

EINWOHNERGEMEINDE GURBRÜ

Teilrevision der Ortsplanung

BAUREGLEMENT

29.03.2021

Mitwirkung



Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerkstrasse 20
Postfach 90, 3000 Bern 13
Telefon +41 31 311 89 70
www.syntas.ch

Einwohnergemeinde Gurbrü BAUREGLEMENT (BR)

Datum des Beschlusses der Gemeindeversammlung: _____

Normalschrift:	Gebräuchliche Formulierungen
Kursivschrift:	<i>Beispielhafte und/oder anpassungsbedürftige Einschübe oder Formulierungen</i>
Kleinschrift:	Lesehilfe, Kommentar/Hinweis

Einleitung

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Gurbrü bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung und Landschaft mit Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Inventarplan

Im Inventarplan werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.

Art. 1 – 3 und Art. 17 RPG; Art. 86 BauG; Art. 19 und 41 NSchG.
Der Inventarplan dient der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht

Zonenplan Siedlung

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen, das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen. Eingetragen sind die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe eingetragen. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Die Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen können auch in einem separaten Schutzzonenplan dargestellt sein.

Kommentar/Hinweise

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

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand;
Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

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

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Vgl. Art. 7 BewD.

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. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie

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

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

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.

Vgl. Art. 417

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

Zuständigkeiten

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

Vgl. Art. 66 BauG und Art. 24 OgR.

INHALT

	Seite
1 GELTUNGSBEREICH.....	7
101 Geltungsbereich sachlich	
102 Geltungsbereich räumlich	
103 Ausgleich von Planungsvorteilen	
2 NUTZUNGSZONEN	7
21 Wohn- und Mischzonen.....	7
211 Art der Nutzung	
212 Mass der Nutzung	
213 Verdichtungsregel	
214 Fairnessregel	
22 Zonen für öffentliche Nutzungen.....	13
221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)	
23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet.....	14
231 Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)	
232 Bauernhofzone (BH)	
24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....	15
231 Landwirtschaftszone (LWZ)	
232 Intensivlandwirtschaftszone (ILW)	
233 Bestandeszone (BZ)	
3 BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	17
31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	17
311 ZPP 1 „Zucht- und Pferdepenion“	
4 QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS.....	18
41 Bau- und Aussenraumgestaltung	18
411 Gestaltungsgrundsatz	
412 Bauweise, Stellung der Bauten	
413 Fassadengestaltung	
414 Dachgestaltung	
415 Aussenraumgestaltung	
416 Gestaltungsspielraum	
42 Qualitätssicherung	23
421 Fachberatung	

422	Qualifizierte Verfahren	
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	24
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	
432	Energie	
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	24
51	Ortsbildpflege	24
511	Ortsbildschutzgebiete	
512	Abstand von öffentlichen Strassen	
513	Antennenanlagen	
52	Pflege und Schutz der Kulturlandschaft.....	26
521	Baudenkmäler	
522	Wanderwege	
523	Historische Verkehrswege	
524	Archäologische Schutzgebiete	
525	Einzelbäume, Baumgruppen	
526	Gewässerraum	
527	Landschaftsschongebiete	
528	Schutzobjekte	
529	Landwirtschaftliche Siedlungsvorhaben	
530	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	
53	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	29
531	Ersatzmassnahmen	
54	Gefahrengebiete	29
541	Bauen in Gefahrengebieten	
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	20
601	Widerhandlungen	
602	Inkrafttreten	
603	Aufhebung von Vorschriften	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ANHÄNGE

A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN
A2	ANHANG DER VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN (BMBV)
A3	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH		
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.		Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortschaftsreglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321).
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.		
Ausgleich von Planungsvorteilen	103	1	Die Gemeinde erlässt dazu ein Reglement.	Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen.
	2	NUTZUNGSZONEN		
	21	Wohn- und Mischzonen		
Art der Nutzung	211	1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:	
Zone	Abk.	Nutzungsart		ES
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe 		II ²⁾

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

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

Marginale	Art.	Normativer Inhalt					Hinweis		
Mischzonen	M	<div><div><div><div>– Wohnen ¹⁾</div><div>– stille bis mässig störende Gewerbe</div><div>– Gastgewerbe</div><div>– Dienstleistungen</div><div>– Verkauf</div><div>– neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zugelassen</div><div>bestehende Landwirtschaftsbetriebe (ohne Mastbetriebe) geniessen Besitzstand</div></div><div>III</div></div></div>					<div>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</div> <div>Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.</div> <div>Bestehende Betrieb dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden vgl. Art. 3 BauG</div>		
<div><div><div><div><div>1)</div><div>Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen</div></div><div><div>2)</div><div>Entlang den Strassen mit erheblichem Durchgangsverkehr, d.h. entlang der Kantonsstrasse, gilt in einer Tiefe von 12.00 m die ES III.</div></div></div></div></div>									
Mass der Nutzung	212	1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden bau- polizeilichen Masse:					Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417.	
Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	FH tr (m)	FH gi (m)	kA	= kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 122)	
							gA	= grosser Grenzabstand (s. Anhang A 123)	
							GL	= Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)	
							FH	= Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)	
Wohnzone	W ¹⁾	4,0	8,0	30,0	7,0	11,0			

Marginale	Art.	Normativer Inhalt						Hinweis
Mischzone	M ¹⁾	3,0	6,0	40,0	8,0	12,0		FH tr = Fassadenhöhe traufseitig ¹⁾ FH gi = Fassadenhöhe giebelseitig ²⁾ ¹⁾ Die traufseitige Fassadenhöhe gilt auch für Flachdachbauten ²⁾ Die giebelseitige Fassadenhöhe gilt für Flachdachbauten mit Attika geschoss (dieses inklusiv!) VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)
	2	Zudem gelten die folgenden Masse für						vgl. Art. 3 BMBV
	a.	Kleinbauten:						Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.
		– Grenzabstand (A) min. 2,0 m – Gebäudefläche (GbF) max. 60 m ² – traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 4,0 m giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) max. 6,0 m						
	b.	Anbauten						vgl. Art. 4 BMBV
		– Grenzabstand (A) min. 2,0 m – Gebäudefläche (GbF) max. 60 m ² – traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 4,0 m; giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) max. 6,0 m – max. 50% der Gebäudelänge gemäss den definierten Gebäudelängen in Art. 212 Abs. 1 – Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.						
	c.	Eingeschossige Gebäudeteile						Eingeschossige Gebäudeteile können unbewohnt oder bewohnt sein.
		- Grenzabstand (A) 3.0 m - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m ² - Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 4.0 m - Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) max. 6.0 m - Der Näher- und Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt. - Eingeschossige Gebäudeteile werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude verbinden.						

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none"> d. Unterniveaubauten: <ul style="list-style-type: none"> – über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m – Grenzabstand (A) min. 1.0 m – Unterniveaubauten werden nicht der Gebäudelänge angerechnet. 	Vgl. Art. 6 BMBV
		<ul style="list-style-type: none"> e. Unterirdische Bauten: <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A): mind. 1.0 m, bei schriftlicher Zustimmung der Nachbarn bis an die Grenze 	Vgl. Art. 5 BMBV
		<ul style="list-style-type: none"> f. Vorspringende Gebäudeteile: <ul style="list-style-type: none"> – kleiner Grenzabstand (kA): vorspringende Gebäudeteile dürfen bis max. 2.0 m in den kA hineinragen, zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50% – grosser Grenzabstand (gA): vorspringende Gebäudeteile dürfen bis max. 3.0 m in den gA hineinragen – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50% – Vordächer: zulässige Ausladung 2.5 m – Vordächer dürfen bis 1.5 m in den Grenzabstand und 0.50 m den Strassenabstand von Gemeindestrassen hineinragen. 	<p>Vgl. Anhang Art. 10 BMBV</p> <p>Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten: <i>„Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.“</i></p>
		<ul style="list-style-type: none"> g. Rückspringende Gebäudeteile <ul style="list-style-type: none"> – zulässige Tiefe max. 2.0 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50% 	Vgl. Art. 11 BMBV
		<ul style="list-style-type: none"> h. Gestaffelte Gebäude; Staffelung: <ul style="list-style-type: none"> – in der Höhe: min. 2,0 m und/oder – in der Situation: min. 2,0 m 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>i. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none">– Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,20 m über massgebendem Terrain	Vgl. Art. 19 BMBV
		<p>j. Gebäudeabstand</p> <ul style="list-style-type: none">– Abstand zweier Gebäude (ausgenommen An- und Kleinbauten sowie eingeschossige Gebäudeteile) beträgt min. 6,00 m.– liegt zwischen den Gebäuden (ausgenommen An- und Kleinbauten sowie eingeschossige Gebäudeteile) ein grosser Grenzabstand (gA), beträgt der Abstand min. 10,00 m.– Abstand zweier An- bzw. Kleinbauten beträgt min. 2,00 m, bei zwei eingeschossigen Gebäudeteilen beträgt er min. 6,00 m.	Vgl. Art. 16 und 20 BMBV.
		<p>k. Bestehende Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none">– Bei Aus- und Umbauten innerhalb von bestehenden Gebäudeabmessungen gelangen die baupolizeilichen Masse nach Abs. 1 nicht zur Anwendung, sofern diese überschritten werden. Bei bestehenden Gebäuden, welche die in Abs. 1 festgelegten Masse übersteigen, gilt bezogen auf die Abmessungen der Besitzstand. Bei Unterschreitungen der Grenzabstände (altrechtlich) bleiben allfällige Näherbaurechte der Nachbarn vorbehalten.	
		<p>l. Abgrabungen</p> <ul style="list-style-type: none">- Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche nicht mehr als 5.0 m betragen, gelten nicht als massgebendes Terrain.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutz- und Strukturerhaltungsgebiete.	Vgl. Art. 75 BauG; Art. 321 und 511 ff.
	4	Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.	
Verdichtungsregel	213	<p>1 In der Mischzone A ist die folgende Verdichtungsregelung zugelassen</p> <p>2 Bei gemeinsamer, parzellenübergreifender Projektierung von Hauptbauten sind die Gebäudelänge und -breite frei, wenn dadurch zusätzliche Wohneinheiten gegenüber der Regelbauweise geschaffen werden, die Qualität der Aufenthaltsbereiche und die Einpassung ins Ortsbild gewährleistet wird.</p> <p>3 Die Fachberatung gemäss Art. 34 beurteilt die Vorhaben insbesondere auf ihre Vereinbarkeit mit Art. 28 GBR. Sind mehr als 2'000 m² anrechenbare Grundstücksfläche betroffen, ist ein qualitätssicherndes Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln durchzuführen.</p>	<p>Für nachbarrechtliche An- und Nebenbauten, Einfriedungen, Bepflanzungen, Stützmauern und Böschungen gelten des Weiteren die Regelungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB).</p> <p>Die Baubewilligungsbehörde entscheidet je nach Projekt, welche Ausprägungen das qualitätssichernde Verfahren aufzuweisen hat. Grundsätzlich gilt: Je grösser die betroffene Grundstücksfläche, desto umfassender das qualitätssichernde Verfahren.</p> <p>Neben den qualitätssichernden Verfahren nach SIA (Ideenwettbewerb, Projektwettbewerb, Studienauftrag) ist auch die Durchführung von anderen anerkannten Verfahren möglich.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		4 Bei Zustandekommen eines Bauprojekts unter Anwendung der Verdichtungsregel haben die GrundeigentümerInnen für einen Eintrag im Grundbuch zu sorgen.	
Fairnessregel	214	1 In den Bauzonen nach Art. 5 GBR ist die folgende Fairnessregelung zugelassen:	Als benachbart gilt jedes Grundstück, das mit der Bauparzelle derart in einer räumlichen Beziehung steht, dass es durch die projektierte Baute oder Anlage oder die damit verbundenen Nutzungen beeinträchtigt werden könnte. Die Möglichkeit einer Beeinträchtigung genügt.
		2 Gestützt auf eine vertragliche Regelung zwischen den betroffenen benachbarten GrundeigentümerInnen kann mit Ausnahme der Fassadenhöhen trauf- und giebelseitig von den baupolizeilichen Massen der jeweiligen Zone abgewichen werden.	
		3 Die Dachgestaltung der Hauptbauten hat nach Art. Art. 414 GBR zu erfolgen.	
		4 Die Fachberatung gemäss Art. 421 GBR beurteilt die Vorhaben, die sich auf diese Regel berufen, insbesondere auf ihre Vereinbarkeit mit Art. 41 GBR.	
		5 Bei Zustandekommen eines Bauprojekts unter Anwendung der Fairnessregel haben die GrundeigentümerInnen für einen Eintrag im Grundbuch zu sorgen.	
	22	Zonen für öffentliche Nutzungen	
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	221	1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:	ZOEN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	
			Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
A „Schulhaus“	ZöN A	Schulhaus mit Aussenanlagen und weiteren öffentlichen Nutzungen	Zweckgebundene Erweiterungen gemäss den Vorgaben der Mischzone, die arealinternen Gebäudeanstände sind frei
B „Betriebsgebäude“	ZöN B	Mehrwecknutzungen	Ersatzneubau gemäss den Vorgaben der Mischzone
C „Mehrweckanlage“	ZöN C	Mehrweckgebäude mit Gemeindeverwaltung, Sportplatz, Parkplatz und weiteren öffentlichen Nutzungen	Erneuerungen und Erweiterungen gemäss den Vorgaben der Mischzone, die arealinternen Gebäudeanstände sind frei
D „Friedhof“	ZöN D	Friedhof mit nutzungsbezogenen Bauten und Parkplatz	Erneuerungen und Erweiterungen gemäss den Vorgaben der Mischzone, die arealinternen Gebäudeanstände sind frei. FH tr 4 m, FH gi 8 m
E „Schiessanlage“	ZöN E	Schützenhaus mit Mehrweckraum, Parkplatz und Scheibenstand	Erneuerungen und Erweiterungen gemäss den Vorgaben der Mischzone, die arealinternen Gebäudeanstände sind frei. FH tr 4 m, FH gi 8 m
23 Weitere Zonen im Baugebiet			
Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)	231	1 Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.	Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Gleisanlagen, Stationen und Umschlagsflächen. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff. EBG).
		2 Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Mischzone.	Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.
Bauernhofzone (BH)	232	1 In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.	Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone MA.	Vgl. Art. 211 f.
	24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	241	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
		2 Siedlungsvorhaben sind zugelassen, wenn sie ausserhalb von Landschaftsschongebieten liegen und die Standortwahl in einem qualitätssichernden Verfahren vorgenommen wird.	
		3 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.
Intensivlandwirtschaftszone (ILW)	242	1 Die Intensivlandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen oder bodenunabhängigen bzw. über die innere Aufstockung hinausgehende Produktion pflanzlicher Erzeugnisse dienen.	Vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG. Als Gewächshäuser i.S. dieser Vorschrift gelten auf Dauer errichtete, mit dem Boden verbundene Gewächshäuser. Vgl. zum Ganzen auch AHOP Intensivlandwirtschaftszone, wird im Moment überarbeitet
		2 Die Flächen der in der Zone zulässigen Gewächshäuser sind unbeschränkt. Für die übrigen Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone.	Vgl. Art. 212.
		3 Im Fall einer etappierten Realisierung der Gewächshäuser sind zwischenzeitlich möglichst zusammenhängende Landwirtschaftsflächen zu erhalten.	Es ist auf eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen sowie eine flächensparende Erschliessung zu achten.
		4 Im Grenzbereich zur offenen Landschaft sind Baum- und Strauchbepflanzungen vorzusehen.	
		5 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bestandeszone (BZ)	243	1 Die Bestandeszone bezweckt die Erhaltung der bestehenden Strukturen und der zeitgemässen Erneuerungen der bestehenden Gebäude.	Die Bestandeszone ermöglicht die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen im Siedlungsgebiet. Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe (Definition vgl. Art. 211).
		2 Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 241).	
		3 Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig, soweit sie sich in bestehenden Gebäude integrieren lassen. Wohnraum kann nur in dafür geeigneten Bauten geschaffen werden.	Bauernhäuser können vollständig für nichtlandwirtschaftliches Wohnen und Gewerbe umgenutzt werden. Ökonomiegebäude oder Nebenbauten können nur umgenutzt werden, wenn das Gebäude für die vorgesehene Nutzung geeignet und die erforderliche Erschliessung vorhanden ist. Für Wohnen geeignet sind z.B. Wohn- und Bauernhäuser; nicht geeignet sind in der Regel Schuppen und freistehende Stallbauten.
		4 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.	
		5 Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind für bestehende Nutzungen einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30% der Hauptnutzfläche zulässig.	
		6 Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.	
		7 An- und Kleinbauten sind zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.	
		8 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.	
		9 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.	vgl. Art. 43 LSV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
		Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haus- halterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.	<p>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.</p> <p>Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, – das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder – mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. <p>Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.</p>
ZPP 1 „Zucht- und Pferdepen- sion“	311	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP „Zucht- und Pferdepen- sion“ gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		2 <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von bau- und planungsrechtlichen Vorausset- zungen für den Zucht- und Pferdepen- sionsbetrieb. - Sicherstellung einer guten Einordnung der neuen Betriebs- gebäude (Reithalle und Stallungen etc.) und Aussenanlagen in das Orts- und Landschaftsbild. 	
Art der Nutzung		3 Es sind innerhalb der Sektoren folgende Nutzungen zugelas- sen: Sektor A: Wohnnutzung, Gewerbe, Ökonomiegebäude mit Stallungen Zucht- und Pferdepen- sion, Futterlager und Maschinenhalle Sektor B: Reithalle mit Pferdeboxen und zugehörige Anlagen, Auslaufbereiche und Weiden	
Mass der Nutzung		4 Sektor A: gemäss Mischzone	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Sektor B: a Grundfläche Reithalle mit Stallungen maximal 1800 m ² , Gebäudegrundfläche für betriebsnotwendige Nebenbauten total maximal 300 m ² . b Fassadenhöhen neue Reithalle in Sektor B: FH tr 8.0 m, FH gi 12.0 m	
Gestaltungsgrundsätze	5	Sektor A: gemäss Art. 4 GBR Sektor B: a Die Ausrichtung und Materialisierung der Reithalle ist so zu wählen, dass eine gute Gesamtwirkung mit den bestehen- den Gebäuden entsteht. b Der Charakter des bestehenden terrassierten Aussenrau- mes mit den Heckenstrukturen ist möglichst zu erhalten	
Lärmempfindlichkeitsstu- fe	6	Es gelten die Vorschriften der ES III.	
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411	1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–416) 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 Ge- samtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f.
Beurteilungskriterien	2	Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesonde- re zu berücksichtigen – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.	Vgl. auch Art. 412. Vgl. auch Art. 413 und 414. Vgl. auch Art. 415. 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).
	3	Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff.
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- 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 und Anhang A1 A121 Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv 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. Vorbehalt bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Fassadengestaltung	413	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton; – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen. <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p>
Dachgestaltung	414	<p>1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>2 Für Hauptgebäude sind Schrägdächer wie Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer zugelassen. Diese können auch kombiniert angeordnet werden, sofern dadurch die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt wird. Quer- und Kreuzfirste sowie Dachaufbauten sind gestattet. Sie sind mit demselben Material einzudecken wie das Hauptdach. Bei Dacheinschnitten darf die Traufe nicht durchbrochen werden. Bei Schrägdächern beträgt die Dachneigung min. 20° und max. 40°.</p>	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte, – allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe. <p>Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Unter der Voraussetzung der Zustimmung der Fachberatung kann der Gemeinderat Flachdächer inkl. Attika auf Hauptbauten oder andere Dachformen zulassen. Attikageschosse dürfen zweiseitig an die Fassaden des darunterliegenden Geschosses angeordnet werden. Ihre Grundfläche darf max. 70 % der darunterliegenden Geschossfläche betragen. Das Mass der Rückversetzung muss min. 2,0 m betragen. Innerhalb dieser Rückversetzung dürfen keine festen Bauteile erstellt werden.	Art. 21 BMBV
	4	Allseitig sind Dachvorsprünge in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe vorgeschrieben.	
	5	Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50% der Gebäudelänge des obersten Geschosses. Davon ausgenommen sind Dachflächenfenster. Sie sind auf der ganzen Dachfläche zugelassen, der Abstand zur First- oder Trauflinie muss min. 1.0 m betragen.	
	6	Firstoblichter und Lichtbänder sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20% der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417
	7	Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.	Ortsbildschutzgebiet vgl. 511
	8	Auf eingeschossigen Bauten, sowie auf Klein- und Anbauten sind auch Pult- und Flachdächer zugelassen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Aussenraumgestaltung	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.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele): – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet S. auch Art. 431 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.
		2 Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	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, Kehrrichtsammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.
Gestaltungsspielraum	416	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–415 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.	Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412–416 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	42	Qualitätssicherung	Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, welche in einem Ortsbilschutzgebiet gemäss Art. 511 liegen (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).
Fachberatung	421	<p>1 Der Gemeinderat kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, 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.</p> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen in Ortsbilschutz- und Strukturierungsgebieten; – Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's 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. 	<p>Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.</p> <p>Vgl. Art. 417.</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p> <p>Vgl. Art. 75 BauG.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	
Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	431	1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h der Erhaltung bzw. der Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens <ul style="list-style-type: none"> – nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden; – Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen; – gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen. 	Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG. Vgl. Art. 17 KEnG; keine unnötige Behinderung von Solaranlagen. Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG.
		2 Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.	Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Tümpel, Trockenmauern etc.
Energie	432	1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.	
		2 Bei Gebäuden, die neu erstellt werden, dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.	
		3 Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist soweit möglich erneuerbare Energie (Sonne, Luft, Erdreich und Holz) zu nutzen.	
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Ortsbildpflege	
Ortsbildschutzgebiete	511	1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.	Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde <i>Lohnstorf</i> , bzw. die Beschriebe im ISOS.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.	
	3	Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.	
	4	Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.	Art. 10c BauG
Abstand von öffentlichen Strassen	512	Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, ist von Strassen im Gemeingebrauch ein Strassenabstand von 3.60 m sowie an selbständigen Fuss- und Radwegen ein Strassenabstand von mindestens 2.00 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Von Kantonsstrassen ist ein Strassenabstand von 5.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.	
Antennenanlagen	513	<p>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 u.a. dienen.</p> <p>2 Antennenanlagen haben sich in allen Zonen gut einzuordnen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.</p> <p>3 Priorisierte Standorte: a) bestehende Standorte b) Bereiche Autobahnareal und Bahnareal c) ZöN d) auf Bauten ohne Wohnnutzung</p> <p>4 In Ortsbildschutz- und Landschaftsschongebieten sind Anten-</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		nen nicht zugelassen. Wenn eine Antenne für Blaulichtorganisationen oder zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar ist, ist sie nur bei Zustimmung durch einer Fachstelle (z.B. OLK, KDP) zugelassen. Auch solche Antennen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.	
	5	Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen (mit reinen Empfangsfunktionen, ohne Sendeleistung) bleiben vorbehalten.	
	6	Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.	
	52	Pflege und Schutz der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	Die im Zonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Bauge-setzgebung.	Vgl. Bauinventar der Gemeinde <i>Lohnstorf</i> vom Die Einstufung ist grundleitend verbindlich; es gelten Art. 10a–10e BauG.
Wanderwege	522	<p>1 Die im kantonalen Sachplan Wanderrouthenetz bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu erhalten.</p> <p>2 Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages im Fuss- und Wanderwegnetz) bedürfen einer Bewilligung.</p>	
Historische Verkehrswege	523	<p>1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.</p> <p>2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hin-</p>	<p>Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.</p> <p>Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern. Für weitergehende Informationen vgl. auch Via Stora, Kapellenstrasse 5, 3012 Bern</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		ausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	
Archäologische Schutzgebiete	524	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	525	1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen sowie Hochstammbstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.	(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)
		3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	
Gewässerraum	526	1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen: a. die natürliche Funktion der Gewässer; b. Schutz vor Hochwasser; c. Gewässernutzung.	Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015
		2 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	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut • im Planerlassverfahren das AGR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.	<ul style="list-style-type: none"> im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht
	3	Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.	<p>Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fliessgewässer und Quellen Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV</p> <p>Vgl. Art. 4§c Abs. 6 Bst. b GSchV</p>
Landschaftsschongebiete	527	<p>1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.</p> <p>2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.</p> <p>3 Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen</p>	<p>Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 525).</p> <p>Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.</p> <p>Vgl. Art. 421.</p>
Schutzobjekte	528	<p>1 Die im Zonenplan bezeichneten botanischen und geologischen Objekte sind geschützt.</p> <p>2 Die eingetragenen botanischen Schutzobjekte dürfen weder beseitigt noch in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden.</p> <p>3 Die eingetragenen geologischen Schutzobjekte und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.</p>	<p>Vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.</p> <p>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG. Zu vermeiden sind insbesondere Bodenversiegelungen und –verdichtungen.</p> <p>Dazu gehören: Drumlins, Dolinen und Findlinge.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Landwirtschaftliche Siedlungsvorhaben	529	Landwirtschaftliche Siedlungs- oder Teilsiedlungsvorhaben sind in Landschaftsschongebieten nicht zugelassen. In den übrigen Gebieten sind sie nur zugelassen, wenn die Erschliessung gewährleistet ist und ein Nachweis einer guten Einordnung und Gestaltung vorliegt.	
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	530	Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.	Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV
	53	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	531	<ol style="list-style-type: none"> 1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. 2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle. 	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</p> <p>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungsrätin bzw. Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</p>
	54	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	541	<ol style="list-style-type: none"> 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen. 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die 	<p>Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	
	4	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	<p>Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze) – Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen) – Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).
	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.
Inkrafttreten	602	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	603	<p>Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben</p> <ul style="list-style-type: none"> – die baurechtliche Grundordnung vom 28.05.2009 	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung	vom	bis
Kantonale Vorprüfung	vom	
Publikation im Amtsblatt	vom	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	
Öffentliche Auflage	vom	bis
Einspracheverhandlungen	am	
Erledigte Einsprachen	... (Anzahl)	
Unerledigte Einsprachen	... (Anzahl)	
Rechtsverwahrungen	... (Anzahl)	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	
Namens der Einwohnergemeinde		
Der Präsident:	
Der Sekretär	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:		
Der Gemeindeschreiber	Gurbrü,	
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	

Anhang A

Definition und Messweisen

Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

A1.1 Bauabstände

Art. A1

Gegenüber nachbar-
lichem Grund Ver-
einbarungen

- ¹ Benachbarte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können die von Bau-
ten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit
Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- ² Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zuläs-
sigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

*Grundeigentümerinnen/Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen
Grenzabständen vereinbaren. Der min. Gebäudeabstand Art. 5 Abs. 2 muss trotzdem eingehal-
ten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau die belasteten Nachbarn um
das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von ihren Grenze abrücken müssen. Der
Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (Art. A2 Abs. 2)*

Kleiner Grenzab-
stand kA

Art. A2

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

Grosser Grenzab-
stand gA

Art. A3

- ¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung
zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Ge-
bäudes 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 Baugesuchstellerin / der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die
Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Reduktion Gebäude-
abstand

Art. A4
Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Gegenüber Zonen-
grenzen

Art. A5
Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

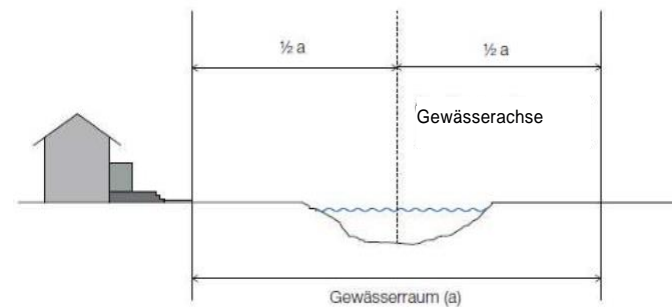
Gewässerraum Fliess-
gewässer

Art. A6
Der Gewässerraum wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

Gegenüber Hecken und
Feld- und Ufergehölzen

Art. A7
Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6,0 m einzuhalten.
Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist ein Bauabstand von min. 3,0 m einzuhalten.

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. Art. A2 und Art. A3.



Vgl. Art. 48 DZV

Definition der Gehölzgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3,0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2,0 m und bei Bestockungen mit Waldbäumen 3,0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

A1.2 Altrechtliche Nutzungsziffern

Ausnützungsziffer (AZ)	<p>Art. A8</p> <p>Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.</p>	<p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV.</p> $AZ = \frac{BGF}{aLF}$
Bruttogeschossfläche (BGF)	<p>Art. A9</p> <p>Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren oberirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63 BauV) verwendbar sind;• eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;• Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;• Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;• allen Bewohnerinnen/Bewohnern, Gästen und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;• Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel 63 BauV enthält;• mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;• offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;• unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;• in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.	<p>Vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV, Art. 35 BMBV.</p>

