BMBV

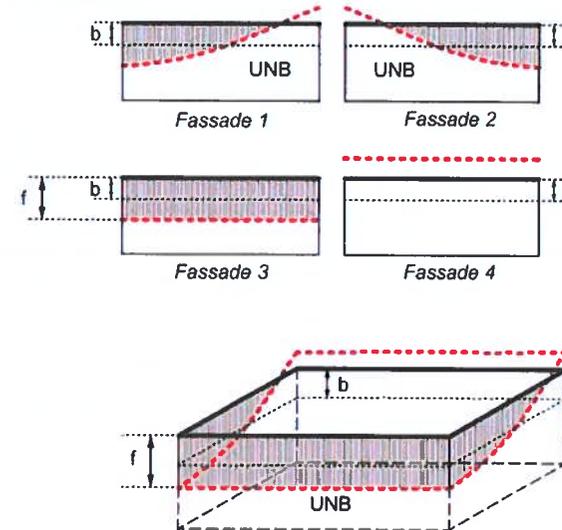
**Unterniveaubauten
UNB**

A122 2

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.



S. Art. 6 BMBV



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

**Projizierte
Fassadenlinie**

A123

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

S. Art. 9 BMBV

**Vorspringende
Gebäudeteile**

A124

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

S. Art. 10 BMBV

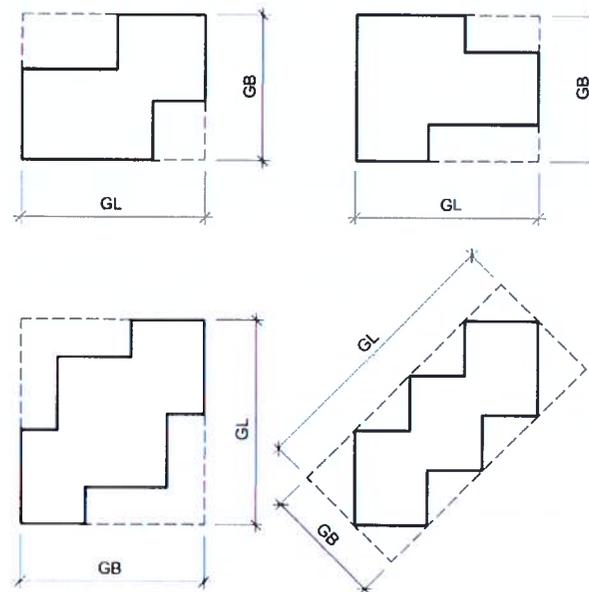
Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone, die in den Grenzabstand hineinragen.

A13 Gebäudemasse

Gebäuelänge GL

A131 1 Die Gebäuelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

S. Art. 12 BMBV



GL = Gebäuelänge
 GB = Gebäudebreite
 [---] = flächenmassig kleinstes umschriebenes Rechteck

Gebäudebreite GB

A131 2 Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

S. Art. 13 BMBV



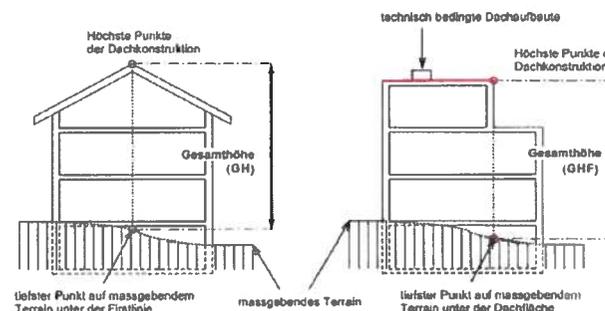
Gesamthöhe GH

A132 1

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Gesamthöhe Flach- und Pultdach GHF

S. Art. 14 BMBV

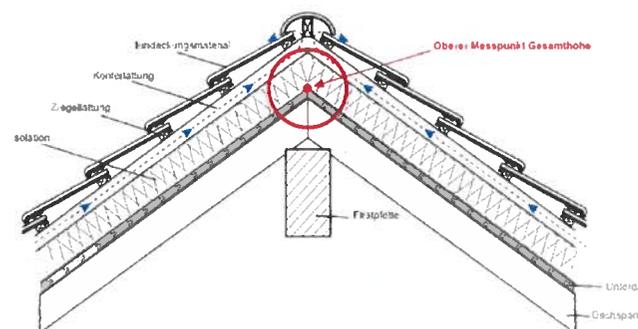


A132 2

Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion (ohne Dachhaut) handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefst gelegenen Teil des massgebenden Terrains.

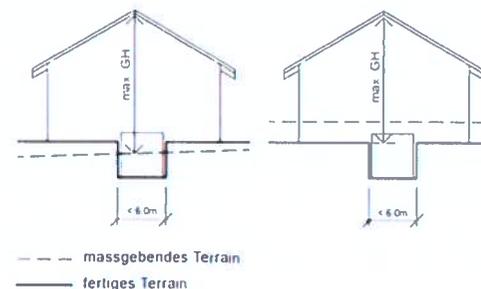
Der obere Messpunkt bezieht sich auf den höchsten Punkt der "Dachkonstruktion". Er liegt also beim Schrägdach beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebrauchte Wärmedämmung und ohne die Dachhaut. Somit gehören z.B. Isolation und Konterlattung bei einem Giebeldach noch zur Dachkonstruktion und nur die reine Materialisierung der Dacheindeckung gilt als Dachhaut.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das durch die Gemeinden festgelegte zulässige Mass nicht überschreiten.



A132 3 Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Breite bleiben unberücksichtigt.

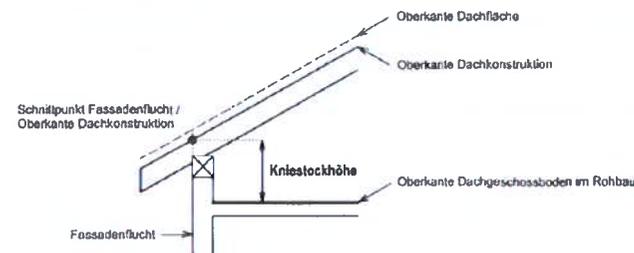
Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. f.



Kniestockhöhe

A133 Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

S. Art. 16 BMBV



Vollgeschosse

- A134 1** Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.
- 2** Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

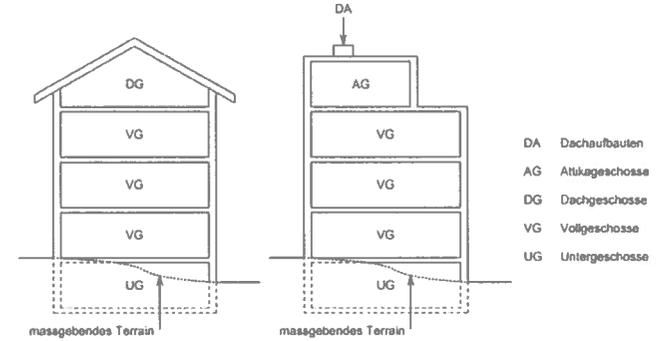
S. BMBV Art. 18

Untergeschosse

A135 Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der

S. Art. 19 BMBV
Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. f.

Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.



Dachgeschosse

A136

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

S. Art. 20 BMBV

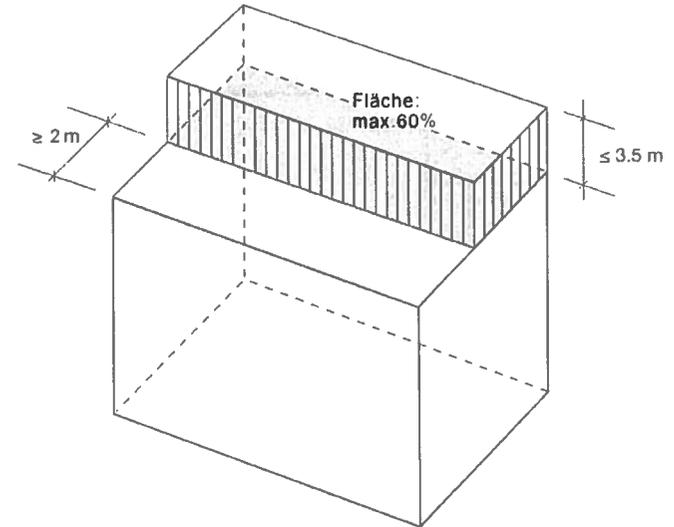
Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. f.

Attikageschoss

A137

- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.
- 2 Das Attikageschoss muss auf wenigstens einer Längsfassade mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden.
- 3 Attikageschosse werden nicht an die Geschosszahl angerechnet, jedoch an die zulässige Gesamthöhe / Fassadenhöhe.
- 4 Bei Attikas mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.

Zulässige Höhe und Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. f.



A14 Bauabstände

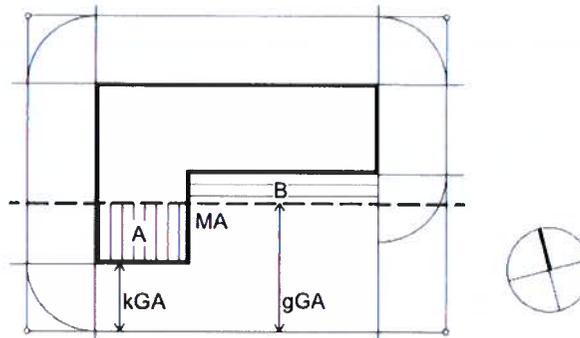
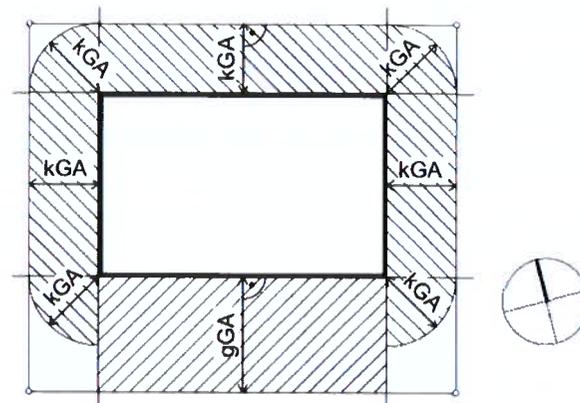
**Kleiner
Grenzabstand k_A**

- A141** 1 Der kleine Grenzabstand k_A bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
- 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

**Grosser
Grenzabstand g_A**

- A142** 1 Der grosse Grenzabstand g_A bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

- 2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt die Baubewilligungsbehörde, bei welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

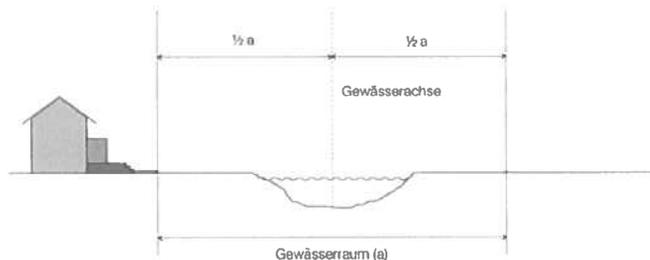


Fläche A = Fläche B

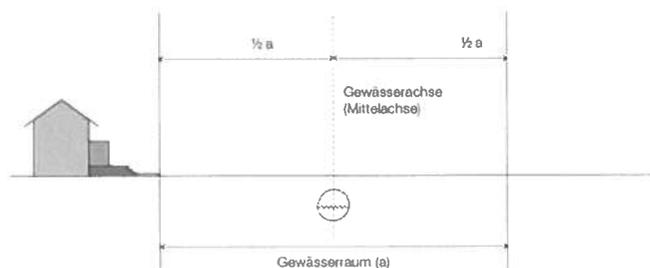
A15 Gewässerraum

Fließgewässer A151

Messweise ab
Gewässerachse



Messweise bei
eingedolten Gewässern



Vgl. Art. 41a GSchV

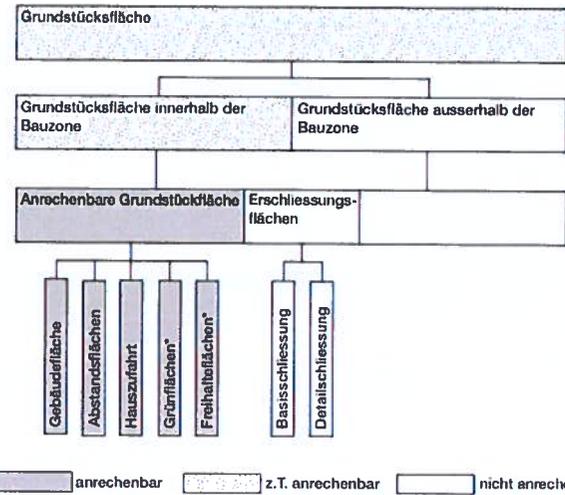
A16 Nutzungsziffern Arbeitszone

**Überbauungsziffer
UeZ**

A161 1

Die Überbauungsziffer (UeZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

S. Art. 30 BMBV
Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF):



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

**Grünflächenziffer
GZ**

- A161 2 Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.
- A162 1 Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen.

S. Art. 31 BMBV

ANHANG A2, Liste schützenswerte und erhaltenswerte Bauten

Strasse	Haus-Nr.	Baugattung	Baugruppe	Bewertung	K-Objekt
Aeschistrasse	5	Wohnhaus		erhaltenswert	
Aeschistrasse	7	Wohnhaus		erhaltenswert	
Aeschistrasse	11	Villa		schützenswert	K
Aeschistrasse	16	Bauernhaus		schützenswert	K
Aeschistrasse	44	Bauernhaus		erhaltenswert	
Aeschistrasse	44 B	Speicher, Zehntspeicher		erhaltenswert	
Aeschistrasse	57	Bauernhaus		erhaltenswert	
Dörflistrasse	2	Bauernhaus		schützenswert	K
Dörflistrasse	4	Speicher, Zehntspeicher		schützenswert	K
Dörflistrasse	9.a	Speicher, Zehntspeicher		schützenswert	K
Dörflistrasse	20	Bauernhaus		erhaltenswert	
Dörflistrasse	20a	Speicher, Zehntspeicher		erhaltenswert	
Fluhacherstrasse	6a	Speicher, Zehntspeicher		erhaltenswert	
Fluhacherstrasse	8	Stöckli, Küherstöckli		erhaltenswert	
Grubenweg	6	Speicher, Zehntspeicher		erhaltenswert	
Industriestrasse	1	Bauernhaus		erhaltenswert	
Mühlestrasse	35	Bauernhaus	A	erhaltenswert	K
Mühlestrasse	36	Bauernhaus	A	erhaltenswert	K
Mühlestrasse	37	Speicher, Zehntspeicher	A	schützenswert	K
Oberer Fluhacherweg	2	Stöckli, Küherstöckli	B	schützenswert	K
Oberer Fluhacherweg	5a	Speicher, Zehntspeicher	B	erhaltenswert	K
Poststrasse	5	Wohnhaus		erhaltenswert	
Schlyffiweg	1	Mühle	A	erhaltenswert	K
Schlyffiweg	2	Bauernhaus	A	schützenswert	K
Schlyffiweg	3	Gewerbe-Bau: Sägerei, Schmiede, Färberei, Bleiche, Stampfe, Öle, Reibe	A	erhaltenswert	K
Schlyffiweg	4	Stöckli, Küherstöckli	A	erhaltenswert	K
Schulhausstrasse	2	Bauernhaus		erhaltenswert	
Schulhausstrasse	3	Schulhaus, Kindergarten, Turnhalle		schützenswert	K
Unterer Fluhacherweg	1	Bauernhaus	B	schützenswert	K
Wiesenstrasse	1	Bauernhaus		schützenswert	K
Wiesenstrasse	4	Bauernhaus		erhaltenswert	

