

Einwohnergemeinde



Ipsach

Revision Ortsplanung

Baureglement

Genehmigt am 16. Januar 2023

Aktualisierte Fassung 2025 inkl. Änderung vom
- 05. September 2025

Bearbeitung:
IC Infraconsult, Bern

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	3
A Einleitung.....	4
B Geltungsbereich	6
C Nutzungszonen.....	6
C/I Wohn-, Wohn-/Gewerbe-, Dorfkern- und Arbeitszonen	6
C/II Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF).....	9
C/III Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....	10
D Besondere baurechtliche Ordnungen.....	11
D/I Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	11
D/II Bestehende besondere baurechtliche Ordnung	16
E Qualität des Bauens und Nutzens	17
E/I Bau- und Aussenraumgestaltung	17
E/II Qualitätssicherung	18
E/III Energie.....	19
F Bau- und Nutzungsbeschränkungen	19
F/I Pflege des Ortsbildes	19
F/II Pflege der Kulturlandschaft.....	19
F/III Schutz der naturnahen Landschaft	22
F/IV Gefahrengebiete	23
F/V Spezialanlagen.....	24
G Straf- und Schlussbestimmungen.....	25
H Genehmigungsvermerke	26
A1 Definitionen und Messweisen	27
A11 Terrain.....	27
A12 Gebäude und Gebäudeteile	27
A13 Gebäudemasse	28
A14 Bauabstände	32
A15 Nutzungsziffern.....	36
A16 Altrechtliche Nutzungsziffern.....	37

Abkürzungsverzeichnis

AGR	Kantonales Amt für Gemeinden und Raumordnung	
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche	
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung	
BauG	Kantonales Baugesetz	BSG 721.0
BauV	Kantonale Bauverordnung	BSG 721.1
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret	BSG 725.1
BMBV	Kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen	BSG 721.3
EG ZGB	Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches	BSG 211.1
EnG	Eidgenössisches Energiegesetz	SR 730.0
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen (nach Art. 43 LSV)	
FiG	Kantonales Fischereigesetz	BSG 923.11
FrSV	Freisetzungsverordnung des Bundes	SR 814.911
GA	Grenzabstand	
GBR	Baureglement	
GFo	Geschossfläche oberirdisch	
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch	
GG	Kantonales Gemeindegesetz	BSG 170.11
gA	Grosser Grenzabstand	
GBF	Gebäudefläche	
GL	Gebäudelänge	
GSchG	Eidgenössisches Gewässerschutzgesetz	SR 814.20
GschV	Eidgenössische Gewässerschutzverordnung	SR 814.201
h	Gesamthöhe	
KEnG	Kantonales Energiegesetz	BSG 741.1
KEnV	Kantonale Energieverordnung	BSG 741.111
kA	Kleiner Grenzabstand	
KWaG	Kantonales Waldgesetz	BSG 921.11
KWaV	Kantonale Waldverordnung	BSG 921.111
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung	SR 814.41
LWZ	Landwirtschaftszone	
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz	SR 451
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz	BSG 426.11
OK	Oberkant	
GO	Gemeindeordnung	
ÖQV	Öko-Qualitätsverordnung	SR 910.14
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	SR 700
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung	SR 700.1
SG	Kantonales Strassengesetz	BSG 732.11
SV	Kantonale Strassenverordnung	BSG 732.111.1
UeO	Überbauungsordnung	
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz)	SR 814.01
VIVS	Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	SR 451.13
VG	Vollgeschoss	
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz	BSG 751.11
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung	BSG 751.111.1
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	SR 210

Baurechtliche Grundordnung	<p>A Einleitung</p> <p>Baureglement, Zonenplan Baugebiet, Schutzzonenplan und der Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren bilden die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.</p>	Die Planungsinstrumente sind verbindlich.
Weitere mitgeltende Unterlagen	Der Verkehrsrichtplan ist behördenverbindlich und weiter zu berücksichtigen.	
Kommentar / Hinweise	Der Kommentar in der rechten Spalte des GBR 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	<p>Übergeordnetes Recht geht vor. Das GBR regelt, was nicht durch eidgenössische und kantonale Bestimmungen festgelegt ist.</p> <p>Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder unvollständig, gilt das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, in der bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind besonders die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimal-schutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.</p>	<p>Vgl. Art. 80 SG Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.</p> <p>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 ff. EGZGB.</p>

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

Baubewilligungspflicht Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a und 1b BauG; Art. 4 ff. BewD; Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, die ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterstellt. Z.B.: Wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein Bauverbot gilt, ist für eine baubewilligungsfreie Baute eine Ausnahmegewilligung erforderlich.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

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

Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen oder die Gesamtbewilligung rechtskräftig erteilt sind. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die vorsorglichen Massnahmen, insbesondere der vorzeitige Baubeginn.

Vgl. Art. 1a BauG

Besitzstandsgarantie

¹ 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.

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

² Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Vgl. Art. 22 Abs. 2 GBR

Ausnahmen

Ausnahmen im Baugebiet richten sich nach dem kant. Baugesetz.

Art. 26 BauG

B Geltungsbereich**Normativer Inhalt****Hinweise****Geltungsbereich****Art. 1**

Das GBR umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Umweltrecht umfasst Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.

**Ausgleich von Planungs-
vorteilen****Art. 2**

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.

Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die Kosten für Planung und Infrastruktur. (Art. 142 BauG).

Beschluss Reglement Mehrwertabgabe Gemeindeversammlung vom 07.09.2017

C Nutzungszonen**C/I Wohn-, Wohn-/Gewerbe-, Dorfkern- und Arbeitszonen****Art. 3****Wohnzonen****W2, W2a, W3****ES II**

¹ Die Wohnzonen W2, W2a und W3 sind vorwiegend für das Wohnen bestimmt. Stille Gewerbe gemäss Art. 90 BauV sind zugelassen.

² In Wohnzonen mit der zusätzlichen Bezeichnung „haushalterische Bodennutzung“ gemäss dem Zonenplan Baugebiet ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) gemäss Eintrag im Zonenplan Baugebiet einzuhalten.

³ In der Wohnzone W2a sind Dachausbauten oder Attikageschosse nicht zulässig.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV).

Stilles Gewerbe wie Büros, Ateliers wirken weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend Vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 6 GBR.

Art. 4**Wohn-/Gewerbezone****WG2, WG3, WG3a****ES III**

¹ Die Wohn- und Gewerbezone (WG) sind für das Wohnen und für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Mässig störende Gewerbe wie emissionsarme Werkstätten, Gastgewerbe und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen. Baupolizeiliche Masse siehe Art. 6 GBR.

² In Wohn-/Gewerbebezonen mit der zusätzlichen Bezeichnung „haushälterische Bodennutzung“ gemäss dem Zonenplan Baugebiet ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) gemäss Eintrag im Zonenplan Baugebiet einzuhalten.

Art. 5

Dorfkernzone

DKZ

ES III

¹ In der Dorfkernzone DKZ sind Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 6 GBR.

² Bei Neubauten ist zur Qualitätssicherung die Fachgruppe gemäss Art. 20 beizuziehen.

Art. 6

Masse der Nutzung

¹ Baupolizeiliche Masse für die einzelnen Zonen

	Abk.	kA (m)	gA (m)	Fh tr	GL (m)	VG	
Wohnzone	W2	5.00	10.00	7.00*	25.00	2*	kA kleiner Grenzabstand, vgl. Anhang 1 A142
	W2a	5.00	10.00	7.00	25.00	2	gA grosser Grenzabstand, vgl. Anhang 1 A143
	W3	6.00	12.00	10.00*	40.00	3*	Fh tr traufseitige Fassadenhöhe vgl. Anhang 1 A132 / A134
Wohn- / Gewerbezone	WG2	5.00	10.00	7.00*	25.00	2*	GL Gebäudelänge, vgl. Anhang 1 A131
	WG3	6.00	12.00	10.00	40.00	3	VG Vollgeschosse, vgl. Anhang 1 A133
	WG3a	5.00	10.00	10.00	40.00	3	
Dorfkernzonen	DKZ	4.00	8.00	12.00			

* Spez. Bestimmungen gemäss Abs. 4

² Die Gestaltungsfreiheit ist in den Bauzonen gewährleistet. Vgl. Art. 75 BauG.

³ Das maximale Mass der Nutzung ist bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit bezüglich der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) wie folgt bestimmt: Vgl. Art. 75 BauG.
Vgl. Anhang 1 A151

- Wohnzone W2: GFZo 0.7
- Wohnzone W3: GFZo 0.85
- Wohn- / Gewerbezone WG2: GFZo 0.75
- Wohn- / Gewerbezone WG3 und WG3a: GFZo 0.95
- Kernzone DKZ: GFZo 1.0

⁴ In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen mit speziellen Bestimmungen Dachgeschoss können die Dachgeschosse zusätzlich als Vollgeschosse mit Flachdach ohne Attikas realisiert werden. Die giebelseitige Fassadenhöhe und die Anzahl Vollgeschosse betragen dabei:

Fh gi Fassadenhöhe
giebelseitig

Zone	Fh gi	VG
W2 und WG2	10.50 m	3
W3	13.50 m	4

⁵ Weiter gelten folgende Masse für:

		Mass (m/m ²)	A (m)	Fh tr (m)	A h G Fh tr	Grenzabstand Gesamthöhe Gebäudeabstand Fassadenhöhe traufseitig
Gebäudeabstand mit Näherbaurecht	Für Klein- und Anbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen, herabsetzen auf:	2.00				
An- und Kleinbauten	diverse Masse		2.00	4.00		Vgl. Anhang 1 A 121
	aGbFo max.	60 m ²				
Gebäudehöhe - Hangzuschlag	Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig ein Hangzuschlag gestattet: Hangneigung > 10% Hangneigung > 15%	1.00 1.50				
	Staffelung Vor- und Rücksprung Grundrisse mind.	2.00				
Unterniveaubauten	Durchschnittsmass über massgebendem Terrain	1.20	1.00			Vgl. Anhang 1 A122
Unterirdische Bauten	mind.: mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn:		1.00 -			Vgl. Anhang 1 A122
Vorspringende offene Gebäudeteile	- max. über die Fassadenflucht hinausragend - beim grossen Grenzabstand (gA): - beim kleinen Grenzabstand (kA): - max. Breite des zugehörigen Fassadenabschnitts im gA und kA: - Dachvorsprünge über die Fassadenflucht hinausragend:	2.50 1.50 50 % 1.50				Vgl. Anhang 1 A 144 Vorbehalten bleibt Art. 79b EG ZGB
Rückspringende Gebäudeteile	- zulässige maximale Tiefe - zulässige maximale Breite	1.2 2.0				
Strassenabstände	- Kantonsstrasse	5.00				Vgl. Anhang 1 A148
	- übrige öffentliche Strassen	3.60				Vgl. Anhang 1 A148
	- Fuss- und Radwege	2.00				Vgl. Anhang 1 A149
Dachgeschosse	Kniestockhöhe	1.50				Vgl. Anhang 1 A134

Attikageschosse	- max. Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses	70%			Vgl. Anhang 1 A135 Abs. 3
	- max. Dachvornprung über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses	0.50			
	- Das Mass der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig bei den fassadenbündigen Seiten beträgt	Fh tr + 3.50			
	- minimales Mass Zurückversetzung	2.50			
Untergeschosse	OK fertigen Bodens 1. VG, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel über die Fassadenlinie max.	1.20			Vgl. Anhang 1 A133
Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen-einfahren	Wenn die Abgrabungen das festgelegte Mass nicht überschreiten, werden sie bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt. Nicht anrechenbare Abgrabungen sind nur auf einer Fassadenseite zulässig.	5.00			Vgl. Anhang 1 A133
Technisch bedingte Aufbauten	Attika, Flachdächer max.:	1.50			Vgl. Anhang A135 Abs. 4
	Geneigte Dächer max.:	1.00			

C/II Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Art. 7

Zonen für öffentliche Nutzungen

Vgl. Art. 77 BauG

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

² In den Zonen für öffentliche Nutzungen A, B und C sind untergeordnete Nebennutzungen (wie Kultur, Wohnen, Parkierung, Gastronomie, stilles Gewerbe/Kleingewerbe, landwirtschaftlicher Betrieb, Familiengärten, Fernwärmanlagen) zugelassen, welche in einem sachlichen Zusammenhang zur betreffenden Hauptnutzung stehen.

³ In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

A Schulzentrum

ES II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV).

- Schulbauten, Kindergarten. Kinderhort und dazugehörige Spiel- und Sportanlagen.
- Giebelseitige Fassadenhöhe Fh gi max. 14.00 m
- Abstand von Zonengrenze min. 6.0 m

B Kindergarten

ES II

- Kindergarten und Schule
- Giebelseitige Fassadenhöhe Fh gi max. 14.00 m
- Abstand von Zonengrenze min. 5.0 m

C Kleinfeld

ES II

- Bauten und Anlagen der Schulinfrastruktur
- Giebelseitige Fassadenhöhe Fh gi max. 12.00 m
- Abstand von Zonengrenze min. 5.0 m
- Es muss die haushälterische Bodennutzung qualitativ sichergestellt werden. Eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen sind zu realisieren. Die oberirdische Parkierung ist nicht zugelassen.

Art. 8

Zone für Sport- und Freizeitanlagen

ZSF

ES III

¹ Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist für die Nutzung von Schrebergärten bestimmt. Vgl. Art. 78 BauG.

² Die Gartenhäuschen dürfen folgende Nutzungen enthalten: Tagesaufenthaltsraum, Raum für Gartenutensilien, Ställe für nicht gewerbliche Tierhaltung.

³ Die Gartenhäuschen dürfen folgende maximale Masse aufweisen: anrechenbare Gebäudefläche: max. 20 m², Gesamthöhe: max. 3.0 m

⁴ Wohnbauten und das Aufstellen von Campingwagen und Zelten sind untersagt.

C/III Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 9

Landwirtschaftszone LWZ

ES III

¹ In der Landwirtschaftszone und den Zonen ausserhalb der Bauzone richten sich Nutzung und Bauen nach eidgenössischem und kantonalem Recht. Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

D Besondere baurechtliche Ordnungen

D/I Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 10

Zonen mit Planungspflicht

Vgl. Art. 73 Abs.2 und 92 ff BauG

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus.

Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Art. 11

«Räbli»

ZPP Nr. 4

ES III

Planungszweck

- Erstellen einer Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität mit Gemeinschaftseinrichtungen.
- Einpassen der Wohnüberbauung in ein empfindliches Gebiet am Siedlungsrand.

Art der Nutzung

- Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der Bauverordnung.

Mass der Nutzung

- Auf den folgenden Parzellen gelten folgende max. und min. GfO:
 - Parz. Nr. 1413: max. 3'000 m², min. 2'550 m²
 - Parz. Nr. 937: max. 1100 m², min. 950 m²
 - Parz. Nr. 1430: max. 1200 m², min. 950 m²
- Auf den übrigen Parzellen sind insgesamt max. 4'250 m² GfO zugelassen.

Grundsätze

- Der Siedlungsrand ist zu begrünen. Hierfür ist der Landschaftsrichtplan massgebend.
- Die Stellung der Bauten ist der Geländeform anzupassen.
- Es ist eine zusammenhängende Grünfläche von mindestens 20% der Zonenfläche auszuscheiden.
- Die Erschliessung erfolgt vom Rebenrain aus.

Art. 12

«Schürlirain»

ZPP Nr. 5

ES III

Planungszweck

Planungszweck

- Förderung einer verdichteten Neuüberbauung mit hohem Siedlungswert und hoher Wohnanlagequalität, die sich optimal ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.
- Schaffung eines ortsbaulichen Akzents im Bereich Quellmattstrasse / Ipsachstrasse.
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.

- Sicherstellung attraktiver und sicherer Fuss- und Radwege zum Zentrum und zu den angrenzenden Quartieren
- Förderung einer umweltfreundlichen Energieversorgung

Art der Nutzung

Art der Nutzung

- Teilgebiete A und B: Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Einkaufszentren im Sinne von Art. 19 Abs. 2 BauG. Für die Anlage ist das Fahrten-Kontingent auf weniger als 2000 Fahrten DTV begrenzt.
- Teilgebiete C1 und C2: Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der Bauverordnung.

Mass der Nutzung
(Planungswert)Mass der Nutzung in Geschossfläche oberirdisch G_{Fo} (Definition gemäss Anhang)G_{Fo} vgl. Anhang 1 A151

Teilgebiete	Minimale Nutzung (m ²)	Maximale Nutzung ohne qualifiziertes Verfahren (m ²)	Maximale Nutzung mit qualifiziertem Verfahren (m ²) ¹⁾
Teilgebiet A	6'350	7'500	8'250
Teilgebiet B	6'130	8'500	9'350
Teilgebiet C1	17'500	18'000	19'360
Teilgebiet C2	3'100	3'600	3'960

- Mit der Durchführung eines qualifizierten Verfahrens nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) und der damit ausgewiesenen hohen Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung, Ökologie), gelten die maximalen Nutzungsmasse pro Teilgebiet.
- Ein flächengleicher Nutzungstransfer unter den Sektoren im Umfang von maximal 10% der jeweiligen Sektorenfläche und/oder eine flächengleiche Zuordnung der Parzelle 1089 von Teilgebiet C1 zu Teilgebiet A sind zugelassen.
- Die Nutzungsmasse können um 5% erhöht werden, sofern der Grenzwert des gewichteten Energiebedarfs gemäss Anhang 7 KEnV um 25 % unterschritten wird oder der Gebäudeenergiestandard GEAK A/A realisiert wird.

Grundsätze

- Geschosszahl Teilgebiete A und B: 3 plus Attika oder Dachausbau oder 4 Vollgeschosse ohne Attika bei gestaffelten Flachdachbauten.
- Geschosszahl Teilgebiete C1 und C2: 3 plus Attika oder Dachausbau oder 4 Vollgeschosse ohne Attika bei gestaffelten Flachdachbauten. Im nördlichen steileren Hangbereich C1 max. 6 ohne Attika für Punktbauten.
- Unterirdisch kann an die Sektorengrenze gebaut werden.

- Sofern eine privatrechtliche Einigung erzielt wird, kann auf die Sektorengrenze gebaut werden.
 - Bei Neubauten sind Flachdächer zu realisieren.
 - Das Attikageschoss kann auf jeweils einer Längsseite und einer Schmalseite auf die Fassade des darunterliegenden Geschosses gestellt werden. Die Attikagrundfläche darf dadurch nicht erhöht werden und die übrigen Teile sind um wenigstens 2.50 m zurückzusetzen. Dies gilt auch für Vordächer und dergleichen. Die Fassadenhöhe ab fertigem Boden des obersten Geschosses beträgt max. 3.50 m.
 - Es wird festgestellt, dass die erhaltenswerten Gebäude und die schützenswerte Mauer im Bauinventar enthalten sind. Aus Sicht der Gemeinde Ipsach ist der Ersatz der erhaltenswerten Gebäude möglich. Die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes Art. 10 a und 10b sind zu berücksichtigen.
 - In den Teilgebieten C1 und C2 sind die Neubauten so anzuordnen, dass der exponierte Hang mit dem bestehenden Terrainverlauf abschnittsweise erhalten und als solcher erkennbar bleibt.
 - Die Erschliessungen für die einzelnen Teilgebiete sind wie folgt zugelassen:
 - Teilgebiet A über die Kantonsstrasse und Quellmattstrasse
 - Teilgebiet B über die Kantonsstrasse
 - Teilgebiete C1 über den Kirschbaumweg und über unterirdische Erschliessung über Teilgebiet A
 - Teilgebiet C2 über den Kirschbaumweg.
 - Ohne Bewilligung des Tiefbauamts des Kantons Bern, Abteilung Nationalstrassenbau und des Bundesamts für Strassen dürfen auf den Parzellen GB Ipsach Nr. 60, 146, 302, 901, 902, 903, 1083, 1084, 1087, 1088, 1279 keine baulichen Massnahmen getroffen und keine Gelände Veränderungen vorgenommen werden.
 - Realisierung einer neuen öffentlichen Fussgänger- und Radwegverbindung Kirschbaumweg - Quellmattstrasse.
 - Die Aussenräume der Wohnüberbauung haben eine intensive, vorwiegend naturnahe Durchgrünung mit Bäumen aufzuweisen.
 - Die bestehende Baumgruppe im Teilgebiet C2 ist zu erhalten
- Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
- Teilgebiete A und B: ES III
 - Teilgebiete C1 und C2: ES II

Art. 13

«Dorfkernzone Ost»

ZPP Nr. 6

ES III

Planungszweck

- Realisierung einer verdichteten Neuüberbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität
- Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild.
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Ausenraumgestaltung.

Art der Nutzung

- Es sind Bauten für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen zugelassen soweit sie mit den Anforderungen des Lärmschutzes vereinbar sind. Detailhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.
- Empfindliche Einrichtungen sind untersagt.

Vgl. dazu die Störfallverordnung. Zu den empfindlichen Einrichtungen gehören beispielsweise: Krankenhaus, Schule, Alters- und Pflegeheim, Kindergarten / Kindertagesstätte etc.

Mass der Nutzung
(Planungswerte)

- G_{Fo} maximal: 5'200 m²
- G_{Fo} minimal: 3'500 m²
- Giebelseitige Fassadenhöhe F_{h gi} maximal 13.00 m

Grundsätze

- Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs hat ab der Quellmattstrasse zu erfolgen.
-

Art. 14**«Dorfplatz»****ZPP Nr. 7****ES III**

Planungszweck

- Weiterbau, Aufwertung und Stärkung des Dorfkentrums von Ipsach
- Realisierung eines prägenden Neubaus als Ersatz des bestehenden Baus Parz. Nr. 336
- Realisierung eines Dorfplatzes und eines Kinderspielplatzes als attraktive Begegnungsorte
- Sicherstellung einer guten Einordnung der Neu- und Ergänzungsbauten ins Orts- und Landschaftsbild
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
- Realisierung von attraktiven Wegbeziehungen für den Langsamverkehr

Art der Nutzung

- Es sind Bauten für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Detailhandelseinrichtungen und öffentliche Nutzungen zugelassen.

Mass der Nutzung
(Planungswerte)

- Für die einzelnen Sektoren gelten folgende Masse der Nutzung:

Sektor A	- GFo max. 1'700 m ² - Fh gi max. 16.00 m
Sektor B	- GFo max. 6'800 m ² - Fh gi max. 16.00 m - Grenzabstand min. 5.0 m
Sektor C	- GFo max. 3'400 m ² - GFo min. 2'600 m ² - Fh gi max. 14 m
Sektor D	- GFo max. 3'200 m ² - Fh gi max. 16.00 m

Grundsätze

- Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Dorfplatz, Aussenräume und Erschliessung) sicherzustellen.
- Die Überbauung innerhalb des Perimeters ist mit einem optimal aufeinander abgestimmten Gestaltungskonzept zu realisieren.
- Mit der Aussengestaltung ist eine naturnahe Durchgrünung der Gesamtanlage zu gewährleisten.
- Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs hat mehrheitlich ab der Kantonsstrasse zu erfolgen.
- Für den Langsamverkehr sind attraktive Wegbeziehungen durch die Überbauung von der Dorfstrasse zur Kantonsstrasse und vom best. Fussweg Dorfstrasse zum Gemeindezentrum zu realisieren.

**D/II Bestehende besondere baurechtliche
 Ordnung**

Art. 15

**Bestehende Über-
bauungsordnungen /
Baulinien**

UeO

¹ Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen
bleiben rechtskräftig:

- a) UeO „Bahnweg / West“ vom 10.04.2008 mit Änderungen vom 10.04.2008 und 06.09.2010
- b) UeO ZPP 4 „Räbli“ vom 26.02.2007 mit Änderungen vom 11.01.2008, 22.09.2010 und 30.11.2010
- c) UeO „Dorfstrasse/Amselweg“ vom 14.02.2001 mit Änderungen vom 06.06.2005, 08.05.2012 und 20.06.2018
- d) UeO Nr. 3 „Wannematte“ vom 27.04.1999
- e) UeO ZPP Nr. 1 „Quellmatt“ vom 02.09.1998 mit Änderung vom 16.07.2003
- f) UeO ZPP Nr. 2 „Fluhäcker“ vom 20.07.1998
- g) UeO „Seezone“ und Uferschutzplan gemäss SFG mit Realisierungsprogramm vom 08.12.1993 mit Änderungen vom 31.05.1995, 17.04.2000 und 04.04.2001
- h) Überbauungsplan „Moosächer - Erlenweg“ vom 02.09.1994
- i) Detailerschliessungsplan Finkenweg vom 07.10.1982
- j) UeO „Schürllirain“ vom 10.11.1987
- k) UeO „Gewerbezone Herdi“ vom 03.09.1976 mit Änderungen vom 28.02.1994, 19.03.1998 und 05.05.2003

Für die im Zonenplan Baugebiet mit „haushälterische Bodennutzung“ bezeichneten Teilgebiete im Wirkungsbereich der UeO „Gewerbezone Herdi“ ist eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.4 mit minimaler Fh tr von 7.00 m (ohne Pflicht Attika) einzuhalten.

Teilaufhebung siehe Art. 35
GBR

E Qualität des Bauens und Nutzens

E/I Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 16

Offene Bauweise

¹ Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

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

Art. 17

Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
- Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden und Dach;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraums bestimmend ist;
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen.

Art. 18

Dachgestaltung

¹ Dachformen und Bedachungsmaterialien sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Strassenbild einfügen.

² Dachaufbauten (ohne Dachflächenfenster) und Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.

³ Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf die Fassadenhöhe traufseitig um maximal 5.50 m überragen.

⁴ Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

Vgl. Art. 6 Abs. 5 und Anhang A 135

Umgebungsgestaltung	Art. 19	
	¹ Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie sich gut in die bestehende Umgebung einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.	Für Bepflanzungsabstände ist das EGZGB (Art.79) massgebend.
	² Für Neuanlagen und Gartenneugestaltungen sind mehrheitlich einheimische Gehölze zu verwenden. Eine naturnahe Gestaltung ist ebenso wie die Verwendung einheimischer kleinerer Pflanzen vorzusehen.	
	³ Die Umgebungsarbeiten sind innert zwölf Monaten nach Bauabnahme (Bezugskontrolle) abzuschliessen.	
	⁴ Pflanzen, die krankheitsübertragend und gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht gepflanzt werden bzw. müssen entfernt werden. Die Bauherrschaft hat zudem das Aufkommen von invasiven Pflanzen zu verhindern.	Vgl. Art. 29 a USG, Art. 1 FrSV Vgl. invasive Pflanzen: www.infoflora.ch/de/neophyten/listen-und-infoblätter.html
	⁵ Bäume und Sträucher müssen gegenüber den öffentlichen Wegen und Strassen periodisch zurückgeschnitten werden und dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.	
	E/II Qualitätssicherung	
	Art. 20	
Fachberatung	¹ Der Gemeinderat setzt eine mit in Gestaltungsfragen ausgewiesenen, unabhängigen Fachpersonen zusammengesetzte Fachgruppe ein, welche die Bauwilligen und die Behörden in den Fällen gemäss Abs. 2 beraten.	Die Kostentragung richtet sich nach Art. 51 BewD.
	² Die Baubewilligungsbehörde entscheidet über den Beizug der Fachberatung nach Bedarf, wenn ein Bauvorhaben für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung ist oder sich spezielle Fragen bezüglich Architektur oder Aussenraumgestaltung stellen.	Dazu gehört z.B. das Bauen unter Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG oder einer Ausnahme von den Gestaltungsvorschriften. Ausgenommen sind Bauvorhaben, welche gemäss Bauinventar schützenswert sind oder als erhaltenswert eingestuft werden und gleichzeitig einem Ortsbildschutzgebiet einer Baugruppe gemäss Bauinventar angehören. In diesen Fällen wird die Beratung obligatorisch durch die Kantonale Denkmalpflege wahrgenommen.

E/III Energie

Art. 21

Energie

Die Bestimmungen zur Energie richten sich nach dem KEnG, und der KEnV

Der überkommunale Richtplan Energie ist bei der Energieversorgung zu beachten.

F Bau- und Nutzungsbeschränkungen

F/I Pflege des Ortsbildes

Art. 22

Baudenkmäler

¹ Die im Zonenplan (Hinweise) als schützenswert oder erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.

Vgl. kantonales Bauinventar der Gemeinde Ipsach vom 2014. Es gelten Art. 10a-10e BauG.

² Wird ein geschütztes oder ein zu erhaltendes Baudenkmal ganz oder teilweise zerstört, so darf es im Sinne der erweiterten Besitzstandsgarantie innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf die baupolizeilichen Masse in seinem früheren Ausmass und Charakter wieder aufgebaut werden.

Vgl. Art. 3 BauG

F/II Pflege der Kulturlandschaft

Art. 23

Landschaftsschongebiete

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete sind als ästhetisch und ökologisch wertvolle Landschaftsräume in ihrem Charakter zu erhalten.

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

² In den Landschaftsschongebieten dürfen nur Bauten und Anlagen bewilligt werden, die der bäuerlichen Nutzung des Bodens oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte dienen. Neubauten sind im Bereich der bestehenden Bauten anzuordnen und angemessen mit Bäumen zu umpflanzen. Bestehende, nicht landwirtschaftliche Bauten dürfen im Rahmen ihrer bisherigen Zweckbestimmung umgebaut oder erneuert werden. Insbesondere sind untersagt: Materialabbau, Terrainveränderungen, Materialablagerungen und Deponien.

³ Die Fläche innerhalb des Schongebiets darf nur landwirtschaftlich genutzt werden. Untersagt sind: Treibhäuser über 20 m und freiwillige Aufforstungen.

Art. 24

Historische Verkehrswege

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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.

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

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern. Für weitergehende Informationen vgl. auch Via Storia, Kapellenstrasse 5, 3011 Bern

Art. 25

Archäologische Schutzgebiete

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

Vgl. Art. 10 ff BauG.

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 Bauverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

Art. 26

Gewässerraum Fliessgewässer und Bielersee

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 und Bielersee ist im Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren mit Gewässerraumlinien als flächige Überlagerung der Grundnutungszone festgelegt (Korridor).

³ 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. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

⁴ 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.

⁵ 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.

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

Bei der Aare gilt zudem das See- und Flusssufergesetz SFG.

Vgl. Art. 39 WBG und Art. 48 WBG

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 ein Gebiet dicht überbaut ist:

- im Planerlassverfahren das AGR
- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

Vgl. Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Art. 27

Fuss- und Wanderwege

Die Fuss- und Wanderwege gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz im Sinne des Bundesrechts bedürfen einer Baubewilligung.

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

Vgl. SV Art. 33

F/III Schutz der naturnahen Landschaft

Art. 28

Hecken und Feldgehölze

¹ Alle Hecken und Feldgehölze sind geschützt.

Diese Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild und dienen dem ökologischen Ausgleich. Feldgehölze und Hecken sind bundesrechtlich geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG und Art. 21 NHG)

² Beseitigungen und Ersatzpflanzungen können in Ausnahmefällen bewilligt werden.

Zuständig für Bewilligungen ist der Regierungsratthalter (Art. 27 Abs. 2 und 41 Abs. 3 NSchG).

³ Hecken sind periodisch auszuholzen oder abschnittsweise zurückzuschneiden. Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke auf den Stock gesetzt werden; der gleiche Abschnitt frühestens wieder nach fünf Jahren.

Die Pflege der Hecken richtet sich nach Bundes- und Kantonsrecht. Gemäss Gesetz: NSchV, Art. 16

⁴ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6.0 m ab Krautsaum einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von min. 3.0 m ab Krautsaum einzuhalten.

Vgl. Anhang A 150

Art. 29

Feuchtstandort lokale Bedeutung

¹ Das im Schutzzonenplan bezeichnete lokale Feuchtstandort ist geschützt, zu erhalten und wo nötig zu verbessern.

² Im lokalen Feuchtstandort ist nur jene land- und forstwirtschaftliche Nutzung gestattet, die den Schutzzweck nicht gefährdet.

Art. 30

Einzelbäume Baumgruppen Allee

¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen und Alleen 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 der Baukommission 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.

F/IV Gefahrengebiete

Art. 31

Bauen in Gefahren- gebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

Vgl. Art. 6 BauG.
Die bekannten Gefahrenge-
biete sind im Schutzzonen-
plan eingetragen.

² Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baubewilligungsbe-
hörde der Gemeinde eine Voranfrage einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder middle-
rer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahren-stufe
zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle
bei.

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

F/V Spezialanlagen

Art. 32

Antennenstandorte

¹ Als Antennen gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der drahtlosen Übermittlung von Signalen für Radio, Television, Amateurfunk, Mobilfunk o.a. dienen und die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

² Antennen sind in erster Linie in der UeO "Gewerbezone Herdi" sowie in den Sektoren FC, FD und F4 der UeO "Seezone" zu erstellen.

³ Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone gemäss Abs. 2 möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

⁴ In Zonen mit Wohnnutzung sind optisch als solche wahrnehmbare Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet. Davon ausgenommen sind Anlagen, die auf einen Standort in Zonen mit Wohnnutzung angewiesen sind oder als Bagatellanlagen gelten. Sie sind in jedem Fall möglichst unauffällig zu gestalten.

Art. 24 lit. a und b RPG vom 22. Juni 1979

⁵ Im Landschaftsschutzgebiet sind Antennen nicht zulässig. Die Baubewilligungsbehörde kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und ins Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.

⁶ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bewilligungsdekrets über Parabolantennen

⁷ Ausserhalb der Bauzonen richten sich die Anlagen nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

G Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 33

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung und die übrigen Gemeindebauvorschriften werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet. Vgl. Art. 50 BauG.

Art. 34

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Zonenplan Baugebiet, dem Schutzzonenplan, dem Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren und dem Baureglement mit Anhang, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 35

Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement vom 22.06.1994, ausgenommen Änderung ZPP 5 Schürlirain vom 30.09.2019
- Zonenplan vom 22.06.1994 mit Änderungen, ausgenommen Änderung ZPP 5 Schürlirain vom 30.09.2019
- Überbauungsplan Nr. 4 vom 26.04.1984
- Teil Gewerbezone Herdi – Überbauungsplan Nr. 1 mit SBV vom 03.09.1976 mit Änderungen vom 18.04.1978, 28.02.1994, 19.03.1998, 05.05.2003 und 16.01.2014

H Genehmigungsvermerke


Mitwirkung vom	1. März 2019 bis 1. April 2019
Vorprüfung vom	11. September 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger am	3. Juni und 16. Juni 2021 (1. öffentliche Auflage)
	7. Oktober 2021 (2. öffentliche Auflage)
Publikation im Amtsblatt am	16. Juni 2021 (1. öffentliche Auflage)
1. öffentliche Auflage vom	14. Juni 2021 bis 13. Juli 2021
2. öffentliche Auflage vom	10. Oktober 2021 bis 9. November 2021
Einspracheverhandlungen am	26. August, 6. und 7. September 2021
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	12
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. Dezember 2021

Beschlossen durch die Urnenabstimmung am 13. Februar 2022

Namens der Einwohnergemeinde

Gemeindepräsidentin


Bernhard Bachmann

Geschäftsführer


Markus Becker

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt **5.01.2023** Siehe Genehmigung AGR

Geschäftsführer


Markus Becker

Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung am **16. Jan. 2023**





A1 Anhang 1**A1 Definitionen und Messweisen****A11 Terrain****A111****Massgebendes Terrain**

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Vgl. Art. 1 BMBV.

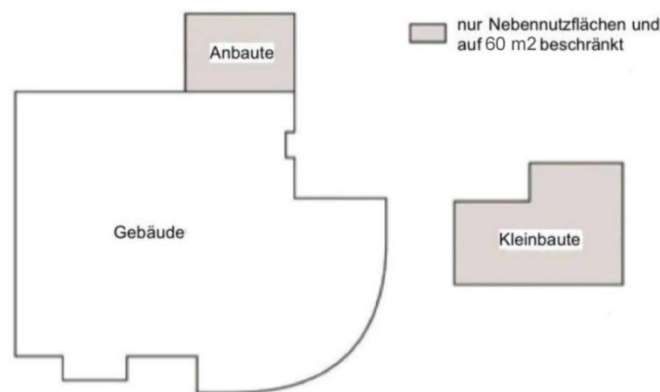
² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren von der zuständigen Behörde abweichend festgelegt werden.

³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

A12 Gebäude und Gebäudeteile**A121****An- und Kleinbauten**

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nach Art. 6 Abs. 4 GBR nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser



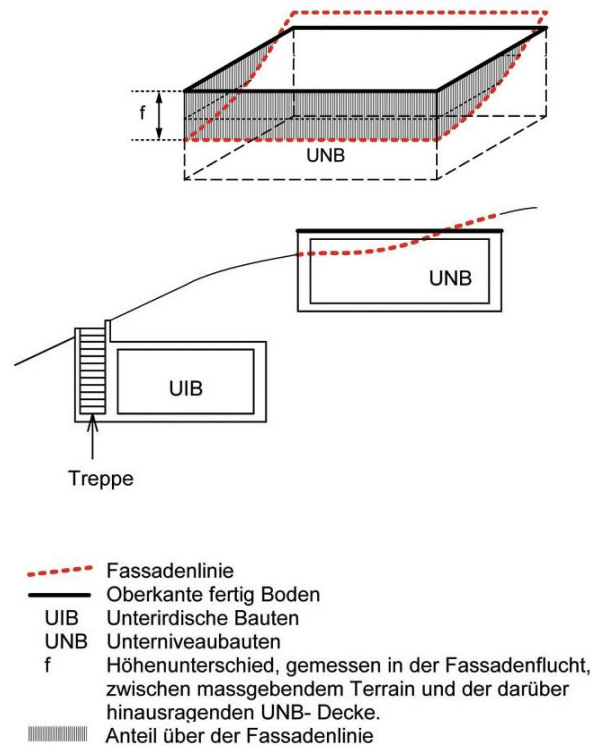
² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nach Art. 6 Abs. 5 GBR nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

A122**Unterniveaubauten, unterirdische Bauten**

¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

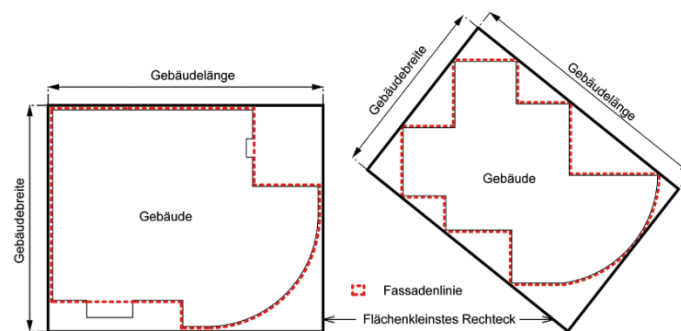
Vgl. Art. 6 Abs. 5 GBR
Vgl. Art. 5 und 6 BMBV

² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

**A13 Gebäudemasse****A131****Gebäudelänge GL**

¹ Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welche die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Vgl. Art. 12 BMBV



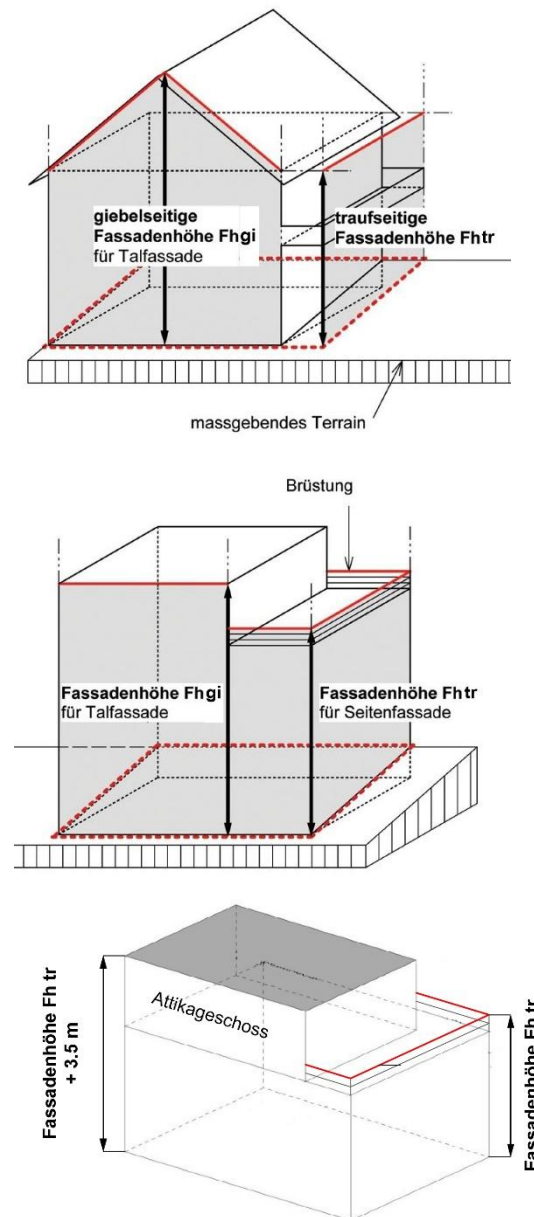
² Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden die An- und Kleinbauten und die Unterniveaubauten.

A132

Fassadenhöhe $F_{h\ tr}$ und $F_{h\ gi}$

¹ Die traufseitige(tr) und giebelseitige (gi) Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Vgl. Art. 15 BMBV.



² Bei Gebäuden mit Attika gilt die traufseitige Fassadenhöhe für diejenigen Seiten, bei welchen das Attikageschoss von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt ist.

Bei den fassadenbündigen Seiten beträgt die zulässige Fassadenhöhe traufseitig $F_{h\ tr} + 3.50\text{ m}$.

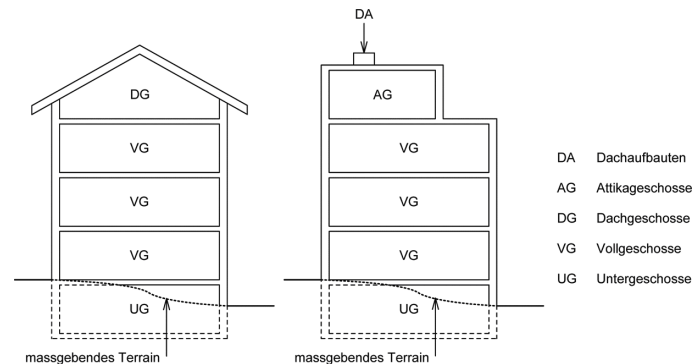
A133**Geschosse**

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

² Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

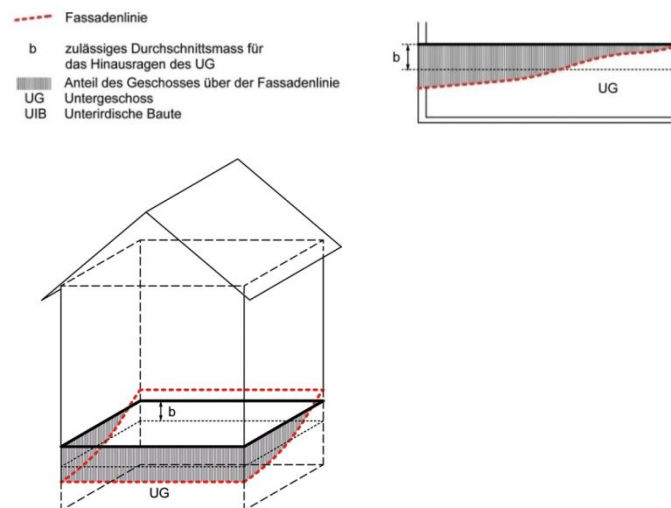
Vgl. Art. 18 BMBV

Zulässige Masse gemäss
Art. 6 Abs. 5 GBR;



³ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Vgl. Art. 6 Abs. 5 GBR



⁴ Abgrabungen des massgebenden Terrains für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet, sofern deren Gesamtlänge das zulässige Mass pro projizierte Fassadenlinie nicht überschreitet.

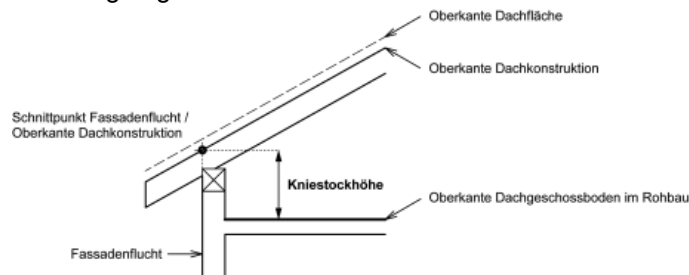
Vgl. Art. 6 Abs. 5 GBR

A134

Dachgeschosse

Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das festgelegte Mass nicht überschreiten.

Anwendung wie A133
Vgl. Art. 20 BMBV
Zulässige Masse gemäss
Art. 6 Abs. 5 GBR; 1.50 m



A135

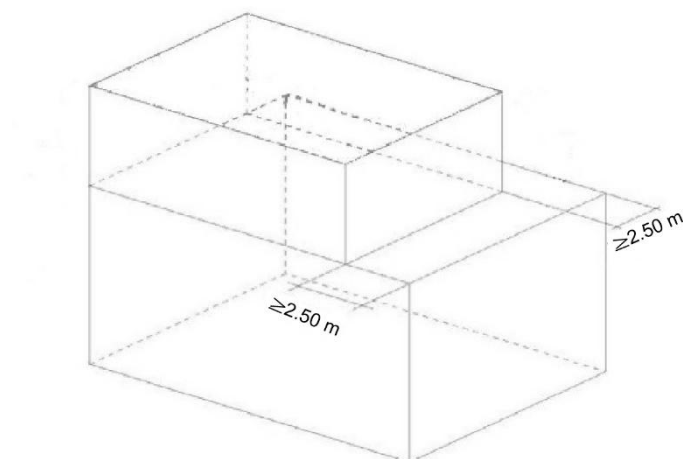
Attikageschosse

¹ Auf Flachdachbauten kann ohne Anrechnung an die Geschosszahl ein Attikageschoss erstellt werden sofern:

- a) es maximal 70 % der Geschossfläche G_{Fo} des darunter liegenden Vollgeschosses misst,
- b) die maximal zulässigen Fassadenhöhen gemäss A132 Abs. 2 eingehalten sind und
- c) der Dachvorsprung am Attikageschoss höchstens 0.50 m über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringt.

² Das Attikageschoss kann an einer Längs- und einer Breitseite fassadenbündig angeordnet werden.

³ An einer Längs- und einer Breitseite ist das Attikageschoss und unter Einhaltung der maximalen Geschossfläche G_{Fo} um mindestens 2.50 m von der Fassadenflucht des obersten Geschosses zurückzusetzen.



⁴ Technisch bedingte Aufbauten bis zum zulässigen Mass bleiben unberücksichtigt.

A14 Bauabstände

A141

Unterschreiten gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmebewilligung nach kantonalem Baugesetz, mit Dienstbarkeit oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Mittels Ausnahmebewilligung darf in der Regel der privatrechtliche Minimalabstand von 3.0 m nicht unterschritten werden.

Vgl. Art. 26 BauG
Vgl. Art. 79 ff EGZGB

² Näherbaubewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.

³ Bei der Unterschreitung des privatrechtlichen Mindestabstandes von 3.0 m ist dieser mit einem im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsvertrag zu sichern.

A142

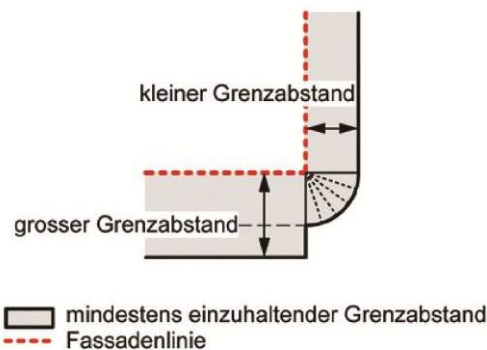
Kleiner Grenzabstand kA

Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

A143

Grosser Grenzabstand gA

¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.



² Der grosse Grenzabstand (gA) darf nicht im Norden liegen.

A144

Vorspringende offene Gebäudeteile

Vorspringende offene 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) nicht überschreiten.

Vgl. Art. 10 BMBV, Art. 79 und Art. 79b EG ZGB
Vgl. Art. 6 Abs. 5 GBR

Offene vorspringende Gebäudeteile sind: Vordächer, Aussentreppen, die nicht der Haupteinschliessung des Gebäudes dienen, Laderampen, überdeckte mind. zweiseitig offene Sitzplätze, Balkone (nicht vollverglast), Lauben udgl.

A145

Rückspringende Gebäudeteile

¹ Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

Vgl. Art. 11 BMBV

Rückversetzte Gebäudeteile sind: innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge udgl.

² Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass für die Breite nicht überschreiten.

A146

Gebäudeabstand

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

Vgl. Art. 23 BMBV

² Der Gebäudeabstand entspricht unter Vorbehalt von Näherbaurechten in Verbindung mit Art. 6 GBR wenigstens der Summe der Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV überschritten würden.

⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

A147

Bauabstand von Zonengrenzen der LWZ Von Zonengrenzen der Landwirtschaftszone LWZ ist ein Bauabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten.

A148

Bauabstand von öffentlichen Strassen ¹ Für Kantonsstrassen sowie für selbstständige Geh- und Radwege im Kantonsbesitz gelten die Bestimmungen des Strassen-gesetzes und der Strassenverordnung. Vgl. Art. 80 SG

² Vorbehältlich Abs. 3 ist gegenüber anderen öffentlichen Strassen ein Abstand von mind. 3.60 m einzuhalten. Der Abstand von öffentlichen Strassen wird von ihrem äussersten Fahrbahnrand gemessen. Offene (nicht gedeckte) Parkplätze sind innerhalb des Bauabstandes von öffentlichen Strassen zugelassen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

A149

Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen ¹ Von Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist bei Gemeinde- und Privatstrassen für alle Gebäude ein Abstand von 2.00 m einzuhalten.

² Für An- und Kleinbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten genügt ein Abstand von 1,00 m.

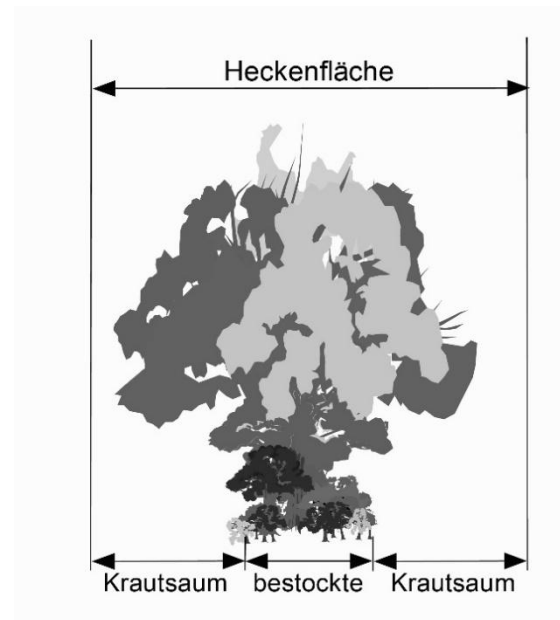
³ In dem sich aus den Abs. 1 und 2 ergebenden Bauverbotsstreifen dürfen unterirdische Bauten und Bauteile, Stütz- und Futtermauern derart hineinragen, dass ein Abstand von 0.50 m vom Wegrand frei bleibt. Freitragende Gebäudeteile und offene Terrassen dürfen in einer Höhe von wenigstens 2.50 m über der Fahrbahn ebenfalls bis auf 0.50 m an diese heranreichen.

A150

Bauabstand von Hecken und Feldgehölzen

¹ Hecken werden als linienförmige Bestockungen mit einheimischen Sträuchern, allenfalls mit Krautsaum und Bäumen definiert. Als Feldgehölze gelten flächige Bestockungen mit einheimischen Sträuchern, allenfalls mit Krautsaum und Bäumen.

² Die Grenze des Krautsaums von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.



A15 Nutzungsziffern

A151

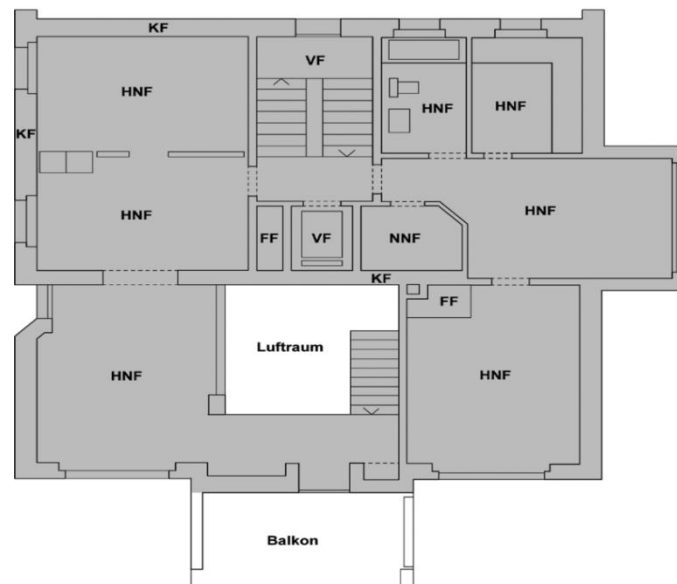
Geschossfläche oberirdisch (GFo) Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

¹ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist die Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) der anrechenbaren Grundstückfläche.

² Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) oder Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umfassen die Geschossfläche der Vollgeschosse, Dachgeschosse und Attikageschosse.

Vgl. Art. 28 BMBV.
Vgl. Anhang I A13.3

Grundriss 1. Obergeschoss:



Legende:

FF: Funktionsfläche
HNF: Hauptnutzfläche
KF: Konstruktionsfläche
NNF: Nebennutzfläche
VF: Verkehrsfläche

A152

Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)

Die anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung. Vgl. Art. 27 BMBV

A16 Altrechtliche Nutzungsziffern

A161

Ausnützungsziffer (AZ)

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

A162

Bruttogeschossfläche (BGF)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63) verwendbar sind;
- b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c) Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- f) 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 enthält;
- g) mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- h) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- j) in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

A163

Anrechenbare Landfläche (aLF)

¹ Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:

- a) die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
- b) Wald und Gewässer;
- c) Einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.

² Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.