Muster Baureglement

der Einwohnergemeinde Muster

Version vom 12.07.2024

grau hinterlegt: Durchschnittlicher Mindestinhalt eines Baureglementes

weiss hinterlegt: Spezialfragen

Normalschrift: Gebräuchliche Formulierungen

*Kursivschrift:* *Beispielhafte und/oder anpas­sungsbedürftige Einschübe oder Formulierungen*

Kleinschrift: Lesehilfe, Kommentar/Hinweis

Zu beachten: Alle Formulierungen zum Thema Energie sind im Dokument «Muster für kommunale Energievorschriften» des Amts für Umwelt und Energie (AUE) zu finden.

**Stand: XX.XX.20XX (Datum des Beschlusses der Gemeindeversammlung)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | **LESEHILFE** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Baurechtliche Grundordnung |  |  |  | Das BR der Einwohnergemeinde *Muster* bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das ge­samte Gemeindegebiet. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Inventarplan |  |  |  | Im Inventarplan werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt, bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen. |  | vgl. Arbeitshilfe «Landschaftsplanung»Art. 1 – 3 und Art. 17 RPG; Art. 86 BauG; Art. 19 und 41 NSchG.Der Inventarplan dient als Grundlage für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im Zonenplan und – je nach Ausgestaltung – zusätzlich als Grundlage für die Baubewilligungsbehörde. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Hinweisplan |  |  |  | Im Hinweisplan (bzw. als hinweisende Ergänzung im Zonen-, bzw. Schutzzonenplan) sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insbes. Abstandsvorschriften) dienen. Ggf. enthält der Inventarplan weitere Hinweise (vgl. Legenden). |  | Vgl. Erläuterungen zum Hinweisplan in der Beilage B1.Hinweis- und ggf. Inventarplan dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümerverbindlich geschützten Gebieten und Objekten stehen (können). |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 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. |  | Die Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen können auch in einem separaten Schutzzonenplan dargestellt sein.Vgl. Kapitel 5 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Kommentar/Hinweise |  |  |  | Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Ver­ständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Übergeordnetes Recht |  |  |  | Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene abschliessend geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen. Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.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. |  | Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen(BMBV) BSG 721.3Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand;Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 24 ff. RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 ff. EGZGB. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Baubewilligung |  |  |  | Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungs-pflicht unterworfen. Die Baubewilligungsfreiheit entbindet nicht von der Einhaltung der anwendbaren Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf bspw. dann einer Ausnahmebewilligung, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt oder wenn die baubewilligungsfreie Baute im Waldabstand, im Strassenabstand, im Gewässerraum usw. erstellt werden soll. Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung. |  | Vgl. Art. 7 BewD.Vgl. Art. 1b Abs. 2 BauG,Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Besitzstandsgarantie |  |  |  | Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene. |  | Vgl. Art. 3 und11 BauG. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Qualitätssicherung |  |  |  | Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterun­gen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen. |  | Vgl. Art. 418 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Zuständigkeiten |  |  |  | Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde *Muster* geregelt. |  | Vgl. Art. 66 BauG und Art. ... OgR. |

# Inhalt

**1 GELTUNGSBEREICH**

101 Geltungsbereich sachlich

102 Geltungsbereich räumlich

103 Ausgleich von Planungsvorteilen

**2 NUTZUNGSZONEN**

**21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen**

211 Art der Nutzung

212 Mass der Nutzung

**22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen**

221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)

222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

**23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet**

231 Verkehrsflächen

232 Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)

233 Grünzonen (GR)

234 Hotelzone (HT)

235 Bauernhofzone (BH)

**24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet**

241 Landwirtschaftszone (LWZ)

242 Intensivlandwirtschaftszone

243 Intensivlandwirtschaftszone «A» (ILWZ A)

244 Intensivlandwirtschaftszone «B» (ILWZ B)

245 Rebbauzone RB

246 Weilerzone

 a) Zweck

247 b) Nutzung

248 c) Einschränkungen

**3 BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN**

**31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)**

311 ZPP *A «Hüslipark»*

312 ZPP *B «Dorfplatz*»

313 ZPP *C «Turmhaus»*

**32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**

321 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

**4 QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS**

**41 Bau- und Aussenraumgestaltung**

411 Gestaltungsgrundsatz

412 Bauweise, Stellung der Bauten

413 Fassadengestaltung

414 Dachgestaltung

415 Aussenraumgestaltung

416 Reklamen und Plakatierung

417 Antennenanlagen

418 Gestaltungsspielraum

**42 Qualitätssicherung**

421 Fachberatung

422 Qualifizierte Verfahren

**43 Energie**

Anforderungen an die Energienutzung s. Muster für kommunale Energievorschriften

**44 Ökologie**

441 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

**5 BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN**

**51 Ortsbildpflege**

511 Ortsbildschutzgebiete

512 Strukturerhaltungsgebiete

**52 Pflege der Kulturlandschaft**

521 Baudenkmäler

522 Schützenswerte Kulturobjekte

523 Historische Verkehrswege

524 Archäologische Schutzgebiete

525 Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen

526 Fliessgewässer, Stehende Gewässer

527 Freihaltegebiete (Gewässerentwicklungsraum)

528 Landschaftsschongebiete

**53 Schutz der naturnahen Landschaft**

531 Landschaftsschutzgebiete

532 Lebensräume

533 Sachplan Biodiversität

534 Schutzobjekte

535 Naturschutzgebiete

**54 Ersatz- und Förderungsmassnahmen**

541 Ersatzmassnahmen

542 Förderungsmassnahmen

**55 Gefahrengebiete**

551 Bauen in Gefahrengebieten

**56 Langsamverkehr**

561 Fuss- und Wanderwege

**6 STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

601 Widerhandlungen

602 Inkrafttreten

603 Aufhebung von Vorschriften

**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

**ANHÄNGE**

**A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN**

**A2 Anhang der Verordnung über die Begriffe und Messweisen**

 **im Bauwesen (BMBV)**

**BEILAGEN**

**B1 ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN**

**B2 Register des Bauinventars der Gemeinde *Muster***

**B3 Hinweis- und ggf. Inventarplan der Gemeinde *Muster***

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **1** |  | **GELTUNGSBEREICH** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Geltungsbereich** **sachlich** |  | **101** |  | Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. |  | Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321). |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Geltungsbereich** **räumlich** |  | **102** |  | Das Baureglement *inkl. Anhang X/Anhänge X, Y, Z* gilt für das ganze Gemeindegebiet. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Ausgleich von Planungsvorteilen** |  | **103** |  | Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom XX.YY.ZZ |  | Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat zusammen mit dem Verband Bernischer Gemeinden (VBG) Muster-Unterlagen zur Mehrwertabgabe erarbeitet und stellt diese den Gemeinden zur Verfügung.<https://www.raumplanung.dij.be.ch> > Muster > Muster-Unterlagen Mehrwertabgabe |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **2** |  | **NUTZUNGSZONEN** |  | Nach dem Aufbau des MBR beinhaltet Art. 211 keine Gestaltungsvorgaben mehr. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete müssen deshalb zwingend mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert werden (Art. 511 und 512). |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **21** |  | **Wohn-, Misch- und Arbeitszonen** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **211** | 1 | Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlich­keitsstufen: |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Zone |  | Abk. |  | Nutzungsart |  | WA |  | ES |  | WA = Wohnanteil (vgl. Anhang A1 141 )ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV). |
| Wohnzone |  | W |  | * Wohnen(1)
* stille Gewerbe
 |  | *WA –* |  | II(2) |  | ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV). |
| Mischzonen A |  | MA |  | * Wohnen(1)
* stille bis mässig störende Gewerbe
* Gastgewerbe
* *Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mast­betriebe*
* Verkauf bis 1'000 m2 Geschossfläche
 |  | *WA –* |  | III |  | Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe (sofern diese nicht ohnehin ein stilles Gewerbe darstellen), sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1000 m2 ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). |
| Mischzonen B |  | MB |  | * Wohnen(1)
* stille bis mässig störende Gewerbe
* Gastgewerbe
* Dienstleistungen
* Verkauf
 |  | *WA**0–75%* |  | III |  | Die Mischzone B ist ein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG; entsprechend umfasst «Verkauf» auch Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von mehr als 1000 m2. |
| Arbeitszonen |  | A |  | * Arbeitsnutzungen; ausgenommen sind Verkaufsnutzungen
 |  | *WA**0%(3)* |  | IV |  |  |
|  |  |  |  | 1. Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen
 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | 1. Entlang den Strassen mit erheblichem Durchgangsverkehr (d.h. entlang der *Bernstrasse, Thunstrasse und Dorfstrasse)* gilt in einer Tiefe von *xxx* m ES III.
 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | 1. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.
 |  |  |  |  |  | Dazu gehören z.B. Hauswarts-, 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: |  | Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 418.Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11a ff. BauV zu berücksichtigen. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Zone |  | Abk. |  | kA(m) |  | gA(m) |  | GL (m) |  | Fh tr(m) |  | Fh gi(m) |  | VG (2) |  | GFZo (2)/ÜZ 2)/GZ |  | GFZu (3) | kA = kleiner Grenzabstand  (s. Anhang A 122)gA = grosser Grenzabstand  (s. Anhang A 123)GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV) Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV) Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig \*)Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig \*\*) \*) Die traufseitige Fassadehöhe  gilt auch für Flachdachbauten  \*\*) Die giebelseitige Fassadenhöhe  gilt für Flachdachbauten mit Attika geschoss (dieses inklusive)VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch  (s. Art. 28 BMBV, Art. 11c Abs. 3 BauV)GFZu = Geschossflächenziffer unterirdisch  (s. Art. 5, 6 und 19 BMBV)  ÜZ = Überbauungsziffer  (s. Art. 30 BMBV)GZ = Grünflächenziffer  (s. Art. 31 BMBV) |
| Wohnzone 2 |  | W2 1) |  | *4,0* |  | *8,0*  |  | *25,0*  |  | *7,0* |  | *11,0* |  | 2 |  | *0,5* |  | *0,5* |
| Wohnzone 3 |  | W3 |  | *5,0* |  | *10,0*  |  | *50,0*  |  | *10,0* |  | *14,0* |  | 3 |  | *0,7* |  | *0,5* |
| Wohnzone 4 |  | W4  |  | *5,0* |  | *10,0* |  | *75,0*  |  | *13,0* |  | *17,0* |  | 4 |  | *0,9* |  | *0,5* |
| Mischzone A2 |  | MA2 (1)  |  | *3,0* |  | *6,0* |  | *30,0* |  | *8,0* |  | *12,0* |  | 2 |  | *0,6* |  | *0,5* |
| Mischzone A3 |  | MA3 |  | *4,0* |  | *8,0* |  | *60,0* |  | *11,0* |  | *15,0* |  | 3 |  | *0,8* |  | *0,5* |
| Mischzone A4 |  | MA4 |  | *4,0* |  | *8,0* |  | *90,0* |  | *14,0* |  | *18,0* |  | 4 |  | *1,0* |  | *0,5* |
| Mischzone B2 |  | MB2 (1) |  | *3,0* |  | *6,0* |  | *30,0* |  | *8,0* |  | *12,0* |  | 2 |  | *0,6* |  | *0,5* |
| Mischzone B3 |  | MB3 |  | *4,0* |  | *8,0* |  | *0,0* |  | *11,0* |  | *15,0* |  | 3 |  | *0,8* |  | *0,5* |
| Mischzone B4 |  | MB4 |  | *4,0* |  | *8,0* |  | *90,0* |  | *14,0* |  | *18,0* |  | 4 |  | *1,0* |  | *0,5* |  |
| Arbeitszone 2 |  | A2 |  | *4,0* |  | *4,0* |  | *–* |  | *10,0* |  | *14,0* |  | – |  | ÜZ *60% oder* *GZ 15%* |  | – |  |
| Arbeitszone 3 |  | A3 |  | *½ Fh tr ≥ 4.0* |  | *½ Fh tr ≥ 4.0* |  | *–* |  | *14,0* |  | *18,0* |  | – |  | *ÜZ 60% oder*GZ *15%* |  | – |  |
| Arbeitszone 4 |  | A4 |  | *½ Fh tr ≥ 4.0* |  | *½ Fh tr ≥ 4.0* |  | *–* |  | *18,0* |  | *22,0* |  | – |  | *ÜZ 60% oder* GZ *15%* |  | – |  |
|  |  |  |  | 1. In diesen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ausgeschlossen.
 |  |  |  |  |  | Vgl. Art. 75 BauG |
|  |  |  |  | 1. *Neue Hauptbauten haben die vorgegebene Geschosszahl, ÜZ sowie GFZo aufzuweisen*.
 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | 1. Die unterirdische Geschossfläche ist ausschliesslich reserviert für Nebennutzflächen und die Parkierung; eine Wohnnutzung ist ausgeschlossen.
 |  |  |  |  |  | Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV). |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Mindestdichte** |  | 2 |  | 1. Für die im Zonenplan *rot schraffierten* Parzellen gilt die Mindestdichte (GFZo) X
2. Für die im Zonenplan *blau schraffierten* Parzellen gilt die Mindestdichte (GFZo) Y
3. Für die im Zonenplan *grün schraffierten* Arbeitszonenflächen gilt *eine ÜZ von min.* *50%*.
 |  | Vgl. Massnahmenblatt A\_01 des Richtplans des Kantons Bern |
|  |  |  | 3 | Zudem gelten die folgenden Masse für1. Kleinbauten:
* Grenzabstand (A) min. 2,0 m
* anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m2
* Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max.4.0 m;
* Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) max. 6,0 *m*
 |  | vgl. Art. 3 und 30 Abs. 2 BMBVKleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen. |
|  |  |  |  | 1. Anbauten
* Grenzabstand (A) min. 2,0 m
* anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m2
* traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4.0 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,0 m
 |  | vgl. Art. 4 und 30 Abs. 2 BMBV |
|  |  |  |  | 1. Unterniveaubauten:
* über massgebendem Terrain zulässig *an keiner Stelle mehr als/ im Mittel aller Fassaden nicht mehr als* 1,2 m
* Grenzabstand (A) min. 1.0 m
 |  | Vgl. Art. 6 BMBVDas von der Gemeinde festzulegende maximal zulässige Mass kann für den Fassadenteil, der am meisten über das massgebende Terrain hinausragt, festgelegt werden, oder es kann alternativ ein Durchschnittsmass aller hinausragenden Fassadenteilt («… im Mittel aller Fassaden nicht mehr als …») bestimmt werden. |
|  |  |  |  | 1. Unterirdische Bauten:
* Grenzabstand (A): mind. 1.0 m
 |  | Vgl. Art. 5 BMBV |
|  |  |  |  | 1. Vorspringende Gebäudeteile:
* zulässige Tiefe max. *2.0* m
* zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. *50%*
* Dachvorsprünge: zulässige Tiefe *2.50* m
 |  | Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand) |
|  |  |  |  | 1. Rückspringende Gebäudeteile
* zulässige Tiefe max. 2.0 m
* zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. *10*%
 |  | Vgl. Art. 11 BMBV |
|  |  |  |  | 1. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
* in der Höhe: *min. 2.5* m
* in der Situation: *min.* *5.0* m
 |  |  |
|  |  |  |  | 1. Geschosse:
* Untergeschoss: OK darüberliegender fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend
* Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. X m, im Ortsbildschutzgebiet max. 1.5 m.
* Attikageschoss: muss bei mind. einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2 m zurückversetzt sein
 |   | Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.Vgl. Art. 16 und 20 BMBV.Vgl. Anhang A1 A111 Das Mass der Rückversetzung muss in einem angemessenen Bereich liegen, damit die Rückversetzung optisch erkennbar ist. |
|  |  |  |  | 1. Abgrabungen:Abgrabungen für Hauszufahrten und Eingänge, auf max. einer Gebäudeseite, welche eine Breite von 5 m nicht überschreiten, werden nicht an die Höhenberechnung angerechnet.
 |  | Nicht anwendbar für die Bestimmung der Geschosszahl. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 4 | Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutz- und Strukturerhaltungsgebiete. |  | Vgl. Art. 75 BauG; Art. 321 und 511 ff. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 5 | Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zur Nichtbauzone) gelten die ordentlichen Abstände nach Gemeindebaureglement. Für ebenerdige Bauten und Anlagen, welche max. 1.2 m über massgebendes Terrain hinausragen, gilt ein Zonenabstand von 1.0 m. Die privatrechtlichen Abstandsvorschriften nach Art. 79 ff. EG ZGB sind minimal einzuhalten. |  | Gegenüber der Landwirtschaftszone ist die Regelung eines Abstandes zwingend. Der Abstand beträgt mindestens den kleinen Grenzabstand. Ohne einen solchen Abstand kann die Umgebung eines Gebäudes nicht in der oftmals gewünschten Art gestaltet werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbaurechten“ unterschritten werden.  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 6 | *Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses (Fassadenlinie) wenigstens 10 % beträgt* |  | Der Hangzuschlag ist bei der Gesamthöhe nicht anwendbar. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **22** |  | **Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Zonen für öffentli­che Nutzungen (ZOEN)** |  | **221** | 1 | In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen: |  | ZOEN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Bezeichnung (Bsp.) |  | Abk. |  | Zweckbestimmung |  | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung |  | ES |  | ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.  |
| *1 «Kirche»* |  | *ZOEN 1* |  | * *Kirche*
* *Kirchgemeindehaus*
* *Pfarrhaus*
 |  | *realisiert; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und geringfügig im Mass (MA3) erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.* |  | *II* |  |  |
| *2 «Gemeindehaus»* |  | *ZOEN 2* |  | *Gemeindehaus* |  | *Erweiterungen ge­mäss den baupolizeilichen Massen der Mischzone MA3. Nicht versiegelte Parkplätze, Begegnungsort mit Möblierung.* |  | *III* |  |  |
| *3 «Schulanlage»* |  | *ZOEN 3* |  | *Oberstufenschule mit Sportanlage* |  | *Erweiterung der Schulanlage und Bau einer Dreifach­turnhalle aufgrund eines qualifizierten Verfahrens. Gegen­über nachbarlichem Grund sind wenigstens die Bauabstände der Mischzone MA3 zu wahren, Fh traufseitig 11 m / giebelseitig 15 m.* |  | *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 (Bsp.) |  | Abk. |  | Zweckbestimmung |  | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung |  | ES |  | ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.  |
| *1 «Fussballplatz»* |  | *ZSF 1* |  | *Fussballplatz mit Garderobengebäude* |  | *Realisiert; das Gar­derobengebäude kann um 100 m2 GF erweitert werden; Ergänzung der Anlage mit einer Platzbeleuchtung.* |  |  |  | GF = Geschossfläche nach Art. 28 Abs. 2 BMBV |
| *2 «Campingplatz»* |  | *ZSF 2* |  | *Campingplatz mit Sanitäranlage und Kiosk* |  | *Erweiterung der Fläche für Passantenplätze und der aGbF der Kleinbauten um je 50%.Der Campingplatz ist mit standortheimischer Bepflanzung zu begrünen. Abstellflächen sind mit Naturbelag auszugestalten.* |  | *II* |  | aGbF = anrechenbare Gebäudefläche nach Art. 30 Abs. 2 BMBV |
| *3 «Reithalle »* |  | *ZSF 3* |  | *Reithalle mit Stal­lungen, Neben­bauten und Aus­senreitplätzen* |  | *Neuanlage; es gel­ten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A2.Der Neubau ist mit Holzverschalung und Pultdach zu erstellen.* |  | *III* |  | vgl. Art. 212. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **23** |  | **Weitere Nutzungszonen im Baugebiet** |  |  |
| **Verkehrsflächen** |  | **231** | 1 | Die Zone umfasst Flächen für den Strassen-, Bahn- und Luftverkehr im Siedlungsbereich. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | In dieser Zone gelten die Bestimmungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | Für verkehrsfremde Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der angrenzenden Bauzonen. |  | Bauten und Anlagen für verkehrsfremde Nutzungen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)** |  | **232** | 1 | Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen. |  | Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die 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). |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbe­triebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die *Arbeitszone 2.* |  | Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Grünzonen (GR)** |  | **233** | 1 | Die Grünzonen sind Freihaltezonen. |  | Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grün­räume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG). |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Für die einzelnen Grünzonen gelten die folgenden Zweckbestimmungen:– *GR A: Erhaltung der Siedlungstrennung**– GR B: Freihaltung der Umgebung der schützenswerten Kirche.**– GR C: Freihaltung des Aussichtspunktes* |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen. |  | Bäume und Gehölze prägen insbesondere das Ortsbild und die Umgebung von Baudenkmälern. Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmebewilligungen für Ausreutungen erteilt der Regierungsstatthalter (Art. 27 Abs. 2 NSchG). |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Hotelzone (HT)** |  | **234** | 1 | In der Hotelzone sind zugelassen:– Hotel-, Pensions-, Ferienheim-, Schulungs- und Restaurationsbetriebe,– dem Tourismus dienende Dienstleistungs­betriebe,– Wohnungen und Studios für das Betriebs­personal,– *Appartements- und Eigentumswohnungen im ma­ximalen Umfang von einem Drittel der gesamten Hauptnutz- und Konstruktionsflächen.* |  | Die HT bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Beherbergungsangebotes. Dazu gehören z.B. Kiosk, Souvenirladen, Coiffeur, Wellness-Einrichtungen, Spielsalon, Verkehrsbüro. Gemeinden, welche für Zweitwohnungen Regelungen treffen und in diesem Zusammenhang hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen bevorzugen wollen, finden entsprechende Hinweise in der Arbeitshilfe «Umgang mit Zweitwohnungen». |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Für Erweiterungsbauten gelten die baupolizeilichen Masse der vorherrschenden Bebauung, für Neubauten diejenigen der *Mischzone MA3*. |  | Vgl. Art. 212. Vorbehalten bleiben Hotelbauten, welche er­heblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen und entsprechend einer Überbauungsordnung bedürfen. In jedem Falle empfiehlt sich die Durchführung einer Fachbera­tung oder eines qualifizierten Verfahrens (Art. 421 u. 422). |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III. |  | Vgl. Art. 43 LSV. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Bauernhofzone (BH)** |  | **235** | 1 | In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirt­schaftszone. |  | Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Land­wirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bau­ten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von 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. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschrif­ten der *Mischzone MA2*. |  | Vgl. Art. 211 f. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III. |  | Vgl. Art. 43 LSV. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **24** |  | **Nutzungszonen im Nichtbaugebiet** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Landwirtschafts­zone (LWZ)** |  | **241** | 1 | In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. |  | Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Es gelten die Vorschriften der ES III. |  | Vgl. Art. 43 LSV. |
| **Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ)** |  | **242** |  | Die Intensivlandwirtschaftszone ist eine ausserhalb der Bauzone gelegene besondere Landwirtschaftszone, in welcher Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zugelassen sind. |  |  |
| **Intensivlandwirt-schaftszone «A»(ILWZ A)****Garten- und produzierender Gemüsebau** |  | **243** | 1 | Die Intensivlandwirtschafszone «A» dient der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen, landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung im Bereich der pflanzenbaulichen Produktion.  |  | Vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG.Vgl. zum Ganzen auch AHOP Intensivlandwirtschaftszonen |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Gestaltung und Anordnung der Bauten |  |  | 2 | Die Bauten und Anlagen sind möglichst optimal ins Orts- und Landschaftsbild sowie ins Terrain einzupassen und an Siedlungsteile oder Hofgruppen anzugliedern.Die Bauten und Anlagen sind unter Beachtung der ortsüblichen Gegebenheiten bezüglich Grösse, Höhe, Anordnung, Material, Farbe usw. möglichst optimal in die Landschaft zu integrieren.Die Bauten und Anlagen sind so anzuordnen, dass Boden- und Terrainveränderungen minimiert werdendie unüberbauten Teile der Intensivlandwirtschaftszone als zusammenhängend bewirtschaftbares Kulturland erhalten bleiben.Es gelten die Vorschriften über die Dachgestaltung der Landwirtschaftszone gemäss Art.… des Baureglements.Variante: Die Orientierung und Gestaltung der neuen Dächer richtet sich nach der in der bestehendenGebäudegruppe vorherrschenden Art und Weise: …Die maximale Höhe von Stützmauern und -bauwerken beträgt … m |  |  |
| Gebäudemasse |  |  | 3 | Bauten und Anlagen dürfen folgende maximale Gebäudemasse nicht überschreiten:* Gesamthöhe … m
* Gebäudelänge … m
* Gebäudebreite … m
 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Grenzabstände |  |  | 4 | Es gelten folgende minimalen Grenzabstände:Kleiner Grenzabstand: … m, grosser Grenzabstand: … mGrössere Grenzabstände aufgrund des Immissionsschutzes bleiben vorbehalten. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Lärmschutz |  |  | 5 | Es gelten die Bestimmungen der ES III. |  | Vgl. Art. 43 LSV. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Erschliessung |  |  | 6 | Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und –eigentümer oder Bauberechtigten dieser Zone. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Entfernungsauflage |  |  | 7 | Baubewilligungen für Bauten und Anlagen in der Intensivlandwirtschaftszone sind mit der Auflage zu erteilen, dass diese nach Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung zu entfernen und das natürliche Terrain wiederherzustellen sind. |  | Vgl. Art. 84a BauG |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Umgebungsgestaltung |  |  | 8 | Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er ist integrierender Bestandteil und regelt die Einordnung der Bauten und ihre Material- und Farbwahl sowie die Bepflanzung und Gestaltung der Umgebung.Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:* Sichtschutz an gut einsehbaren Stellen
* Minimierung von Terrainveränderungen
* Erhaltung und Vernetzung von Biotopen

Übergänge von bebautem Areal in die Umgebung sind landschaftsverträglich und schonend zu gestalten. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Intensivlandwirt-schaftszone «B» (ILWZ B)****Tierhaltung** |  | **244** | 1 | Die Intensivlandwirtschaftszone «B» dient der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Tierhaltung.  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Gestaltung und Anordnung der Bauten |  |  | 2 | Die Bauten und Anlagen sind möglichst optimal ins Orts- und Landschaftsbild sowie ins Terrain einzupassen und an Siedlungsteile oder Hofgruppen anzugliedern.Die Bauten und Anlagen sind unter Beachtung der ortsüblichen Gegebenheiten bezüglich Grösse, Höhe, Anordnung, Material, Farbe usw. möglichst optimal in die Landschaft zu integrieren.Die Bauten und Anlagen sind so anzuordnen, dass * Boden- und Terrainveränderungen minimiert werden
* die unüberbauten Teile der Intensivlandwirtschaftszone als zusammenhängend bewirtschaftbares Kulturland erhalten bleiben.

Es gelten die Vorschriften über die Dachgestaltung der Landwirtschaftszone gemäss Art.… des Baureglements.Die Orientierung und Gestaltung der neuen Dächer richtet sich nach der in der bestehenden Gebäudegruppe vorherrschenden Art und Weise: …Die maximale Höhe von Stützmauern und -bauwerken beträgt … m |  |   |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Gebäudemasse |  |  | 3 | Bauten und Anlagen dürfen folgende maximale Gebäudemasse nicht überschreiten:* Gesamthöhe … m
* Gebäudelänge … m
* Gebäudebreite … m
 |  |  |
| Grenzabstände |  |  | 4 | Es gelten folgende minimale Grenzabstände:kleine Grenzabstand: … m, grosser Grenzabstand: … mGrössere Grenzabstände aufgrund des Immissionsschutzes bleiben vorbehalten. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Lärmschutz |  |  | 5 | Es gelten die Bestimmungen der ES III. |  | Vgl. Art. 43 LSV. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Luftreinhaltung |  |  | 6 | Geruchsemissionen sind gemäss Art. 3 und 4 LRV zu begrenzen und dürfen nicht zu übermässigen Immissionen führen. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Erschliessung |  |  | 7 | Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und -eigentümer oder Bauberechtigten dieser Zone. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Entfernungsauflage |  |  | 8 | Baubewilligungen für Bauten und Anlagen in der Intensivlandwirtschaftszone sind mit der Auflage zu erteilen, dass diese nach Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung zu entfernen und das natürliche Terrain wiederherzustellen sind. |  | Vgl. Art. 84a BauG. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Umgebungsgestaltung |  |  | 9 | Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er ist integrierenderBestandteil und regelt die Einordnung der Bauten und ihre Material- und Farbwahl sowie die Bepflanzung und Gestaltung der Umgebung.Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:* Sichtschutz an gut einsehbaren Stellen
* Minimierung von Terrainveränderungen
* Erhaltung und Vernetzung von Biotopen
* Übergänge von bebautem Areal in ihre Umgebung sind landschaftsverträglich und schonend zu gestalten.
 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Rebbauzone (RB)** |  | **245** | 1 | In der Rebbauzone sind keine Bauten und Anlagen gestattet. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Vorbehalten bleibt die Erstellung der betrieblich not­wendigen Rebbauhäuschen. Die GF darf *20 m2* nicht übersteigen. |  | Die Betriebsnotwendigkeit ist nach Art. 16a RPG und 34 ff. RPV zu beurteilen.GF = Geschossfläche nach Art. 28 Abs. 2 BMBV. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Weilerzone** 1. **Zweck**
 |  | **246** | 1 | Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.  |  | Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone nach Art. 18 Abs. 1 RPG, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan MB A\_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.  |  | Siehe AHOP Weilerzonen.Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungsstatthalteramt) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmegesuche durch die Abt. Bauen des AGR). |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | Es gelten die Vorschriften der ES III. |  | Vgl. Art. 43 LSV. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 1. **Nutzung**
 |  | **247** | 1 | Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig stö­rende Gewerbe- und Dienstleistungen.  |  | Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind Er­weiterungen im Umfang von max. 30 % der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung beste­henden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig.  |  | Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 245 Abs. 1) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 247 Abs. 3). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.  |  | Klein- und Anbauten vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. a und b |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 4 | Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.  |  | Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 1. **Einschränkungen**
 |  | **248** | 1 | Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Er­satzbauten zur Folge haben. |  | Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen. |  | Altrechtliche landwirtschaftliche Bauten inkl. angebautem Ökonomieteil dürfen zu Wohnraum umgenutzt werden (Art. 24c Abs. 2 und 3 RPG). Alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (bspw. freistehende Ökonomiebauten) dürfen hingegen nur dann zu Wohnraum umgenutzt werden, wenn es sich um schutzwürdige (Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG) oder landschaftsprägende Bauten (Art. 39 Abs. 2-5 RPV) handelt. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.  |  | Wird ein Ortsbildschutz-, bzw. Strukturerhaltungsgebiet (Art. 511 und 512) überlagert, erübrigt sich diese Ziffer.  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **3** |  | **BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **31** |  | **Zonen mit Planungspflicht (ZPP)** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.  |  | Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Pla­nungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:* vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
* das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder
* mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.Anforderungen an die Energienutzung: Formulierungen s. Muster für kommunale Energievorschriften |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **ZPP *A* *«Hüslipark»*** |  | **311** | 1 | Für die Zone mit Planungspflicht *ZPP A* gelten die folgenden Bestimmungen: |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Planungszweck |  |  | 2 | *Gestaltung einer leicht verdichteten Überbauung mit Einfamilien- oder Doppeleinfamilienhäusern.* |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Art der Nutzung |  |  | 3 | *Wohnen im Sinne der Wohnzonen W* |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Mass der Nutzung |  |  | 4 | * *Vollgeschosse VG: 2*
* *Fassadenhöhe Fh: traufseitig max. 7.0 m / giebelseitig max. 11.0 m.*
* *Geschossflächenziffer GFZ: oberirdisch mindestens 0.45, max. 0,6; unterirdisch max. 0.6.*

*Das Nutzungsmass erhöht sich um 10 % wenn:** *die Gesamtüberbauung hinsichtlich der Gebäudehülle und der Gesamtenergieeffizienz zur Effizienzklasse A des GEAK gehört oder*
* *die für den winterlichen Wärmeschutz geltenden Anforderungen und der gewichtete Energiebedarf gegenüber den kantonalen Minimalanforderungen um 25 % verbessert werden.*
 |  | GFZo (s. Anhang A1)Vgl. Art. 14 KEnG Nach Art. 14 KEnG darf die Massstäblichkeit der Bebauung und die Qualität der Aussenräume dadurch nicht beeinträchtigt werden. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Gestaltungsgrundsätze |  |  | 5 | *– Einheitliche Volumetrie der Hauptbaute;**– Gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsflächen, Spielfläche, Erschliessungs- und Parkierungsanlagen;**– Hohe Wohnqualität der Bauten und Aussenräume.** *entlang der Bahnhofstrasse ist mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Lärmquelle (Emissionspegel) und den öffenbaren Fenstern lärmempfindlicher Räume (Immissionspegel) mindestens 15 dB beträgt. Die Einhaltung der Schallpegeldifferenz muss im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen und sichergestellt werden.*

*– Die Ausrichtung der Gebäude ermöglicht eine hohe Nutzung aktiver und passiver Sonnenenergie.* |  | Das Lärmgutachten im Erläuterungsbericht enthält mehrere Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte, eine davon ist die Einhaltung einer Schallpegeldifferenz. Das Gutachten zeigt zudem auf, dass es im Baubewilligungsverfahren Massnahmen gibt, um die geforderte Schallpegeldifferenz einzuhalten. Vgl. Art 17 KEnG. Die Gemeinden achten beim Erlass von baurechtlichen Gestaltungsvorschriften darauf, dass diese die effiziente Energienutzung im Gebäude und die aktive oder passive Nutzung der Sonnenenergie nicht unnötig behindern. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Lärmempfindlich­keitsstufe |  |  | 6 | *ES II* |  | Vgl. Art. 43 LSV.  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| *Energie* |  |  | *7* |  |  |  Formulierung von Anforderungen an die Energienutzung s. Muster für kommunale Energievorschriften |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **ZPP *B «Dorfplatz»*** |  | **312** | 1 | Für die Zone mit Planungspflicht *ZPP B* gelten die folgenden Bestimmungen: |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Planungszweck |  |  | 2 | *Gestaltung eines Dorfzentrums mit Verkaufsläden, Gastgewerbebetrieb und Dorfplatz.* |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Art der Nutzung |  |  | 3 | *Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzonen MB.* |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Mass der Nutzung |  |  | 4 | * *Vollgeschosse VG: 3*
* *Fassadenhöhe Fh: traufseitig max. 11.0 m, giebelseitig max. 15.0 m.*
* *Geschossflächenziffer GFZ: oberirdisch mindestens 0.7, max. 0.9; unterirdisch max. 0.6.*
 |  | GFZo (s. Anhang A1) |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Gestaltungsgrundsätze |  |  | 5 | * *Lage und Ausdruck der Gebäude bilden im Zusammenspiel mit den Aussenanlagen ein neues Dorfzentrum*
* *Konzeptumsetzung mit übereinstimmendem architektonischen Ausdruck*
* *Flexibilität in der Nutzung der Räume*
* *Raumqualitäten (Innenräume und Aussenräume)*
* *Formqualitäten der gewählten baulich/konstruktiven Mittel*
* *Sorgfältige Gestaltung des Aussenraumes (Dorf- und Spielplatz, Parkplätze)*
 |  | Im Interesse der Aufwertung des Ortsbildes ist ein qualifiziertes Verfahren (vgl. Art. 422) anzustreben. Als Grundlage für die weitere Planung kann der Gemeinderat einen Richtplan erlassen |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Lärmempfindlich­keitsstufe |  |  | 6 | ES III |  | Vgl. Art. 43 LSV. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| *Energie* |  |  | *7* |  |  | Formulierung von Anforderungen an die Energienutzung s. Muster für kommunale Energievorschriften |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **ZPP *C «Turmhaus»*** |  | **313** | 1 | Für die Zone mit Planungspflicht *ZPP C* gelten die folgenden Bestimmungen: |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Planungszweck |  |  | 2 | *Planung und Bau eines Hochhauses mit altersge­rechten Wohnungen und Gesundheitseinrichtungen.* |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Art der Nutzung |  |  | 3 | *Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzonen MB.* |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Mass der Nutzung als Planungswert |  |  | 4 | * *Grenzabstände A: min. 10,0 m*
* *Vollgeschosse VG: max. 10*
* *Fassadenhöhe Fh: traufseitig max. 32,0 m, giebelseitig max. 36,0 m.*
* *anrechenbare Gebäudefläche aGbF: max. 260 m2*
* *GFZo mindestens 3.75, GFZu max. 3.75.*
 |  | GFZo (s. Anhang A1) |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Gestaltungsgrundsätze |  |  | 5 | * *Einfache, kubische Grundform;*
* *Differenzierte Gestaltung von Sockelbereich (1. Vollgeschoss mit Mezzanin), Normalgeschossbereich und Dachabschlussbereich (kein Attika);*
* *hohe Wohn- und Arbeitsplatzqualität.*
 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Lärmempfindlich­keitsstufe |  |  | 6 | ES *III* |  | Vgl. Art. 43 LSV.  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| *Energie* |  |  | *7* |  |  |  Formulierung von Anforderungen an die Energienutzung s. Muster für kommunale Energievorschriften |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **32** |  | **Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen** |  | **321** | 1 | Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnun­gen bleiben rechtskräftig: |  | BeP = Bebauungsplan (altrechtlich)BLP = Baulinienplan (altrechtlich)GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich)SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)UeO = ÜberbauungsordnungUSP = Uferschutzplan |
|  |  |  |  |  |  |
| Bezeichnung (Bsp.) |  | Abk. |  | Datum Beschluss / Genehmigung / ES |  |
| 1. *«Talboden»*
 |  | *UeO 1* |  |  |  |
| 1. *«Hübeli»*
 |  | *UeO 2* |  |  |  |  |
| 1. *«Aarestrand»*
 |  | *USP 3* |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **4** |  | **QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **41** |  | **Bau- und Aussenraumgestaltung** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Gestaltungsgrundsatz** |  | **411** | 1 | Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zu­sammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwir­kung entsteht.  |  | Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allge­mein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–418) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verant­wortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Ge­samtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Beurteilungs­kriterien** |  |  | 2 | Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen* die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
* die bestehende und bei Vorliegen einer entspre­chenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
* Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimen­sionen der Bauten und Anlagen,
* die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
* die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
* die Gestaltung und Einordnung der Erschlies­sungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
 |  | Vgl. auch Art. 412.Vgl. auch Art. 413 und 414.Vgl. auch Art. 415.Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, 1. Vollgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellun­gen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD). |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vor­behalten. |  | Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Bauweise, Stellung der Bauten** |  | **412** | 1 | Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorge­schriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhal­ten. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. |  | Vgl. Art. 212 und Anhang A1 A121 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsübli­chen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. |  | Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsübli­chen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschen­den» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Nach Art. 15a BauV bezeichnen die Gemeinden die ortsbildprägenden Bauten im Sinne von Artikel 9 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes vom 20. März 2015 (ZWG, SR 702) i.V.m. Art. 6 der eidgenössischen Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV, SR 702.1) im Nutzungsplanverfahren. Dazu gehören u.a. (Beispiele):* *In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal*
* *In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.*

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestal­tungsspielraumes gemäss Art. 418. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Fassadengestaltung** |  | **413** |  | Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsübli­chen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. |  | Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsübli­chen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschen­den» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.Dazu gehören u.a. (Beispiele):* *die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;*
* *ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen.*

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestal­tungsspielraumes gemäss Art. 418. |
|
|
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Dachgestaltung**  |  | **414** | 1 | Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, wel­che das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. |  | Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsübli­chen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschen­den» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.Dazu gehören u.a. (Beispiele):* *Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte,*
* *allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.*
* *In der Wohnzone W3: Flachdächer mit Attika.*

Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE). |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächen­fenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal *30%* des darunterliegenden Fassadenabschnitts.. |  | 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. Mit einer Festsetzung eines minimal einzuhaltenden Abstands von Dachaufbaute zu der First- Grat- und Trauflinie des Dachs kann eine Beruhigung der Dachflächen erreicht werden. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu in­tegrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal *10%* der jeweiligen Dachfläche |  | Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichtenVorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestal­tungsspielraumes gemäss Art. 418. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 4 | In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% des darunterliegenden Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K–Objekten nicht zulässig. |  | Ortsbildschutzgebiet vgl. 511 |
|  |  |  | 5 | *Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.5 m Höhe sowie Kamine bleiben unberücksichtigt.* |  | Mindesthöhe von Kaminen (Kamin-Empfehlung) des Bundesamtes für Umwelt BAFU, Dezember 2018. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Aussenraumgestaltung** |  | **415** | 1 | Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbe­sondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vor­gärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merk­malen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. |  | Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.Dazu gehören u.a. (Beispiele):* der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,
* die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,
* die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet

S. auch Art. 431 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. |  | Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder 1. Vollgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestal­tungsspielraumes gemäss Art. 418. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Reklamen und Plakatierung** |  | **416** | 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 Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Plakatanschlagstellen sind ausschliesslich entlang der *Bernstrasse, der Bahnhofstrasse und am Werbeplatz* gestattet.  |  | Die Plakatierungsstandorte auf öffentlichem Grund werden in Zusammenarbeit mit einer Plakatierungsfirma, in einem Plakatierungskonzept und einem Konzessionsvertrag festgelegt. Bezüglich der Plakatierung auf privatem Grund. *Vgl. das Plakatierungsreglement der Gemeinde Muster vom .............. .* |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Antennenanlagen** |  | **417** | 1 | Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Unter Art. 417 Abs. 3 bis 8 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen und anderen Zonen zu erstellen, die vorwiegend der Arbeitsnutzung vorbehalten sind. Solchen gleichgestellt sind Zonen ohne ins Gewicht fallende Wohnnutzungsanteile. |  | Als Zonen ohne ins Gewicht fallende Wohnnutzungen gelten z.B. Zonen für öffentliche Nutzungen [ZöN] (Werkhof, Spital, Schule u.Ä.), Zonen für Sport- und Freizeitanlagen [ZSF] etc. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 4 | In den übrigen Bauzonen sind Antennen nur zulässig, wenn kein Standort gemäss Abs. 3 möglich ist.  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 5 | Eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen ist in jedem Fall zu prüfen und darzulegen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 6 | In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 7 | Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen sowie die Vorschriften des Gemeindebaureglements über die Schutzgebiete und Schutzobjekte bleiben vorbehalten. |  | Vgl. Art. 5 Abs. 1 Bst. c des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD, BSG 725.19). |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 8 | Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 9 | In Schutzgebieten und bei Schutzobjekten nach Art. 534 sind Antennen nicht zulässig. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Gestaltungsspielraum** |  | **418** |  | Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergeb­nisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vor­schriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–416 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann. |  | Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412–416 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **42** |  | **Qualitätssicherung** |  | Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 521 sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG). |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Fachberatung** |  | **421** | 1 | Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestal­tungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Land­schaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen. |  | Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.Der Beizug der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) richtet sich nach Art. 10 BauG.  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Han­den der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:* Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
* Bauten und Anlagen in Ortsbildschutz- und Strukturerhaltungsgebieten;
* Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPPs vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
* Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
* Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
* Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltens­werten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.
 |  | Vgl. Art. 418.Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.Vgl. Art. 75 BauG.  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Qualifizierte Verfahren** |  | **422** | 1 | Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifi­zierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach aner­kannten Regeln. |  | Dazu gehören Wettbewerbe nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Studienaufträge nach der SIA 143 für Architektur- und Ingenieuraufträge (vgl. zudem die Wegleitung Testplanungen zur Ordnung SIA 143) sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten. |  | Z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **43** |  | **Energie**  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | Formulierungen s. Muster für kommunale Energievorschriften.  |
|
|
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **44** |  | **Ökologie** |  |  |
| **Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet** |  | **441** | 1 | Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebens­grundlagen innerhalb des Baugebietes und der Ver­netzung von Biotopen sind wenigstens* nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m2 übersteigt, zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden;
* Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;
* gefällte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.
 |  | Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG.Vgl. Art. 17 KEnG; keine unnötige Behinderung von Solaranlagen.Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen. |  | Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Tümpel, Trockenmauern etc. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **5** |  | **BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **51** |  | **Ortsbildpflege** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Ortsbildschutzgebiete** |  | **511** | 1 | Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz. |  | Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde *Muster*, bzw. die Beschriebe im ISOS. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 4 | Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.  |  | Art. 10c BauG |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Strukturerhaltungs­gebiete** |  | **512** | 1 | Die Strukturerhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen. |  | Grundlage für die Ausscheidung bilden die Strukturgruppen des Bauinventars der Gemeinde *Muster.* Auch Strukturerhaltungsgebiete sind Gebiete, welche mit einem Schutzgebiet gemäss Art. 86 Baugesetz überlagert sind. Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist primär die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung und Fassadengestaltung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussen­räume geprägt. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Anstelle der baupolizeilichen Masse sind die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend. |  | Zusätzlich zu den im Baureglement formulierten prägenden Merkmalen können in Zusammenarbeit mit einer Fachberatung oder auf Grund eines qualifizierten Verfahrens Gestaltungsrichtlinien erarbeitet werden. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden Zielsetzungen und sind die folgenden prägenden Merkmale zu beachten:  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Bezeichnung (Bsp.) |  | Abk. |  | Ziel |  | Prägende Merkmale |  |  |
| *1 «Gartenstadt»* |  | *S1* |  | *Erhaltung der kleintei­ligen Baustruktur mit den charakteristischen Vor-, Zier- und Nutz­gärten.* |  | * *Ein- und Doppeleinfamilienhäuser mit 1 bis 2 Vollgeschossen*
* *Satteldächer*
* *Eingefriedete Vorgärten*
* *…*
 |  |  |
| 2 *«Villenquartier»* |  | *S2* |  | *Erhaltung der stark durchgrünten, locker überbauten Villenstruk tur mit parkartiger Um­gebungsgestaltung.* |  | * *Villen mit quadratnahem Grundriss mit 2 Vollgeschossen*
* *Mansard- oder Krüppelwalmdächer*
* *Eingefriedete Gärten*
* *…*
 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| *3 «Wohnsiedlung»* |  | *S3* |  | *Erhaltung des homogenen Charakters der formal einheitlich gestalteten Wohnsiedlung mit durchgrünten Aussenräumen.* |  | * *mehrteilige Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 8 Vollgeschossen*
* *orthogonal angeordnete Baukörper mit Flachdach*
* *rasterartige Gliederung der Fassade*
* *naturbelassene Oberflächen der Betonteile und des Sichtbacksteins*
* *durchgrünte Aussenräume*
* *…*
 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **52** |  | **Pflege der Kulturlandschaft** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Baudenkmäler** |  | **521** |  | Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. |  | Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars in der Beilage B2. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | **Variante**: Die im Zonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. |  | Vgl. Bauinventar der Gemeinde. Die Einstufung ist grundeigentümerverbindlich; es gelten Art. 10a–10e BauG.  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Schützenswerte Kulturobjekte** |  | **522** |  | Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte, *wie Wegkreuze, Brunnen oder Grenzsteine* dürfen nicht beseitigt werden.  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Historische Verkehrswege** |  | **523** | 1 | Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inven­tars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten. |  | 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 und Art. 9a BauG, BSG 721.0. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern eine Baubewilligung sowie den Beizug der zuständigen Fachstelle. |  | Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.Für weitergehende Informationen vgl. auch www.viastoria.ch |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Archäologische Schutzgebiete** |  | **524** | 1 | Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen. |  | . |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens je­doch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäolo­gische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen. |  | Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG). |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen, Hochstamm-obstgärten** |  | **525** | 1 | Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen, Alleen und Hochstamm­obstgärten sind aus landschaftsästhetischen und/oder ökologischen Gründen geschützt. |  | Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebie­tes und dienen dem ökologischen Ausgleich. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Sind die Bäume aus ökologischen Gründen geschützt, bewilligt das Regierungsstatthalteramt deren Fällung, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefährdung darstellen. |  | vgl. Art. 41 Abs. 1 und 3 NSchG |
|  |  |  | 3 | Sind die Bäume aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt, so obliegt der Entscheid über die Fällung dem Gemeinderat. |  | Vgl. Art. 9a BauG |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 4 | Sind die Bäume sowohl aus landschaftsästhetischen als auch aus ökologischen Gründen geschützt, so braucht es für die Fällung die Zustimmung des Gemeinderats und des Regierungsstatthalteramts. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 5 | Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Fliessgewässer****Stehende Gewässer** |  | **526** | 1 | Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen: 1. die natürliche Funktion der Gewässer;
2. Schutz vor Hochwasser;
3. Gewässernutzung.
 |  | Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015, rev. 2017 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Der Gewässerraum ist im Zonenplan / Schutzzonenplan / Uferschutzplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor). |  | Vgl. Anhang A131Bei stehenden Gewässern ab 0.5 ha: mind. 15 MeterVgl. Anhang A132 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 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 Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.  |  | Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauGVgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG.  |
|  |  |  | 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.  |  | Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fliessgewässer und QuellenVgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchVVgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 5 | Der im Zonenplan / Überbauungsplan gekennzeichnete Abschnitt gilt als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV. |  | Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut* im Planerlassverfahren das AGR
* im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht

Für Gemeinden, welche im Sinne des Bundesrechts Teile des Gewässerraums in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen als „dicht überbaute Gebiete“ festlegen (Art. 5b Abs. 3 WBG), entfällt im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens die Beurteilung „dicht überbaut“ durch das AGR (Amtsbericht).Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 6 | Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen für die im Zonenplan / Schutzzonenplan / Uferschutzplan festgelegten Flächen «Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung» richten sich nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 7 | Art. 526 geht allfälligen Bestimmungen zu Gewässerräumen in Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht vor, sofern diese bereits vor Inkrafttreten des Baureglements rechtsgültig ausgeschieden waren. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Freihaltegebiete (Gewässerentwicklungsraum)** |  | **527** | 1 | Die Ausscheidung des Freihaltegebietes dient der längerfristigen Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen. |  | Wo ein Freihaltegebiet ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Im Freihaltegebiet gelten folgende Bestimmungen: 1. Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.
2. Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff. WBG bewilligt werden.
3. Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie.
4. Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen:
* Die Einrichtung von Freiflächen und Rastplätzen gemäss SFG
* Unbefestigte Uferwege oder Uferwege nach SFG
* Land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege
* Einrichtungen zur Bodenent- und bewässerung
 |  | Kommt ein Freihaltegebiet innerhalb der Bauzone zu liegen, so richtet sich die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG. Kommt ein Freihaltegebiet ausserhalb der Bauzone zu liegen, richtet sich die Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Landschaftsschongebiete** |  | **528** | 1 | Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschon­gebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern. |  | 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, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 525). |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.  |  | Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen. |  | Vgl. Art. 421. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **53** |  | **Schutz der naturnahen Landschaft**  |  | Vgl. auch AHOP «Landschaftsplanung» |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Landschaftsschutzgebiete** |  | **531** | 1 | Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die unge­schmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich. |  | Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911). |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | *Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen*.  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Lebensräume** |  | **532** | 1 | Für die im Zonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebens­räume gelten die folgenden Schutzziele und beson­deren Vorschriften: |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Lebensräume |  | Abk. |  | Schutzziele |  | Besondere Vorschriften |  |  |
| Fliessgewässer und Quellen |  | L1 |  | Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. |  | Bis zu einem Abstand von 6 m, gemessen ab Ober­kante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden. |  | Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Art. 7 Abs. 5 DZV; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG |
| Stehende Kleingewässer und Amphibienlaichgebiete |  | L2 |  | Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. |  | Das Beweiden ist unter­sagt. Bis zu einem Abstand von 6 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten. |  | Vgl. Art. 18 Abs. 1bis , 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998. |
| Trockenstandorte (trockene Wiesen) |  | L3 |  | Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. |  | Untersagt sind* das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger,
* das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.
 |  | Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern. |
| Artenreiche Wiesen |  | L4 |  | Erhalten und Aufwerten der Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. |  | Zugelassen ist* das zweimalige Mähen ab dem zweiten Drittel Juni.

Untersagt sind* das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger,
* das Umbrechen,
* das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.
 |  | Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 NSchG; Art. 44 und 45 DZV.Weitere Benutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gemäss DZV. |
| Ufervegetation und Quellfluren  |  | L5 |  | Erhalten und Aufwerten der Ufervegetation als Lebensraum für standorttypische Tiere und Pflanzen. |  | Die Ufervegetation darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbe­halten sind Pflege- und Unterhaltsmassnahmen. |  | Vgl. Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG.Für die Erteilung von Bewilligungen ist die Abteilung Naturförderung (ANF) zuständig; Unterhalt und Pflege richten sich nach den kantonalen Merkblättern Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998, Unterhalt von Wiesenbächen (Form. Nr. 839.10) 2002 |
| Auen  |  | L6 |  | Erhalten und Aufwerten der Auen als Lebensraum für standorttypische Tiere und Pflanzen. |  | Eingriffe in die Auenvege­tation dürfen nicht ohne Bewilligung vorgenom­men werden. |  | Vgl. Art. 18 Abs. 1bis und 21 und 22 NHG; Art. 20 NSchG und Art. 8 FiG.Für die Erteilung von Bewilligungen ist die Abteilung Naturförderung (ANF) zuständig. |
| Trockenmauern und Lesesteinwälle |  | L7 |  | Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. |  |  |  | Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 NHV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV. |
| Bestockte Weiden |  | L 8 |  | Erhalt des Mosaiks von freier Weide und Bestockung. |  | Bestockte Weiden sind extensiv zu bewirtschaften und zielgerichtet zu beweiden. |  |  |
| Wildruhegebiet |  | L 9 |  | In den Wildruhegebieten sind alle störenden Aktivitäten zu unterlassen.  |  | Bezeichnete Wege dürfen nicht verlassen werden und Hunde sind an der Leine zu führen. |  | Vgl. Art. 20 JWG; Art. 2 WTSchV |
| ***Sachplan Biodiversität*** |  | ***533*** |  | *Die im Sachplan Biodiversität aufgeführten Objekte sind im Zonenplan/Schutzzonenplan als Hinweis dargestellt.*  |  | Die Umsetzungsperimeter des Sachplans Biodiversität sind im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen. Vgl. Sachplan Biodiversität, Umsetzungsperimeter Massnahmen A1 ff.  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Schutzobjekte** |  | **534** | 1 | Die im Zonenplan bezeichneten botanischen und geologischen Objekte sind geschützt. |  | Vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Die eingetragenen botanischen Schutzobjekte dürfen weder beseitigt noch in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden. |  | Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG. Zu vermeiden sind insbesondere Bodenversiegelungen und –verdichtungen. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | Die eingetragenen geologischen Schutzobjekte und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beein­trächtigt werden. |  | Dazu gehören: Drumlins, Dolinen und Findlinge. |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Naturschutzgebiete** |  | **535** |  | Für die folgenden im Zonenplan (Hinweisplan) be­zeichneten Naturschutzgebiete gelten die entspre­chenden Schutzreglemente* *N1 «Bode»*
* *N2 «Egg»*
* *N3 «Chrache»*
 |  | Die kantonalen Naturschutzgebiete sind als Hinweise darge­stellt.Schutzreglement vom ................................Schutzreglement vom ................................Schutzreglement vom ................................ |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **54** |  | **Ersatz- und Förderungsmassnahmen** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Ersatzmassnahmen** |  | **541** | 1 | Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. |  | Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmass­nahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle. |  | Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG.Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG). |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Förderungsmass­nahmen** |  | **542** | 1 | Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen). |  | Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Sie speist eine Spezialfinanzierung mit jährlichen Beiträgen, höchstens bis zu einem Gesamtbetrag von CHF ....... . |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | Der Gemeinderat entscheidet auf Antrag der zuständigen Fachstelle/Kommission über Entnahmen und Einlagen. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **55** |  | **Gefahrengebiete** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Bauen in Gefahren­gebieten** |  | **551** | 1 | Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG |  | Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 2 | Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen. |  | Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzurei­chen. |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 3 | Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 4 | Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. |  | Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:* Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
* Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
* Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).
 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **56** |  | **Langsamverkehr** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Fuss- und Wanderwege** |  | **561** |  | Die im Zonenplan aufgeführten Fuss –und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.  |  | Die Gemeinden sind in der Pflicht, die Fuss- und Wanderwege in einem Plan festzulegen, zu planen, bauen und unterhalten (Art. 44 Abs. 2 SG und Art. 25 f. SV, vgl. auch Art. 61 SV) und dafür zu sorgen, dass sie frei und möglichst gefahrlos begehbar sind (Art. 30 SV). Das schliesst die Planung der Schulwege mit ein. Für die Wanderwege bildet der kantonale Sachplan Wanderroutennetz die Grundlage. Die Sachplankarte ist im Geoportal des Kantons Bern abrufbar: https://www.map.apps.be.ch/pub/externalcall.jsp?project=a42pub\_swn&userprofile=geo&client=auto&language=deZuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.Vgl. Art. 44 Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1) |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | **6** |  | **STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Widerhandlungen** |  | **601** | 1 | Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grund­ordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschrif­ten und die gestützt darauf erlassenen Verfügun­gen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet. |  | Vgl. Art. 50 BauG. |
|
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Inkrafttreten** |  | **602** |  | Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. |  | Vgl. Art. 110 BauVVorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV). |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | Variante: Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten. |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Aufhebung von Vorschriften** |  | **603** |  | Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben * die baurechtliche Grundordnung vom …….
 |  |  |
|  |  |  |  | * *die Überbauungsordnung y vom ……*
* *die Überbauungsordnung z vom …….*
 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |