



EINWOHNERGEMEINDE PIETERLEN

Gemeindebaureglement

Das Mitwirkungssexemplar vom 22.05.2018

Gegenstand der Genehmigung sind nur die überarbeiteten Inhalte in rot

gültig ab XY.XY.XYXY

www.pieterlen.ch

| | | |
|---------------|---|-----------|
| Inhalt | | |
| | Lesehilfe | 2 |
| 1 | Geltungsbereich | 4 |
| 101 | Geltungsbereich sachlich | 4 |
| 102 | Geltungsbereich räumlich | 4 |
| 2 | Nutzungszone | 4 |
| 21 | Wohn-, Misch- und Arbeitszone | 4 |
| 211 | Art der Nutzung | 4 |
| 212 | Mass der Nutzung | 5 |
| 22 | Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen | 6 |
| 221 | Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) | 6 |
| 222 | Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) | 8 |
| 23 | Weitere Nutzungszone im Baugebiet | 9 |
| 231 | Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB) | 9 |
| 232 | Bauernhofzone (BHZ) | 9 |
| 24 | Nutzungszone im Nichtbaugebiet | 9 |
| 241 | Landwirtschaftszone (LWZ) | 9 |
| 25 | Spezialanlagen | 10 |
| 251 | Antennen | 10 |
| 3 | Besondere baurechtliche Ordnungen | 10 |
| 31 | Zonen mit Planungspflicht (ZPP) | 10 |
| 311 | ZPP 1 «Bassbelt» | 10 |
| 32 | Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen | 10 |
| 321 | Zonen mit besonderer baurechtlicher Ordnung | 10 |
| 4 | Qualität des Bauens und Nutzens | 11 |
| 41 | Bau- und Aussenraumgestaltung | 11 |
| 411 | Gestaltungsgrundsatz und Beurteilungskriterien | 11 |
| 412 | Bauweise, Stellung der Bauten | 12 |
| 413 | Dachgestaltung | 12 |
| 414 | Aussenraumgestaltung | 12 |
| 415 | Reklamen und Plakatierung | 13 |
| 416 | Gestaltungsspielraum | 13 |
| 42 | Qualitätssicherung | 13 |
| 421 | Fachberatung | 13 |
| 43 | Nachhaltiges Bauen und Nutzen | 14 |
| 431 | Energie | |
| | a) Anschlusspflicht | 14 |
| | b) Gemeinsame Heizwerke | 14 |
| 5 | Bau- und Nutzungsbeschränkung | 14 |
| 51 | Ortsbildpflege | 14 |
| 511 | Ortsbilderhaltungsgebiet | 14 |
| 512 | Strukturerhaltungsgebiet | 15 |
| 52 | Pflege der Kulturlandschaft | 15 |
| 521 | Baudenkmäler | 15 |
| 522 | Kulturobjekte | 15 |
| 523 | Archäologische Schutzgebiete | 15 |
| 524 | Einzelbäume | 15 |
| 525 | Hecken-, Feld- und Ufergehölze | 15 |
| 526 | Fliessgewässer | 16 |
| 527 | Landschaftsschongebiete | 16 |
| 528 | Lebensräume | 16 |
| 529 | Naturschutzgebiete | 17 |
| 53 | Gefahrengebiete | 17 |
| 531 | Bauen in Gefahrengebieten | 17 |
| 6 | Straf- und Schlussbestimmungen | 17 |
| 601 | Widerhandlung | 17 |
| 602 | Inkrafttreten | 17 |
| 603 | Aufhebung von Vorschriften | 18 |
| | Genehmigungsvermerke | 18 |
| | Anhang: Definitionen und Messweisen | 19 |

Lesehilfe

| | | |
|----------------------------|--|---|
| Baurechtliche Grundordnung | Das Baureglement der Einwohnergemeinde Pieterlen bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. | |
| Zonenplan | 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 (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen. | |
| Kommentar und 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. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst. | Vgl. Kapitel 5 |
| Übergeordnetes Recht | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend <i>Waldabstand</i>; 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 EGZGB.</p> |
| Baubewilligung | <p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.</p> <p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.</p> <p>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.</p> | <p>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. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1). Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD. Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV. Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV</p> |
| 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 | Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG. |

| | | |
|--------------------|---|--|
| | erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene. | |
| Qualitätssicherung | <p>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.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p> | <p>Vgl. Art. 512 Struktur- haltungsgebiet. Vgl. Art. 416</p> |
| Zuständigkeiten | Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung geregelt. | Vgl. Art. 66 BauG und Art. 10 GO |

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 in Gemeindereglementen, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321).

Geltungsbereich räumlich 102

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2**Nutzungszonen****21****Wohn-, Misch- und Arbeitszonen****Art der Nutzung 211 1**

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Vgl. Zonen- und Schutzzonenplan

| Zone | Abk | Nutzungsart | ES | ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV) |
|--------------|-----|---|-----|--|
| Wohnzone | W | – Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe <u>– Sexgewerbe ist untersagt</u> | II | Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV). |
| Kernzone | K | – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht- und Mastbetriebe – Verkauf bis 500 m ² Verkaufsfläche <u>– Sexgewerbe ist untersagt</u> | III | Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV. Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500 m ² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG). |
| Mischzonen | M | – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf bis 500 m ² Verkaufsfläche <u>– Sexgewerbe ist untersagt</u> | III | Die Mischzone ist ein Wohn- und Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG. «Verkauf» umfasst Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche bis 500 m ² . |
| Arbeitszonen | A | – Arbeitsnutzungen und Verkauf bis 500 m ² Verkaufsfläche ²⁾ | IV | «Verkauf» umfasst Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche bis 500 m ² . |

¹⁾ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

²⁾ Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

Vgl. Art. 311 bzw. Abschnitt 32, Art. 321 ff.

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

Mass der Nutzung 212 1

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

| Zone | Abk. | kGA in m | gGA in m | GL In m | FH tr min. in m | GH FH tr max. 2) In m | VG | GrZ |
|-------------|------|---|---|------------|-----------------------|-----------------------------------|------|-----|
| Wohnzone 1 | W1 | 4,0 | 8,0 | 15,0 | - | 4,5_5 | 4 | |
| Wohnzone 2 | W2 | 4,0 | 10,0 | 30,0 | 4,5 | 7,0 7,5 | 2 | |
| Wohnzone 3 | W3 | 5,0 | 12,0 | 40,0 | 6,0 | 10,0 11,0 | 3-2) | |
| Wohnzone 4 | W4 | 6,0 | 14,0 | 40,0 | 9,0 | 13,0 14,0 | 4-2) | |
| Kernzone 2 | K2 | 3,0 | 3,0 | 40,0 | 6,0 | 7,5 8,0 | 2 | |
| Mischzone 2 | M2 | 4,0 | 10,0 | 30,0 | 6,0 | 10,0 8,0 | 2 | |
| Mischzone 3 | M3 | 4,0 | 10,0 | 40,0 | 8,0 | 13,0 12,0 | 3-2) | |
| Mischzone 4 | M4 | 4,0 | 12,0 | 40,0 | 12,0 | 16,0 16,0 | 4-2) | |
| Arbeitszone | A | $\frac{1}{2}$ GH FH tr ≥ 4.0 ¹⁾ | $\frac{1}{2}$ GH FH tr ≥ 4.0 ¹⁾ | | - | 16,0 17,0 | - | 10% |

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 416.

kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142)
gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143)
GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131)
GH = Gebäudehöhe FH tr = Fassadenhöhe traufseitig (s. Anhang A 132)
VG = Vollgeschoss (s. Anhang A 134)
GrZ = Grünflächenziffer (s. Anhang A 151)

1) Gegenüber Wohn und Mischzonen mindestens 8,0 m

2) Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadelinie wenigstens 10 % beträgt.

2) Neue Hauptbauten haben im Minimum ein Geschoss weniger als die vorgegebene Geschosszahl aufzuweisen. Werden weniger als die max. zulässige Anzahl Geschosse ausgeführt, müssen die Grenz- und Gebäudeabstände der Zone gleichwohl eingehalten werden. Die Gestaltungsfreiheit ist in diesem Fall ausgeschlossen.

In dreigeschossigen Zonen müssen Neubauten mindesten zwei Geschosse, in viergeschossigen Zonen mindestens 3 Geschosse aufweisen.

2 Zudem gelten die folgenden Masse für

a. Unbewohnte An- und ~~Nebenbauten~~ Kleinbauten:
- Grenzabstand (GA) min. 2,0 m
- ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig (GH) max. 4,0 m

- Gebäudefläche (GBF) max. 60 m²

b. Unterirdische Bauten:

- ~~über massgebendem Terrain zulässig~~
max. 1,2 m

- Grenzabstand 1,0 m, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

c. Unterniveaubauten:

- über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m

- Grenzabstand 1,0 m, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

e-d. Abgrabungen max. 5,0 m

d-e. Vorspringende Gebäudeteile:

- zulässiges Mass im Grenzabstand max. 1,5 m

- maximal zulässiger Anteil bedeckte Fassadenfläche max. 50%

Vordächer: zulässige Ausladung 2,0 m

Vgl. Anhang A 121.
Vgl. Anhang A 142.

Vgl. Art. 96 Abs. 1 und 3 BauV

Vgl. Anhang A 122.
Vgl. Anhang A 111.

Vgl. Anhang A 122.

Vgl. Anhang A 132.

Vgl. Anhang A 123.

| | | | |
|---------------------|---|--|---|
| | | <p><u>f. Rückspringende Gebäudeteile:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - zulässige Tiefe max. 2,0 m - zulässiger Anteil bedeckte Fassadenfläche max. 50% <p><u>f. Geschosse:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel - max. 1,20 m über fertigem Terrain - Dachgeschoss: zulässige Kniewand höhe max. 1,5 m - Attikageschoss: zulässige Höhe 3,0 m Attikageschoss: Rückversetzung min. 1,5 m <p><u>g Das Attikageschoss:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kann auf max. 60 % der Dachfläche erstellt werden - muss bei mind. einer ganzen Fassadenlänge gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.5 m zurückversetzt sein. - Max. Geschosshöhe: 3.5 m. - Die Oberkante der Dachkonstruktion des Attikageschosses darf die zulässige maximale traufseitige Fassadenhöhe nicht mehr als 2.5 m überragen. | <p><u>Vgl. Anhang A 124.</u></p> <p>Vgl. Anhang A 135.</p> <p>Vgl. Anhang A 133 und A 136.</p> <p>Vgl. Anhang A 137 Abs. 1. Vgl. Anhang A 137 Abs. 3.</p> <p><u>Vgl. Anhang A 133</u> <u>Das Mass der Rückversetzung muss in einem angemessenem Bereich liegen, damit die Rückversetzung optisch erkennbar ist.</u></p> |
| Gestaltungsfreiheit | 3 | <p><u>eh Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - in der Höhe: min. 2,5 m - in der Situation: min. 5,0 m <p>Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen, zum Ortserhaltungsgebiet und zum Strukturerhaltungsgebiet.</p> | <p>Vgl. Anhang A 132 Abs. 42 und A 134 Abs. 2.</p> <p>Vgl. Art. 75 BauG; Art. 321, 511 und 512.</p> |
| Strassenabstände | 4 | <p>Die Strassenabstände richten sich unter Vorbehalt von Absatz 5 nach der kantonalen Gesetzgebung.</p> | <p>Vgl. Art. 80 SG.</p> |
| | 5 | <p>Für unbewohnte An- und <u>Nebenbauten/Kleinbauten</u>, strassenseitig offene Autounterstände, sowie bewilligungsfreie Bauten gilt gegenüber den Gemeindestrassen ein Abstand von 3,6 m. Dieser kann vom Gemeinderat auf Gesuch hin reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.</p> | <p>Die Erstellung von Bauten (Stütz- und Futtermauern, Unterkellerungen, Stangen, Masten uam. im Bauverbotsstreifen ist nur mit einer Ausnahmegewilligung gestattet und daher nur bei Vorliegen besonderer Verhältnisse realisierungsfähig.</p> |

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

221 1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

| Bezeichnung | Abk | Zweckbestimmung | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung | ES | |
|---------------------------------|-------|---|---|----|---|
| A «Schlössli» | ZöN A | Alters- und Pflegeheim, Personalgebäude und Wohnungen für das Personal. | Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3. Bezüglich der schützens- und erhaltenswerten Bauten gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes | II | Im Bauinventar ist das Gebiet als Baugruppe bezeichnet. Dies bedeutet, dass für alle baulichen Eingriffe die <u>Kantonale Denkmalpflege (KDP)</u> beigezogen werden muss. |
| B «Schul- und Gemeindezentrum » | ZöN B | Schulanlagen mit Turn- und Sporthalle und Aussenanlagen, Gemeindezentrum, | Es gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M3. Bezüglich der | II | Im Bauinventar ist das Gebiet als Baugruppe bezeichnet. Dies bedeutet, dass für alle baulichen Eingriffe die Kantonale Denkmalpflege (<u>KDP</u>) beigezogen |

| | | | | | |
|-------------------|----------|--|---|-----|--------------|
| | | Werkhof, Zivilschutz- und Militäranlagen sowie altersgerechte Wohnungen. | schützens- und erhaltenswerten Bauten gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes. | | werden muss. |
| C «Kirchhügel» | ZöN C | Kirche, Pfarrhaus, Aufbahrungsgebäude, Reservoir, Spielplatz, geschützte Natur- und Kulturobjekte. | Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2 unter Vorbehalt der Schutzbestimmungen betreffend das Naturschutzgebiet „Felsenheide“ und des geschützten Buchsbestands. | II | |
| D «Gemeindehaus» | ZöN D | Gemeindehaus. | Es gelten die baupolizeilichen Masse und die Gestaltungsvorschriften der Kernzone K. | III | |
| E «Auf der Kürze» | ZöN E | Ökumenisches Zentrum. | Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3. | II | |
| F «Sömmerung» | ZöN F | BKW Unterstation. | Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A. | IV | |
| G «Dorfplatz» | ZöN G | Öffentlicher Treffpunkt und Parkplatz | Platzgestaltung mit dem Element Wasser mit einer Bepflanzung und mit Kunstobjekten, Kleinbauten wie Kiosk, öffentliche WC-Anlage, gedeckter Aufenthaltsbereich oder Ähnliches bis zu einer max. Grundfläche von 30,0 m ² und einer max. Höhe von 4,0 m sind gestattet. | III | |
| H «Chalberегge» | ZöN H | Werkhof der Burgergemeinde mit Bauten und Anlagen für den Bau und den Unterhalt der öffentlichen Wasserversorgung, für die Forstwirtschaft und den Wegunterhalt sowie Bauten für eine Nahwärmeversorgung. Die nicht benötigten Teile können der Nutzung als Familiengärten dienen. | Es gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M3. | III | |

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)
222 1

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

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

| Zone | Abk. | Zweckbestimmung | Grundzüge der Überbauung | ES | ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV. |
|---------------------|----------|--|---|-----|--|
| A « Moosgarten I » | ZSF A | Familiengärten für die nicht gewerbsmässige gartenbauliche Nutzung | Zugelassen sind ein Clubgebäude mit Nebenräumen (Office, Toiletten uam.) von maximal 100 m ² Grundfläche sowie unbewohnte Nebenbauten Kleinbauten mit einer maximalen Grundfläche von 12,0 m ² und einer maximalen Firsthöhe von 3,0 m, die ausschliesslich dem Zweck der Zone dienen. | III | |
| B « Moosgarten II » | ZSF B | Sportanlagen | Zugelassen sind 1-geschossige unbewohnte Clubhäuser mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 7,0 m in Leichtbauweise mit einer maximalen Grundfläche von 100.0 m ² , die ausschliesslich dem Zweck der Zone dienen. <u>Attikageschosse sind nicht zulässig.</u> | III | |
| C « Unten im Moos » | ZSF C | Sportplätze, Tennisplätze und Golf Driving Range. | Zugelassen sind Spielfelder für Rasenspiele, Tennisfelder und Flächen für eine Golfübungsanlage in den zum Betrieb nötigen Ausmassen, Umzäunungen und Beleuchtungen, sowie Verkehrswege Zufahrten und Parkplätze. Gestattet sind 1-geschossige Bauten mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 7,0 m für die betriebsbedingten Nebennutzungen wie Umkleidekabinen, Waschräume, Toiletten, Magazine für Sport- und Unterhaltungsutensilien, Aufenthaltsräume, Vereinslokale und im Zusammenhang mit dem Betrieb geführte Gaststätten oder Verkaufsgeschäfte sowie gedeckte Bereiche für Abschlag und für Zuschauer. <u>Attikageschosse sind nicht zulässig.</u> Das Gesamtmass der überbauten Fläche inkl. offene Unterstände darf 4'000.0 <u>1'500</u> m ² nicht überschreiten. | III | |

| | | | |
|--|------------|---|--|
| | 23 | Weitere Nutzungszonen im Baugebiet | |
| Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB) | 231 | <p>1 Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.</p> <p>2 Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Arbeitszone A.</p> | <p>Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Geleiseanlagen, 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).</p> <p>Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.</p> |
| Bauernhofzone (BHZ) | 232 | <p>1 In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.</p> <p>2 Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone M2.</p> <p>3 Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.</p> | <p>Die BHZ 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 Zucht- und 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.</p> <p>Vgl. Art. 212</p> <p>Vgl. Art. 43 LSV.</p> |
| | 24 | Nutzungszonen im Nichtbaugebiet | |
| Landwirtschaftszone (LWZ) | 241 | <p>1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.</p> <p>2 Gemäss RPG und BauG zonenkonforme Gewächshäuser sind, in der Fläche beschränkt, nur in der unmittelbaren Umgebung von Höfen und Siedlungen zulässig.</p> <p>3 Es gelten die Vorschriften der ES III.</p> <p>4 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.</p> | <p>Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. 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.</p> <p>Vgl. Art. 43 LSV.</p> |
| | 25 | Spezialanlagen | |
| Antennen | 251 | <p>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.</p> <p>2 Antennen sind in erster Linie in Arbeitszonen und andern Zonen die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen zu erstellen.</p> | |

- 3 Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone 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 Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage (Detailerschliessung) gestattet und unauffällig zu gestalten.
- 5 In den gut einsehbaren Hanglagen nördlich der Staatsstrasse bis zum Waldrand, sowie in Ortserhaltungs-, Strukturerhaltungsgebieten und Landschaftsschongebieten 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 des eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

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

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

| | | | |
|---------------------------|------------|---|--|
| ZPP 1 «Bassbelt» | 311 | 1 | Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen: |
| Planungszweck | | 2 | Realisierung einer Wohnsiedlung in verdichteter Bauweise und zweckmässigen gemeinsamen Erschliessungsanlagen. |
| Art der Nutzung | | 3 | Wohnen im Sinne der Wohnzone; entlang der Staatsstrasse auf einer Tiefe von 35,0 m ist auch eine gewerbliche Nutzung im Sinn der Mischzone zulässig. |
| Mass der Nutzung | | 4 | Geschosszahl: Grundsätzlich 3 Geschosse; entlang der Staatsstrasse auf einer Tiefe von 35.0 m 5 Geschosse, vorbehältlich der Anordnung der Bauten gemäss Abs. 5. Max. Gebäudehöhe 11.0 m <u>Max. Fassadenhöhe traufseitig 11,5 m</u> ; entlang der Staatsstrasse auf einer Tiefe von 35.0 m max. 16.0 m <u>16.5 m</u> , vorbehältlich der Anordnung der Bauten gemäss Abs. 5. Bauabstände von der Perimetergrenze: <ul style="list-style-type: none"> – Im Bereich vom öffentlichen Grund, Strassenabstände gemäss Strassengesetz Art. 80. – Im Bereich von privatem Grund 5.0 m, auf einer Tiefe von 35.0 m ab der Staatsstrasse 6.0 m. <u>Maximale Bruttogeschossfläche 11'000.0 m²</u> <u>Max. Geschossfläche oberirdisch 12'100 m²</u> Die internen Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach einer zweckmässigen und zeitgemässen Überbauung. |
| Gestaltungsgrundsätze | | 5 | <ul style="list-style-type: none"> – In der Höhe und Tiefe gestaffelte Bauvolumen als städtebauliche Einheit gestaltet – Sofern entlang der Staatsstrasse auf einer Tiefe von 35.0 m mehr als 3 Geschosse angeordnet werden, sind die Baukörper in der Falllinie des Hanges auszurichten. – Gemeinsame Erschliessungsanlagen mit unterirdischen Einstellhallen oder gemeinsamen gedeckten Abstellplätzen. – Die Attikafassaden dürfen auf die darunterliegenden Fassaden gestellt werden wobei die Attikageschossfläche höchstens 70 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche betragen darf. |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | | 6 | ES II, entlang der Staatsstrasse auf einer Tiefe von 35.0 m ES III. |

Vgl. Art. 43 LSV.

**Zonen mit
besonderen
baurechtlichen
Ordnungen**

- 32 Bestehende besondere baurechtliche
Ordnungen**
- 321 1** Die folgenden n bestehenden n Überbauungsordnung
bleibent rechtskräftig:
«Industrie West»
GV-Beschluss vom 08.12.2004
Genehmigung am 11.02.2005
- «Gräuschenhubel»
GV-Beschluss vom 09.12.1993
Genehmigung am 28.03.1994
- «Bassbelt»
GR-Beschluss vom 09.10.2012
Genehmigung am 16.01.2013

| | | | |
|---|------------|---|--|
| | 4 | Qualität des Bauens und Nutzens | |
| | 41 | Bau- und Aussenraumgestaltung | |
| Gestaltungsgrundsatz und Beurteilungskriterien | 411 | <p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und 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. | <p>Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen frühere detailliertere Regelungen.</p> <p>Es wird vorausgesetzt, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens gemäss den dargestellten Kriterien analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.</p> <p>Vgl. auch Art. 412.</p> <p>Vgl. auch Art. 413 und 414. Vgl. auch Art. 415.</p> <p>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).</p> |
| Bauweise, Stellung der Bauten | 412 | <p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> | <p>Vgl. Art. 212 und Anhang A 141 ff.</p> <p>Vgl. Art. 212 und Anhang A 131.</p> <p>Im weitgehend unbebauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 416.</p> |
| Dachgestaltung | 413 | <p>1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Vorbehalten bleibt die besondere Regelung im Ortsbilderhaltungsgebiet und im Strukturerhaltungsgebiet.</p> <p>2 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und dergleichen sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Dacheinschnitte sind in den Ortsbilderhaltungs- und in den Strukturerhaltungsgebieten nicht zugelassen.</p> <p>3 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu</p> | <p>Im weitgehend unbebauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.</p> <p>Firstoblichter sind geeignet, grosse</p> |

integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 30% der jeweiligen Dachfläche.

4 Die Hauptfirstrichtung ist rechtwinklig zum Hang.

5 Dächer von Neubauten und bei wesentlichen Renovationen auf Hauptgebäuden haben eine maximale Neigung von 40° (alte Teilung) aufzuweisen.

6 Technisch bedingte Dachaufbauten auf Flachdächern und Attikageschossen dürfen max. 10 % der Dachfläche einnehmen und müssen um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenlinie des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Bei Aufbauten mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.

7 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die max. zulässige Höhe von 1.0 m nicht überschreiten.

Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 416.

Vgl. Anhang A133

Aussenraumgestaltung

- 414** 1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 2 Die Anlagen der Umgebung sind angemessen zu pflegen und zu unterhalten wobei sich die Nutzung ebenfalls im ortsüblichen Rahmen bewegen soll.

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

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

Reklamen und Plakatierung

- 415** 1 Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gilt Art. 6 Baubewilligungsdekret. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1. Die Plakatierungsstandorte auf öffentlichem Grund werden in Zusammenarbeit mit einer Plakatierungsfirma, in einem Plakatierungskonzept und einem Konzessionsvertrag festgelegt.

Gestaltungsspielraum

- 416** Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag einer Fachstelle oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–414 abweichen.

Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412–414 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen. Als qualifiziertes Verfahren gelten Ideen- und Projektwettbewerbe und Studienaufträge die nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe durchgeführt werden sowie so genannte Workshop- oder Gutachterverfahren.

| | | | |
|--------------------------------|------------|--|--|
| | 42 | Qualitätssicherung | |
| Fachberatung | 421 | <ol style="list-style-type: none"> 1 Für Bauvorhaben, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen, kann die Baubewilligungsbehörde ausgewiesene Fachleute beiziehen. 2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag: <ul style="list-style-type: none"> – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen in Erhaltungs- und Strukturierungsgebieten; – Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar. | <p>Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberatende des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</p> <p>Vgl. Art. 416 BR und Art. 75 BauG. Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche in einem Ortsbild- oder Strukturierungsgebiet gemäss Art. 511 f. liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung zwingend durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).</p> |
| | 43 | Nachhaltiges Bauen und Nutzen | |
| Energie | 431 | <ol style="list-style-type: none"> 1 Soweit ein Anschluss zweckmässig und zumutbar ist, sind Neubauten an Fernwärmenetze anzuschliessen. 2 Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasser-aufbereitungsanlagen an ein Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern nicht wesentlich höhere Umstellungs-, Erneuerungs- und Betriebskosten zu erwarten sind als bei einer netzunabhängigen Anlage. | <p>Vgl. Art. 11 EnG. Die Frage der Zweckmässigkeit und Zumutbarkeit ist auf Grund der Zahl der anzuschliessenden Wohnungen, resp. der Grösse der anzuschliessenden Gewerbeflächen und der verursachten Kosten, zu beurteilen.</p> <p>Bei so genannten K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.</p> |
| a) Anschlusspflicht | | | |
| b) Gemeinsame Heizwerke | | <ol style="list-style-type: none"> 1 Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen. 2 Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an ein Fernwärmenetz. 3 Kein gemeinsames Heizwerk erstellt werden muss für Vorhaben, <ul style="list-style-type: none"> – welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken; – welche erhöhte Minergieanforderungen erfüllen. | Entspricht zur Zeit MINERGIE P |

| | | | |
|---|------------|---|---|
| | 5 | Bau- und Nutzungsbeschränkungen | |
| | 51 | Ortsbildpflege | |
| Ortsbild- erhaltungsgebiet | 511 | <ol style="list-style-type: none"> 1 Das Ortsbilderhaltungsgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale: <ul style="list-style-type: none"> – Die Erhaltung der bestehenden Elemente der traditionellen Bauweise. – Die Erhaltung der Strassenraum- und Platzgestaltung. – Die schonende Eingliederung neuer Bauten in die traditionellen Dorfstrukturen 2 Die Hauptgebäude und insbesondere ihre bauliche Substanz sind als solche zu erhalten. Beim Wiederaufbau eines Gebäudes sind in der Regel das Volumen, die Proportionen sowie die Stellung des entfernten Gebäudes zu übernehmen. Diese Regelung geht dem Strassenabstand vor, wobei für Abweichungen die zustimmende Stellungnahme der Fachberatung erforderlich ist. Neubauten sind sorgfältig und unter Beachtung traditioneller Freiräume in die bestehende Situation zu integrieren. Vorgärten, Baumbestand, Hausvorplätze, Stütz- und Gartenmauern, Brunnen usw. sind als wichtige Elemente des Ortsbildes zu respektieren. 3 Im Ortsbilderhaltungsgebiet sind bei Neubauten und wesentlichen Renovationen auf Hauptgebäuden nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit mind. 40° (alte Teilung) Neigung und Ziegeln zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. 4 Der Abbruch eines Gebäudes wird nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt werden kann oder wenn der Abbruch im öffentlichen Interesse liegt. | Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Pieterlen und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können. |
| Struktur- erhaltungsgebiete | 512 | <ol style="list-style-type: none"> 1 Das Strukturerhaltungsgebiet bezweckt die Erhaltung und sorgfältigen Erneuerung der als Einheit erstellten Siedlung Sonnenhof 2 Die bestehende Struktur der Siedlung mit Doppelhäusern, Mansardendächern und Verbindungsbauten sowie den Vorgärten gegen die Strasse und die inneren Nutzgärten sollen integral erhalten und klar als architektonische Einheit ablesbar bleiben. | Wichtig bei Erneuerungen in diesem Gebiet ist die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird durch Volumen und Stellung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt. |
| | 52 | Pflege der Kulturlandschaft | |
| Baudenkmäler | 521 | 1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler. Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes. | Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Pieterlen vom 23.02.2000. Dieses Bauinventar ist behördenverbindlich. |
| Kulturobjekte | 522 | Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Grenzsteine dürfen nicht beseitigt werden. | |
| Archäologische Schutzgebiete | 523 | <ol style="list-style-type: none"> 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 | Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und |

| | | | |
|---------------------------------------|------------|--|---|
| | | Dienst des Kantons Bern einzubeziehen. | die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG). |
| Einzelbäume | 524 | <p>1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.</p> <p>2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.</p> <p>3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.</p> | <p>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungsrat (Art. 41 Abs 3 NSchG)</p> |
| Hecken-, Feld- und Ufergehölze | 525 | <p>1 Die eingetragenen botanischen Schutzobjekte dürfen weder beseitigt noch in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden.</p> <p>2 Die sachgemässe Pflege ist gestattet und soll abschnittsweise im Winter durch Auslichten erfolgen. Auf den Stock setzen der Hecke ist abschnittsweise gestattet.</p> | Vgl. Art. 18 NHG Abs Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG. |
| Fliessgewässer | 526 | <p>1 Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche –bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie– Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände: Leugenen: ————— Rechtsgültige Baulinie gemäss Wasserbauplan, wo die Festlegung fehlt 11.0 m Übrige Gewässer: 5.0 m</p> <p>2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.0 m zu wahren.</p> <p>3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.</p> <p>4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.</p> <p><u>1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:</u> <u>a.) die natürliche Funktion der Gewässer;</u> <u>b.) Schutz vor Hochwasser;</u> <u>c.) Gewässernutzung.</u></p> <p><u>2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan „Gewässerraum“ als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).</u></p> <p><u>3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie</u></p> | <p>Messweise siehe Anhang A 145.</p> <p>Die Abstände gelten auch für eingedolte Gewässer.</p> <p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15-WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG. <u>Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015</u></p> <p><u>Vgl. Anhang A131</u></p> <p><u>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15</u></p> |

| | | | |
|--------------------------------------|------------|---|--|
| | | <p><u>Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.</u></p> | <p><u>WBG.</u></p> <p><u>Vgl. Art. 11 BauG</u> <u>Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den</u> <u>Entscheid. ob dicht überbaut</u> <ul style="list-style-type: none"> • im Planerlassverfahren das AGR • im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht </p> |
| | | <p><u>4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.</u></p> | <p><u>Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV</u></p> |
| | | <p><u>5 Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 m 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.</u></p> | <p><u>Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV</u></p> |
| Landschafts- schongebiete | 527 | <p>1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und Ortsrandbegrenzungen.</p> <p>2 Kleine Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind 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 Böschungen, Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.</p> <p>Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Antennen.</p> <p>Vgl. Art. 421.</p> |
| Lebensräume | 528 | <p>1 Für die im Zonenplan bezeichneten Lebensräume (artenreiche Wiesen und Böschungen) gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:</p> <p>Ziel</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erhalten und Aufwerten der artenreichen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. <p>Untersagt sind</p> <ul style="list-style-type: none"> – das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger, – Das Umbrechen – das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen. <p>3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.</p> | <p>Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.</p> <p>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter.</p> |
| Naturschutz- gebiete | 529 | <p>Für die folgenden im Zonenplan bezeichneten Naturschutzgebiete Schutzobjekte gelten die entsprechenden Schutzreglemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Felsenheide – Buchsbestände bei der Kirche – Drei Findlinge im Dorf – Grauer Stein im Büttenbergwald | <p>Die kantonalen Naturschutzgebiete sind als Hinweise dargestellt.</p> <p>Schutzreglement vom 12.12.1984 RRB Nr. 6034 vom 22.10.1946</p> <p>RRB Nr. 2166 vom 18.04.1952 Verfügung der Forstdirektion vom</p> |

31.05.1978

- | | | |
|--------------------------------------|------------|---|
| Bauen in Gefahrengebieten | 53 | Gefahrengebiete |
| | 531 | <ol style="list-style-type: none"> 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebietenⁿ gilt Art. 6 BauG. 2 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rotes Gefahrengebiet) oder mittlerer (blaues Gefahrengebiet) Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei. 3 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. 4 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen. |

Gemäss Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher (rotes Gefahrengebiet), mittlerer (blaues Gefahrengebiet), geringer (gelbes Gefahrengebiet) und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

Die Gebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.
Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 Baugesetz gilt.
Sensible Bauten sind:

- 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. Bsp. 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)

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

| | | 6 | Straf- und Schlussbestimmungen | |
|-----------------------------------|------------|----------|---|--|
| Widerhandlungen | 601 | 1 | Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet. | Vgl. Art. 50 BauG. |
| | | 2 | Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft. | Vgl. Art. 58 GG. Höchstansatz gemäss GG |
| Inkrafttreten | 602 | | Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonen- und Schutzzonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung 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 08.04.1992. — Der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften „Zentrum“ vom 17.12.1984 — Die Überbauungsordnung „Zentrum Ost“ vom 1990. — Die Überbauungsordnung „Muracher“ vom 07.12.1995. — Gestaltungsplan Parzellen 931 + 254 vom 01.12.1983. — <u>Das Baureglement vom 25.11.2011.</u> | |

Genehmigungsvermerke

| | |
|--|--|
| Öffentliche Mitwirkung | vom 26.02.2009 bis 30.03.2009 |
| Kantonale Vorprüfung | vom 11.09.2009 , 02.02. und 04.02.2010 |
| Publikation im Amtsanzeiger | vom 18.02.2010 |
| Öffentliche Auflage | vom 17.02.2010 bis 22.03.2010 |
| Einspracheverhandlungen | am 26.04.2010 und 01.06.2010 |
| Erledigte Einsprachen | 6 (Anzahl) |
| Unerledigte Einsprachen | 4 (Anzahl) |
| Rechtsverwahrungen | _____ (Anzahl) |
| Beschlossen durch den Gemeinderat | am 11.05.2010 |
| Beschlossen durch die Gemeindeversammlung | am 01.06.2010 |
| Namens der Einwohnergemeinde Der Präsidentin: | Brigitte Sidler <u>Beat Rüfli</u> |
| Der Sekretär <u>Leiter Präsidiales</u> | Sig. Brigitte Sidler <u>Sig. Beat Rüfli</u> |
| | Christian Zumstein <u>David Löffel</u> Sig. Christian Zumstein <u>sig. David Löffel</u> |
| Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Pieterlen, den 25. August 2010 | Der Gemeindeschreiber <u>Leiter Präsidiales</u> Sig. Christian Zumstein <u>Sig. David Löffel</u> |
| Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung | Am 25. Januar 2011 Sig. A. Stierli <u>Sig. D. Gäumann</u> |

Anhang

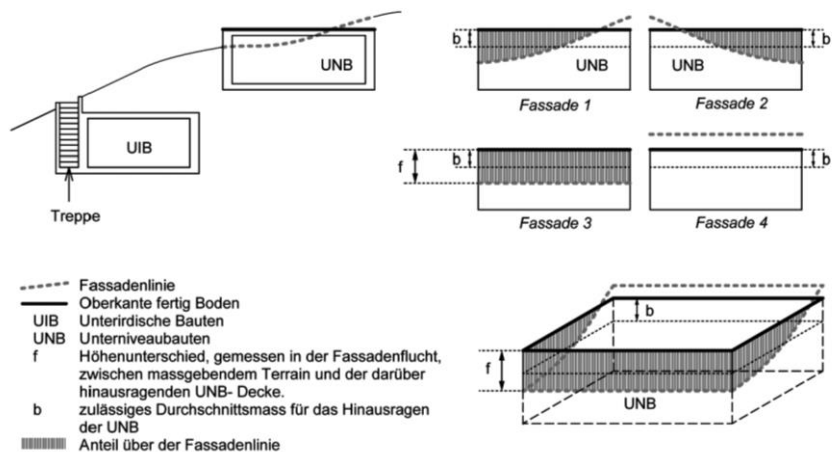
Inhaltlich entsprechen die Definitionen und Messweisen der ~~im~~ BMBV des Kantons Bern, verbreitet anzutreffenden.

| | | | |
|---|-------------|------------------------------------|--|
| | A | Definitionen und Messweisen | |
| | A11 | Terrain | |
| Massgebendes Terrain | A111 | 1 | Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung. |
| | A12 | Gebäude und Gebäudeteile | |
| Unbewohnte An- und Nebenbauten <u>Kleinbauten</u> | A121 | 1 | Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten. <u>Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten</u> <u>Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.</u> |
| | | 2 | Unbewohnte An- und Nebenbauten Kleinbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt. |
| Unterirdische Bauten <u>und</u> <u>Unterniveaubauten</u> | A122 | | Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile , die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das vollständig unter dem massgebenden <u>Terrain hinausragen liegen.</u> <u>Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.</u> |

S. Art. 97 BauV

~~Unbewohnte An- und Nebenbauten Kleinbauten~~ sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser.
Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2. ~~Anbauten Kleinbauten~~ gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A123)

Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 2.

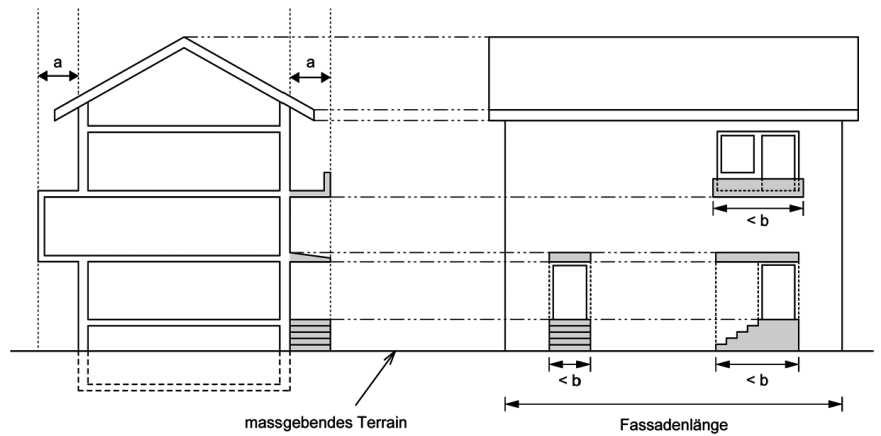
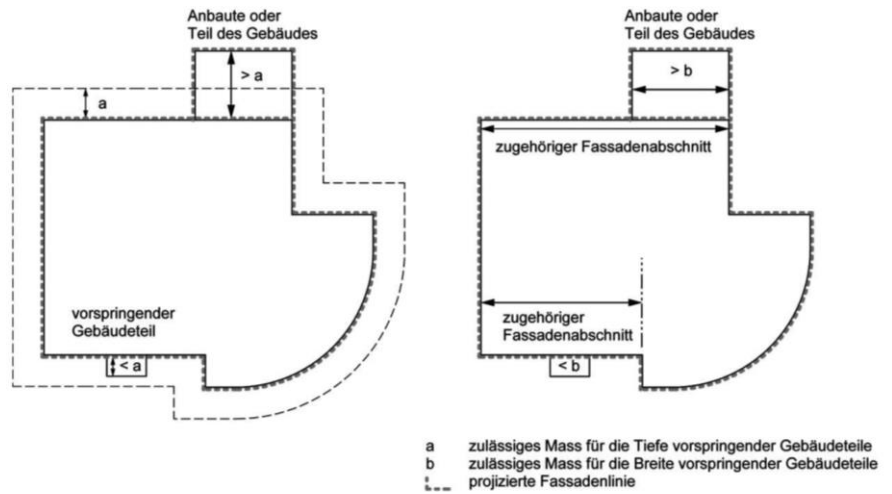


Vorspringende Gebäudeteile

A123

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

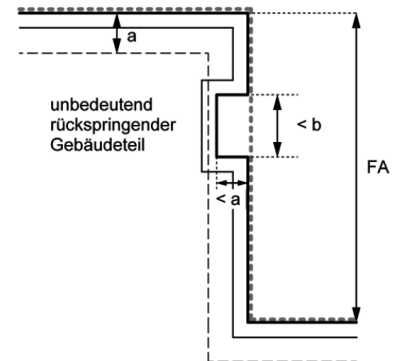
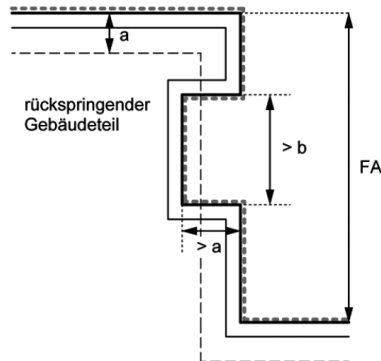
Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2.





a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
 b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

Rückspringende GebäudeteileA124

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.
Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dergleichen.



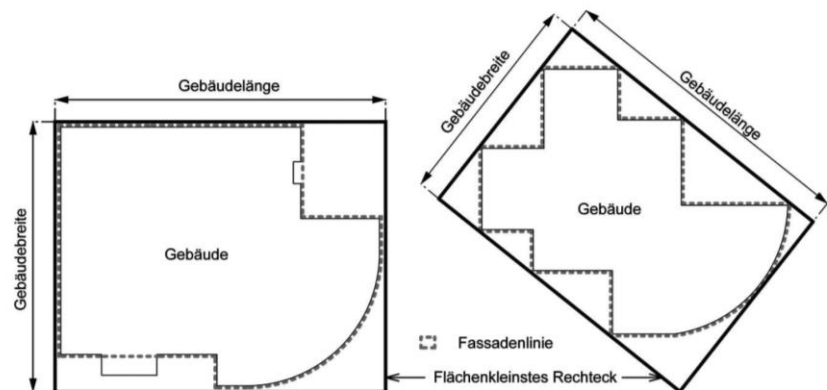
- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
-  Fassade
-  Fassadenlinie

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

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

Gebäudebreite GB

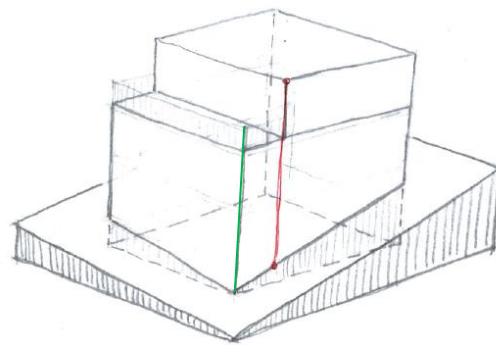
2 Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche-projizierte Fassadenlinie umschließt umfasst.



Fassadenhöhe

A132

- 1 Die Fassadenhöhe (Fh) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
- 2 Die Fassadenhöhe traufseitig gilt bei Gebäuden mit Flachdach (bis zu einer Dachneigung von 5 Prozent) allseitig.
- 3 Die Fassadenhöhe traufseitig muss bei Gebäuden mit Attikageschoss mind. auf einer Seite und bei Gebäuden mit Attikageschoss am Hang mind. auf der Talseite eingehalten werden.



- 3 Abgrabungen des massgebenden Terrain für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.
- 4 Die Fassadenhöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

vgl. A137 und Art. 212 Abs. 2 Bst. G sowie A212 Abs. 2

Die Fassadenhöhe traufseitig wird an der talseitigen Fassade am Punkt mit dem grössten Höhenunterschied gemessen

Fassadenhöhe zu berücksichtigen (= FH tr) ———

Fassadenhöhe nicht zu berücksichtigen ———

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

Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2.

Gebäudehöhe GH

A132

- 4 Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassade gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und — der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern, — der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.
 - Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 1 m gestattet.
- 2 Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.
- 3 Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Dachkonstruktion = ohne Dachhaut.

Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt

Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2.

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

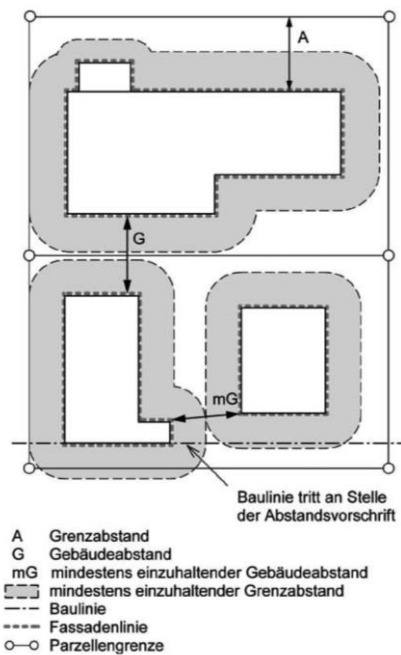
| | | | |
|-------------------------|-------------|---|---|
| Kniewandhöhe | A133 | Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens. | Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136. |
| Vollgeschosse VG | A134 | <ol style="list-style-type: none"> 1 Als Vollgeschosse VG zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse. 2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschoszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt. | Vgl. Anhang A135 – A137. Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2. |
| Untergeschosse | A135 | Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt. | Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122) Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2. |
| Dachgeschosse | A136 | Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten. | Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2. |
| Attikageschoss | A133 | <ol style="list-style-type: none"> 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe <u>und Fläche</u> nicht übersteigt <u>sowie die minimal geltende Rückversetzung einhält</u>. 2 Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Technisch bedingte Dachaufbauten müssen <u>um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenlinie des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Bei Aufbauten mit Vordächern wird die Rückversetzung von der Fassadenflucht aus gemessen</u>. 3 Das Attikageschoss muss allseitig mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und sich allseitig gestalterisch von diesem abheben. | Zulässige Höhe <u>und Fläche sowie geltende minimale Rückversetzung</u> vgl. Art. 212 Abs. 2 <u>Bst. g</u> . Vorgeschriebenes Mass vgl. Art. 212 Abs. 2. |

| | | | |
|---|---|--|---|
| Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen | A14 Bauabstände | <p>A141 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.</p> <p>2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.</p> | <p>Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der <u>mind.</u> Gebäudeabstand (A144) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2).</p> |
| | Kleiner Grenzabstand kGA | <p>A142 1 Der kleine Grenzabstand kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen. <u>Der kleine Grenzabstand kGA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.</u></p> <p>2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.</p> <p>3 <u>Vor- und rückspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.</u></p> | |
| Grosser Grenzabstand gGA | <p>A143 1 Der grosse Grenzabstand gGA wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen. <u>Der grosse Grenzabstand gGA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.</u></p> <p>2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.</p> <p>3 <u>Vor- und rückspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.</u></p> | Vgl. Anhang A123 und A124. <u>Vgl. Anhang A123.</u> | |

Gebäudeabstand

A144

- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
- 2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
- 3 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.



Kleiner und grosser Grenzabstand



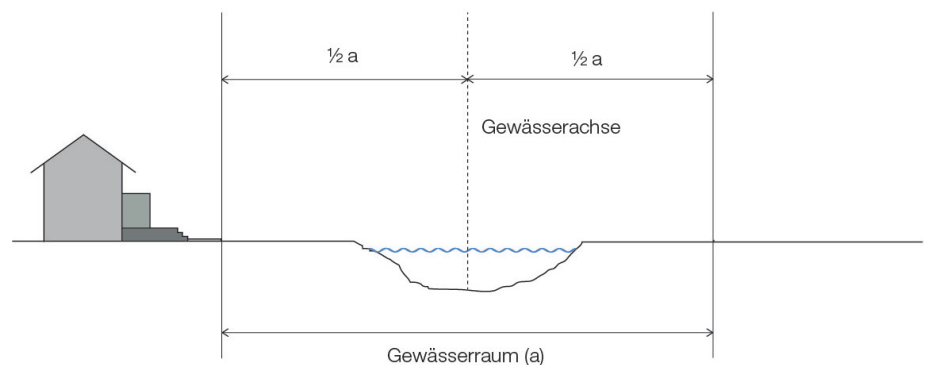
Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag

Gegenüber
Fließgewässern
Gewässerraum

A145

Der Abstand von Fließgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

Notwendiger Gewässerraum nach GSchG / GschV, mit dem die minimalen Funktionen zum Schutz vor Hochwasser, des Lebensraums Gewässer und der Gewässernutzung sichergestellt sind. Die Gewässerachse ist die Schnittlinie durch die Mitte eines Gewässers, identisch mit der Mittelachse eingedolter Gewässer nach Artikel 39 WBV.



**Gegenüber
Zonengrenzen****A146**

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

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A142 und 143.

Gegenüber Hecken
und Feld- und
UfergehölzenA147

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.

Vgl. Art. 48 DZV

Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

Definition der Gehölzgrenzen:
–Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
–Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

**Grünflächenziffer
(GrZ)****A15****Nutzungsziffern****A151**

- 1 Die Grünflächenziffer (GrZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Landfläche (aLF) in Prozenten.
- 2 Als anrechenbare Grünflächen (aGrF) gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen.
- 3 Die anrechenbare Landfläche bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.