



Zuhanden des Parlaments

Ortsplanungsrevision  
Revision der baurechtlichen Grundordnung

Erläuterungsversion Baureglement

22. März 2018

## **Inhaltsübersicht:**

<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>2</b>
<b>II. Schutz und Gestaltung von Ortsbild und Landschaft</b>	<b>10</b>
1. Allgemeines	10
2. Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
3. Umgebungsgestaltung	23
<b>III. Nutzungsordnung</b>	<b>29</b>
1. Allgemeines	29
2. Nutzungszonen	31
3. Besondere Zonen	43
4. Besondere Bestimmungen	49
<b>IV. Bauvorschriften</b>	<b>58</b>
1. Baupolizeiliche Masse und Definitionen	58
2. Mass der Nutzung	66
3. Bauweise	68
4. Bauabstände	70
4.1 Baulinien	70
4.2 Abstand gegenüber Strassen, Gewässern und Zonengrenzen	72
4.3 Grenzabstände	79
4.4 Gebäudeabstand	89
5. Geschosse und Höhen	90
6. Dachgestaltung	96
<b>V. Zuständigkeit der Gemeindeorgane in Bau- und Planungssachen</b>	<b>103</b>
<b>VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>	<b>107</b>
<b>Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan</b>	<b>115</b>
A. Allgemeines	115
B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	115
C. Zonen mit besonderen Vorschriften (ZBV)	157
D. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	161
E. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	185

Die Einwohnergemeinde Köniz beschliesst folgendes

Die Einwohnergemeinde Köniz beschliesst, gestützt auf Art. 69 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG)<sup>2</sup> und Art. 32 der Gemeindeordnung vom 16. Mai 2004, folgendes

Formelle Ergänzung des Ingress.

## Baureglement<sup>1</sup>

## Baureglement (BauR)

### A. Geltung

#### Art. 1 1. Im Allgemeinen

- 1 Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

- 2 Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

- <sup>3</sup> Der Zonenplan ist darstellungsmässig aufgeteilt in den Plan der Nutzungsvorschriften und Bauklassen (Kurzbezeichnung «Nutzungsplan») und den Plan der Schutzgebiete und Schutzobjekte

### I. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde besteht aus
- dem Baureglement,
  - dem Zonenplan (Nutzungsplan und Schutzplan),
  - dem Baulinienplan und
  - der Reklameordnung<sup>3</sup>.

- 2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

- 3 In Gebieten mit Überbauungsordnungen gilt das Baureglement als ergänzendes Recht.

#### Art. 1:

##### Art. 1 Abs. 1:

- a) Wie heute.

b) Wie heute. Der Zonenplan ist darstellungsmässig aufgeteilt in den Nutzungsplan und den Schutzplan. Die darstellungsmässige Aufteilung bezieht sich auf die Papierexemplare. Dort wäre andernfalls der Plan nicht mehr lesbar. Im Geoportal können beide Pläne zusammen betrachtet werden.

c) Neu wird es statt der heutigen Baulinien- und Alignementsplänen einen Baulinienplan als Teil der baurechtlichen Grundordnung geben. Verfahrensmässig besteht kein Unterschied zwischen einer Überbauungsordnung (ÜO) der Stimmberechtigten und der baurechtlichen Grundordnung. Die Verankerung des Baulinienplans erfolgt im Baureglement in Art. 64 ff.

d) Anpassung durch die Annahme der Reklameordnung im September 2012. Die Reklameordnung steht hierarchisch auf der gleichen Stufe wie das Baureglement und der Zonenplan.

##### Art. 1 Abs. 2:

Bleibt inhaltlich unverändert.

##### Art. 1 Abs. 3:

Dieser Absatz nimmt den heutigen Art. 3 Abs. 2 auf. Um Klarheit zu schaffen, wird weiterhin explizit geregelt, dass in ÜOs das Baureglement ergänzend gilt.

Andernfalls wäre dies auch gestützt auf Art. 88 BauG herzuleiten. Dort steht, dass mittels kommunaler Überbauungsordnungen näher bestimmt werden kann, wie bestimmte Teile des Gemeindegebiets zu gestalten, freizuhalten oder zu schützen sind.

<sup>1</sup> Die Bezeichnungen sind im ganzen Erlass an die geltende Gemeindeorganisation angepasst (Verwaltungsorganisationsverordnung vom 26. April 2006).

<sup>2</sup> BSG 721.0

<sup>3</sup> Reklamereglement vom 23. September 2012 (722.1) und Plakatierungsplan.

(Kurzbezeichnung «Schutzplan»).

- 4 Die grafischen Darstellungen und der zugehörige Text (Anhang I) sowie die Besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan und zum Schutzplan (Art. 15 Abs. 1, Art. 38 Abs. 2, Art. 46 Abs. 2 Art. 57 Abs. 3) sind rechtlicher Bestandteil des Baureglements<sup>4</sup>.

- 4 Die besonderen Pläne und grafischen Darstellungen und der zugehörige Text (Anhang I), die Besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (Anhang II), die Besonderen Vorschriften zu den Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebieten (L1–L4) (Anhang III) sowie die Liste der verkehrsorientierten Gemeindestrassen (Anhang IV) sind rechtlicher Bestandteil des Baureglements.

- 5 Die Fussnoten, der Hinweisplan und der Inventarplan haben nur orientierenden Charakter.

#### **Art. 1 Abs. 4:**

Die Verwaltung kann ihre Praxis in Merkblättern festhalten.

Die besonderen Pläne und grafischen Darstellungen in Anhang I umfassen den Plan zur Schlosszone sowie die Skizzen zu den Bauvorschriften (Art. 53 ff.)

#### **Art. 1 Abs. 5:**

Wie heute (vgl. Fussnote zu Abs.4) haben die Fussnoten nur orientierenden Charakter. Das gleiche gilt für den Hinweisplan. Er bildet Inhalte ab, die aufgrund des übergeordneten Rechts oder durch übergeordnete Instanzen bereits verbindlich geregelt sind. Im als Arbeitshilfe ausgearbeitete Inventarplan sind alle national und kantonale geschützten sowie die aus kommunaler Sicht schützenswerten Objekte und Gebiete eingetragen. Alle kommunalen Objekte, welche nach der erfolgten Neubewertung und Interessensabwägung, eines Schutzes bedürfen, wurden anschliessend aus dem Inventarplan übernommen und im Schutzplan und Baureglement grundeigentümergebunden festgelegt.

#### **Art. 2** 2. Geltung der Planungsziele und -grundsätze

- 1 Die Planungsziele und -grundsätze der Gemeinde (Art. 25, 26, 27, 31, 32, 33) binden die Gemeindeorgane.
- 2 Der Gemeinderat hat die zu ihrer schrittweisen Verwirklichung erforderlichen Massnahmen zu ergreifen oder in die Wege zu leiten.
- 3 Für die Grundeigentümer verbindlich werden die Planungsziele und -grundsätze mit dem Erlass entsprechender Überbauungsordnungen.

#### **Heutiger Art. 2:**

Der heutige Art. 2 wird gestrichen.

Die Planungsziele sind im Richtplan festgehalten.

#### **Art. 3** 3 Vorgehendes Recht

- 1 Das Recht des Bundes und des Kantons<sup>5</sup> sowie kommunale Überbauungsordnungen<sup>6</sup> gehen vor.

#### **Heutiger Art. 3:**

##### **Heutiger Art. 3 Abs. 1:**

Der heutige Abs. 1 wird gestrichen.

Er hatte nur hinweisenden Charakter: Das Recht des Bundes- und des Kantons geht dem kommunalen Recht auch ohne solche Regelung vor. Überbauungsordnungen gehen in der Regel als speziellere Ordnung der Grundordnung (auch einer neueren) vor.

- 2 In Gebieten mit kommunalen Überbauungsordnungen gilt das Baureglement als ergänzendes Recht.

Der Inhalt des heutigen Abs. 2 wurde im neuen Art. 1 integriert.

<sup>4</sup> Demgegenüber haben der Anhang II und das Sachregister nur orientierende Bedeutung. Dasselbe gilt für die dem Reglementstext beigegefügte Fussnoten.

<sup>5</sup> Siehe dazu das Verzeichnis der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Anhang II.

<sup>6</sup> Art. 88 ff. BauG.

**Art. 4** 4 Privates Baurecht

- <sup>1</sup> Im Verhältnis zu Nachbargrundstücken und -bauten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen des schweizerischen Zivilgesetzbuches<sup>7</sup> und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch<sup>8</sup> zu beachten.
- <sup>2</sup> Die Beurteilung nachbarrechtlicher Streitigkeiten ist Sache des Zivilrichters<sup>9</sup>.
- <sup>3</sup> Von der Ordnung des öffentlichen Rechts abweichende Vereinbarungen sind nur zulässig, wo das öffentliche Recht diese Möglichkeit vorsieht.

**Art. 5** 5 Besitzstandsgarantie

- <sup>1</sup> Der Besitzstand ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet<sup>10</sup>. Ergänzend gelten die nachstehenden Bestimmungen.

**Art. 2** Besitzstandsgarantie

- <sup>1</sup> Der Besitzstand ist im Umfang der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung<sup>11</sup> gewährleistet und wird mit den Absätzen 2 bis 4 erweitert. Für Bauteile, die eine Baulinie überragen, gilt der Besitzstand nur im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung; die Absätze 2 bis 4 können nicht beansprucht werden.

**Heutiger Art. 4:**

Der heutige Art. 4 wird gestrichen.

Er hatte nur hinweisenden Charakter auf das private Baurecht. Das EG ZGB wird im Baureglement punktuell als öffentlich-rechtlich erklärt.

**Art. 2:****Art. 2 Abs. 1:**

Das kantonale Recht regelt den Besitzstand in Art. 3 des Baugesetzes (BauG) und im Zusammenhang mit Strassen in Art. 84 des Strassengesetzes (SG):

**Art. 3 BauG**

*4. Besitzstandsgarantie [Fassung vom 22. 3. 1994]*

- Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen werden in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt.
- Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden.
- An Gebäuden, die eine Baulinie überragen, sind Arbeiten gemäss Absatz 2 gestattet, wenn diese dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen.
- Vorbehalten bleiben die in besonderen Erlassen vorgesehenen Anpassungs- und Sanierungspflichten sowie Gemeindevorschriften, welche die Besitzstandsgarantie für besondere Fälle des Gemeindebaurechts regeln.

**Art. 84 SG**

*Besitzstandsgarantie*

- 1 Unter Vorbehalt von Absatz 2 gelten die Bestimmungen über die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG sinngemäss.
- 2 Wenn es die Verkehrssicherheit erfordert, kann das zuständige Gemeinwesen unter Vorbehalt von Art. 73 verlangen, dass Bauten, Anlagen, Pflanzen und sonstige Vorkehren, die Strassenabständen, dem Lichtraumprofil, Sichtzonen oder dem Verbot der Beeinträchtigung wi-

<sup>7</sup> Art. 674, 676 und 684 ff. ZGB.

<sup>8</sup> Art. 79 ff. EG z. ZGB.

<sup>9</sup> Im Baubewilligungsverfahren können Einwände privatrechtlicher Natur gegen ein Bauvorhaben durch *Rechtsverwahrung* angemeldet werden (Art. 26 BewD).

<sup>10</sup> Art. 3 BauG, Art. 63 Abs. 4 SBG.

<sup>11</sup> Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) und Art. 81 BauG für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone und allgemein Art. 3 BauG und Art. 84 des kantonalen Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11).

- 2 Der Wiederaufbau ist innerhalb von fünf Jahren seit Aufgabe der bisherigen Nutzung gestattet, wenn
- das Bauwerk durch ein Elementarereignis oder durch Brand zerstört worden ist, oder
  - der Wiederaufbau im öffentlichen Interesse liegt (Schutz oder Gestaltung des Ortsbildes oder der Landschaft, Erhaltung von Wohnraum oder von Arbeitsplätzen und dergleichen).

- 2 Wurden Bauten oder Anlagen durch ein Feuer- oder Elementarereignis, Erdbeben, Rohrbruch, Terror oder Unruhen zerstört, ist der Wiederaufbau bis fünf Jahre nach dem Ereignis gestattet.

- 3 Liegt der Wiederaufbau von Bauten oder Anlagen im überwiegenden öffentlichen Interesse, ist dieser unabhängig von der Ursache innert fünf Jahren gestattet.

*dersprechen, innert angemessener Frist beseitigt oder angepasst werden.*

Im Falle eines Elementarereignisses müssen die vorhandenen Baulinien respektiert werden. Es gilt diesbezüglich nur die Besitzstandsgarantie im Rahmen des kantonalen Rechts. Neu ist deshalb von "Bauteilen" statt von "Bauten" die Rede: Für den Bau(teil) hinter der Baulinie gilt die erweiterte Besitzstandsgarantie nach den neuen Absätzen 2 und 3. Für den Bauteil vor der Baulinie nur die Besitzstandsgarantie nach kantonalem Recht.

Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone richtet sich der Wiederaufbau in erster Linie nach den Vorgaben des Bundesrechts (vgl. Art. 81 BauG). Hier ist insbesondere das Eidgenössische Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) massgebend. Soweit das Bundesrecht keine Regelung enthält kommt Art. 3 BauG ergänzend zur Anwendung.

**Art. 2 Abs. 2:**

Änderung des heutigen Begriffs "Bauwerk" zu "Bauten und Anlagen" gemäss übergeordneter Gesetzgebung.

Werden Bauten und Anlagen durch äussere Einflüsse zerstört, ist ein Wiederaufbau zulässig, allerdings zeitlich beschränkt auf 5 Jahre. Der Zeitpunkt der Aufgabe der bisherigen Nutzung ist hingegen nicht mehr massgebend.

Die Auflistung stammt aus der Schadendefinition der kantonalen Gebäudeversicherung (GVB):

- Feuerschaden (Feuer, Brand, Hitze, Rauch, Blitzschlag, Elektrische Überspannung, Explosion)
- Elementarschäden (Sturmwind, Hagel, Hochwasser, Überschwemmung, Erdbeben, Steinschlag, Felssturz, Lawinen, Schneedruck, Schneerutsch)
- Weitere Schäden (Terror und Unruhen)

Innerhalb der genannten 5 Jahre wird die Baubewilligung erteilt. Diese ist grundsätzlich 3 Jahre gültig. Die Gültigkeitsdauer kann aber um 2 weitere Jahre verlängert werden. Somit können seit dem Ereignis bis zum Baubeginn 10 Jahre verstreichen.

**Art. 2 Abs. 3:**

Es wird darauf verzichtet, aufzuführen, welche überwiegenden öffentlichen Interessen einen Wiederaufbau rechtfertigen. Ein Wiederaufbau soll in diesen Fällen auch dann möglich sein, wenn er nicht wegen einem der in Abs. 2 aufgeführten Gründe nötig wird. Für Bauten und Anlagen, deren Wiederaufbau im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, gilt keine längere Frist für den Wiederaufbau, da z.B. bei einer Frist von 10 Jahren der Baubeginn faktisch erst 15 Jahre nach dem Ereignis erfolgen kann (Gültigkeit der Baubewilligung mit Verlängerung total maximal 5 Jahre). In diesem Zeitrahmen erfolgt eine OPR, in welcher die Vorschriften entsprechend angepasst werden können, um den Bau ins Recht zu setzen. Damit muss in diesem Fall für die Bewilligung des Wiederaufbaus nicht auf die Besitzstandsgarantie zurückgegriffen werden.

Heutiger Text	Vorlage/Neuer Text, Entwurf	Erläuterungen
<p>3 Nutzungsänderungen sind zulässig, wenn sie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) eine wesentliche Annäherung an die geltende Nutzungsordnung bedeuten, oder</li> <li>b) im öffentlichen Interesse im Sinne von Absatz 2 Buchstabe b liegen.</li> </ul> <p>4 Die Befugnisse nach Absatz 2 und 3 können nicht beansprucht werden bei Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die eine Baulinie überragen; diese dürfen nur wieder aufgebaut oder einer anderen Nutzung zugeführt werden, wenn dadurch keine überwiegenden Interessen betroffen sind;</li> <li>b) privater Eigentümer, die in Zonen für öffentliche Nutzungen vorbestehen; es ist nur der Unterhalt gestattet.</li> </ul>	<p>4 Nutzungsänderungen sind zulässig, wenn sie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) eine wesentliche Annäherung an die geltende Nutzungsordnung bedeuten oder</li> <li>b) im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen.</li> </ul>	<p><b>Art. 2 Abs. 4:</b></p> <p>Bst. a) unverändert</p> <p>Bst. b) Bei bestehenden, zonenwidrigen Nutzungen mit Besitzstandsgarantie wird darauf verzichtet, zu definieren, welche überwiegenden öffentlichen Interessen eine Nutzungsänderung rechtfertigen.</p> <p><b>Heutiger Art. 5 Abs. 4:</b></p> <p>Bst. a) wird durch die Regelung im neuen Art. 2 Abs. 1 abgelöst.</p> <p>Bst. b) wird gestrichen.</p> <p>Die Einschränkung der Besitzstandsgarantie privater Nutzungen in Zonen mit öffentlicher Nutzung ist nicht notwendig, da notfalls eine Enteignung möglich ist.</p>
<p><b>Art. 6</b> 1 Baubewilligung; Erfordernis einer Überbauungsordnung; Baubeginn</p>		<p><b>Heutiger Art. 6:</b></p> <p>Der heutige Art. 6 wird ersatzlos gestrichen.</p>
<p>1 Wer Bauten oder Anlagen erstellen, ändern oder abbrechen will, benötigt dafür eine Baubewilligung und die weiteren nach dem öffentlichen Recht des Bundes und des Kantons erforderlichen Bewilligungen.</p> <p>2 Zudem kann nach Massgabe der nachgenannten Bestimmungen der vorgängige Erlass einer Überbauungsordnung verlangt sein für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) besondere Bauten und Anlagen im Sinne des Baugesetzes (Art. 19 und 20 BauG);</li> <li>b) das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (Art. 73 Abs. 2 BauG);</li> <li>c) gewisse Bauten in Kernzonen (Art. 43 Abs. 2) und Dorfzonen (Art. 44 Abs. 3) und in Abbau- und Ablagerungszonen (Art. 52 Abs. 3).</li> </ul> <p>3 Bevor die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind, darf nicht gebaut werden.</p> <p>4 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die bewilligungsfreien Bauvorhaben<sup>12</sup> und über den vorzeitigen Baubeginn<sup>13</sup>.</p>		<p>Die Einschränkung der Besitzstandsgarantie privater Nutzungen in Zonen mit öffentlicher Nutzung ist nicht notwendig, da notfalls eine Enteignung möglich ist.</p>
<p><b>Art. 7</b> 2 Bauvoranfrage; generelles Baugesuch</p> <p>Die Bauvoranfrage bei der Gemeinde<sup>14</sup> oder die Einreichung eines generellen Baugesuchs<sup>15</sup> wird dringend empfohlen für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Bauvorhaben in Schutzgebieten (Art. 15–19);</li> </ul>		<p><b>Heutiger Art. 7:</b></p> <p>Der Inhalt des heutigen Art. 7 wird neu in Art. 5 geregelt.</p>

<sup>12</sup> Art. 6 BewD. Siehe auch Art. 13 Abs. 3 und Art. 92 Abs. 2 Baureglement.

<sup>13</sup> Art. 39 BewD.

<sup>14</sup> Die Antwort der Gemeindebehörde auf eine Bauvoranfrage bleibt für ein späteres Bewilligungsverfahren unverbindlich.

<sup>15</sup> Art. 32 Abs. 2 BauG, Art. 43 BewD.

- b) bauliche Änderungen an schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten (Art. 20);
- c) Neubauten in Kernzonen (Art. 43) und Dorfzonen (Art. 44).

**Art. 8** 3 Erschliessung a Grundsatz; Einteilung

- <sup>1</sup> Das Baugrundstück muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, nach Massgabe der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften hinreichend erschlossen sein<sup>16</sup>.
- <sup>2</sup> Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen sind die Überbauungsordnungen, wo diese fehlen oder darüber nichts aussagen die Erschliessungsrichtpläne oder der Verkehrsrichtplan der Gemeinde massgebend.

**Art. 9** b gebundener Erschliessungsaufwand

Die Erstellungskosten für Erschliessungsanlagen, die in einer von den Stimmberechtigten oder vom Parlament beschlossenen Überbauungsordnung festgelegt sind, gelten als gebundene Ausgaben<sup>17</sup>, wenn

- a) die Überbauungsordnung es vorsieht, und
- b) die Vorlage den voraussichtlich erforderlichen Erschliessungsaufwand und die Grundsätze angibt, nach denen er finanziert werden soll.

**C. Allgemeine Anforderungen an Bauten und Anlagen****1. Umweltschutz; Schutz vor Immissionen****Art. 10** 1 Grundsatz

Bei der Erstellung, bei der Nutzung und beim Betrieb von Bauten und Anlagen sind die Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung<sup>18</sup> einzuhalten.

**Art. 11** 2 Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV

- <sup>1</sup> Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 der Lärmschutzverordnung<sup>19</sup> sind den Nutzungszonen in Artikel 41 ff. zuge-

**Heutiger Art. 8:**

Der heutige Art. 8 wird gestrichen.

Sein Inhalt wird bereits durch übergeordnetes Recht geregelt (u.a. Art. 7 und 107 BauG).

**Heutiger Art. 9:**

Der heutige Art. 9 wird gestrichen.

Das kantonale Baugesetz regelt die Voraussetzungen bereits (Art. 88, 60a und 95a BauG).

**Heutiger Art. 10:**

Der heutige Art. 10 wird gestrichen.

Er enthielt nur einen Verweis auf das übergeordnete Recht.

**Heutiger Art. 11:**

Der Inhalt des heutigen Art. 11 wird neu in Art. 28 geregelt.

<sup>16</sup> Die Erschliessungsanforderungen betreffen die Zufahrt, die Energie- und Wasserversorgung, die Abwasserableitung und -reinigung.

<sup>17</sup> Art. 88 Abs. 3 BauG.

<sup>18</sup> Art. 24 BauG. Siehe im Übrigen das Verzeichnis der massgebenden Bestimmungen im Anhang II.

<sup>19</sup> Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV).



ordnet.

- 2 Die Aufstufungsbereiche werden im Nutzungsplan angemerkt.
- 3 Für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten bleiben Ausnahmebewilligungen nach Artikel 31 LSV vorbehalten.

#### **Art. 12** 3 Immissionsschutz

Der Schutz vor Immissionen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften<sup>20</sup>.

#### **Art. 13** 4 Abfälle; Kompostierung

- 1 Für die Abfallentsorgung gelten die kantonale Gesetzgebung<sup>24</sup> und das Abfallreglement der Gemeinde.
- 2 Bei Neu- und Erweiterungsbauten ist mit der Baueingabe nachzuweisen, dass die ordnungsgemässe Kehrrichtentsorgung gewährleistet ist.
- 3 Bei Mehrfamilienhäusern und bei Siedlungen ist ein Kompostplatz anzulegen. Er ist bewilligungsfrei, aber dort, wo ein Umgebungsgestaltungsplan verlangt ist, in diesem einzuzeichnen.

#### **Art. 3** Abfall

- 1 Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die ordnungsgemässe Bereitstellung, Entsorgung und Verwertung von Abfällen<sup>25</sup> gewährleistet ist.
- 2 Bauvorhaben, die keine Auswirkungen auf die Bereitstellung, Entsorgung und Verwertung von Abfällen haben, sind von dieser Pflicht entbunden.

#### **Heutiger Art. 12:**

Der heutige Art. 12 wird gestrichen.

Er enthielt nur einen Verweis auf das übergeordnete Recht.

#### **Art. 3:**

##### **Heutiger Art. 13 Abs. 1:**

Dieser Absatz wird gestrichen. Er enthielt nur einen Verweis.

##### **Art. 3 Abs. 1:**

Der heutige Abs. 2 wird ergänzt, da sich sämtliche Bauvorhaben auf die Bereitstellung, Entsorgung und Verwertung von Abfällen auswirken können. Was "ordnungsgemäss" ist, wird u.a. im Abfallreglement geregelt. Dort werden die Bereitstellung, Entsorgung und Verwertung von Abfällen geregelt. So kann für die beiden Reglemente die grösstmögliche Unabhängigkeit sichergestellt werden

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird geprüft, ob die dortigen Vorgaben eingehalten sind. Dabei ist zu beachten, dass auch Bauvorhaben, die nicht auf Anrieb mit der Abfallbereitstellung in Verbindung gebracht werden, Einfluss auf diese haben können. Z.B. bei neuen Lärmschutzwänden, welche die Zugänglichkeit der Abfallbereitstellungsplätze beeinträchtigen können.

##### **Art. 3 Abs. 2:**

Bauvorhaben, die klar keinen Bezug zum Abfall haben, sind von der Nachweispflicht nach Abs. 1 entbunden, z.B. Dachflächenfenster. Ging die Bauherrschaft zu Unrecht davon aus, dass keine Auswirkungen bestehen, wird das Bauinspektorat den Nachweis nachverlangen.

##### **Heutiger Art. 13 Abs. 3:**

Das Ausweisen eines Kompostplatzes wird nicht mehr explizit im BauR in einem eigenständigen Absatz verlangt. Das Verwerten von Abfällen, worunter insbesondere auch das Kompostieren fällt, wird bereits im neuen Abs. 1 erfasst. Allfällige Regelungen erfolgen im Abfallreglement.

<sup>20</sup> Art. 24 BauG, Art. 89 ff. BauV. Siehe ferner Anhang II.

<sup>24</sup> Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986.

<sup>25</sup> Für die Abfallentsorgung gelten die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung sowie die Erlasse der Gemeinde.

**Art. 4** Bauen in Gefahrengebieten

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Schutzplan bezeichnet.
  
- 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Bauvoranfrage 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.

**Art. 5** Bauvoranfrage

- 1 Zur Abklärung von grundsätzlichen baurechtlichen Aspekten eines Bauvorhabens besteht die Möglichkeit einer Bauvoranfrage. Die zuständige Stelle der Gemeinde kann gegebenenfalls Stellungnahmen externer Amts- und Fachstellen einholen sowie die Bau- und Planungskommission einbeziehen.
  
- 2 Eine Bauvoranfrage wird insbesondere empfohlen bei Bauvorhaben in Schutzgebieten, in Gebieten mit bekannten Naturgefahren, im Gewässerraum, in der Landwirtschaftszone, bei grösseren Bauvorhaben und bei baulichen Änderungen an Baudenkmalern.
- 3 Bei Bauvoranfragen wird lediglich eine summarische Einschätzung der Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens vorgenommen. Die verbindliche Beurteilung erfolgt erst im Baubewilligungsverfahren.

**Art. 4:**

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Schutzplan grundeigentümerverbindlich eingetragen. Deshalb wird dieser Artikel neu hier verankert (im heutigen Baureglement Art. 40).

Die Formulierung des Artikels entspricht dem Inhalt des kantonalen Musterbaureglementes (MBR).

**Art. 4 Abs. 1:**

Die Nutzungsplanung leistet einen wichtigen Beitrag zur Gefahrenprävention. Die übergeordnete Gesetzgebung verlangt daher, dass die Naturgefahrengebiete in jedem Fall in der Ortsplanung zu berücksichtigen und zu bezeichnen sind.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und regelt deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Schutzplan grundeigentümerverbindlich eingetragen.

**Art. 4 Abs. 2:**

Im Gegensatz zum Text des kantonalen Musterbaureglementes wird hier der Begriff "Bauvoranfrage" statt "Voranfrage" verwendet. Dies im Sinne eines einheitlichen Wortlauts im Baureglement.

**Art. 5:**

Der neue Art. 5 gibt den Inhalt des heutigen Art. 7 wieder.

Auf die Möglichkeit einer Voranfrage wird weiterhin aufmerksam gemacht. Sie bindet die Behörde in einem nachfolgenden (Bewilligungs-)Verfahren jedoch nicht und vermag auch keine Vertrauensposition zu schaffen (Zaugg/Ludwig, Vor Art. 32-44 N. 5).

Das generelle Baugesuch wird durch das Baugesetz abschliessend geregelt (Art. 32d BauG). Deshalb entfällt der entsprechende Teil des heutigen Art. 7.

## 2. Schutz und Gestaltung von Ortsbild und Landschaft

### a) Im Allgemeinen

#### Art. 14 Grundsätze

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen sind – unter Beachtung ihrer Zweckbestimmung – so zu gestalten, dass sich zusammen mit ihrem näheren und weiteren Umfeld eine gute Gesamtwirkung ergibt<sup>27</sup>.

<sup>2</sup> In baulich unbefriedigend gestalteten Gebieten sollen neue Bauten und Anlagen möglichst zur Verbesserung des Gesamtbildes beitragen.

<sup>3</sup> Der Baugesuchsteller hat in der Baueingabe darzutun, dass sein Projekt diesen Anforderungen Rechnung trägt.

### b) Schutzgebiete und Schutzobjekte

## II. Schutz und Gestaltung von Ortsbild und Landschaft

### 1. Allgemeines

#### Art. 6 Grundsätze

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung sowie den prägenden Elementen und Merkmalen des Orts- und Landschaftsbildes, eine gute Gesamtwirkung entsteht; dies betrifft insbesondere:

- a) Lage, Volumen, Typologie, Stellung, Form und Proportionen von Bauten und Anlagen,
- b) Gestaltung, Strukturierung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,
- c) Gestaltung, Strukturierung und Materialisierung von Aussenräumen, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- d) Gebäudeabstände, Grundstückserschliessungen, Geländeverlauf, Terrainveränderungen und ihr Übergang zu Nachbargrundstücken.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung ermöglichen.

### 2. Schutzgebiete und Schutzobjekte

#### Art. 7 Ortsbildschutzgebiete

<sup>1</sup> Die im Nutzungsplan bezeichneten Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.

#### Art. 6:

##### Art. 6 Abs. 1:

Der neue Gestaltungs-Artikel wird gegenüber dem heutigen Art. 14 konkreter formuliert. Inhaltlich gilt dasselbe wie heute. Es wird eine "gute Gesamtwirkung" verlangt (positive ästhetische Generalklausel) und nicht bloss ein Beeinträchtigungsverbot aufgestellt, wie es in Art. 9 BauG vorgesehen ist.

Lit a) bis d) nennen die wichtigsten städtebaulichen, freiräumlichen und landschaftlichen Elemente, welche sich für das Orts- und Landschaftsbild prägend auswirken können. Die Aufzählung ist nicht abschliessend, bildet aber für Bauwillige, wie auch für die Gemeinde, eine wichtige Grundlage für die Ausarbeitung von Bauprojekten, resp. deren Beurteilung in Bezug auf die Orts- und Landschafts-Verträglichkeit.

Die gestalterischen Anforderungen können dazu führen, dass Bauvorschriften (wie beispielsweise baupolizeiliche Masse, Vorschriften zu Klein- und Anbauten, Vorschriften zu vorspringenden Gebäuteilen oder der Dachgestaltung) nicht voll ausgenützt werden können.

In Bezug auf Reklamen gilt die 2012 beschlossene Reklameordnung.

##### Heutiger Art. 14 Abs. 2:

Der heutige Abs. 2 wird gestrichen.

Sein Inhalt wird durch die Neuformulierung des Abs. 1 genügend abgedeckt.

##### Art. 6 Abs. 2:

Übernimmt inhaltlich den heutigen Abs. 3.

#### Art. 7:

(siehe alter Art. 16)

Es ist Aufgabe der Gemeinden, auf der Grundlage des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und des kantonalen Inventars der Baudenkmäler (Bauinventar) die Siedlungen und Siedlungsteile von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert zu bezeichnen und die dem Schutzzweck dienenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen (Art. 64a und 86 BauG).

<sup>27</sup> Art. 9 f. BauG, Art. 12 f. BauV; ferner kantonale Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 23. April 1986.

Nutzungsplan und Schutzplan definieren heute grundeigentümerverbindlich verschiedene Schutzgebiete:

Nutzungsplan:

- a) Ortsbildschutzgebiete (heute Art. 16 BauR)
- b) Siedlungsschutzgebiete (heute Art. 17 BauR)

Schutzplan

- c) Ortsbildschutzgebiete gem. kommunalem Inventar Ortsbilder (heute besondere Vorschriften zum Schutzplan)
- d) Landschaftsschutzgebiete (heute Art. 18 BauR und besondere Vorschriften zum Schutzplan)
- e) Landschaftsschutzgebiete Umgebung (besondere Vorschriften zum Schutzplan)
- f) schützenswerte Baugruppen (gem. kantonalem Bauinventar)
- g) erhaltenswerte Baugruppen (gem. kantonalem Bauinventar)
- h) bemerkenswerte Hofgruppen.

Hinweisend und behördenverbindlich definiert der Schutzplan zusätzlich:

- i) Ortsbildgestaltunggebiete gem. kommunalem Inventar Ortsbilder.

Anstelle der verschiedenen Schutzkategorien erfolgt

- der Ortsbildschutz (heute Bst. a), b), c) und i)) im Nutzungsplan neu nur noch mit der grundeigentümerverbindlichen Kategorie dem "Ortsbildschutzgebiet" (neu Art. 7 BauR);
- der Landschaftsschutz (heute Bst. d) und e)) im Schutzplan neu über Landschaftsschongebiete und Landschaftsschutzgebiete (neu Art. 10 bis Art. 13 BauR);
- die Festlegung von Bau- und Hofgruppen (heute f) bis h)) nur noch über das kantonale Inventar der Baudenkmäler und wird nicht mehr grundeigentümerverbindlich in der Ortsplanung festgelegt (Inventarlösung).

Die Ortsbildschutzgebiete werden im Nutzungsplan bezeichnet und im Schutzplan als Hinweis ebenfalls dargestellt.

2 Sie bezwecken den Schutz von Quartieren, Dörfern, Weilern, Baugruppen von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert.

3 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, und den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6) ist besondere Beachtung zu schenken.

**Art. 7 Abs. 3:**

Ein Bauvorhaben in einem Ortsbildschutzgebiet bedingt einen besonders bewussten Umgang mit dem bestehenden Orts- und Landschaftsbild. Die besonders sorgfältige Einfügung der baulichen Massnahme in Bezug auf die vorhandenen, *prägenden* Elemente muss im Baugesuch nachgewiesen werden. Art. 6 Abs. 1 Bst. a) bis d) geben dabei Auskunft über die wichtigsten raumprägenden Elemente, welche von Relevanz sein könnten, ohne diese jedoch abschliessend aufzulisten.

Die erhöhten gestalterischen Anforderungen können dazu führen, dass Bauvorschriften (wie beispielsweise baupolizeiliche Masse, Vorschriften zu Klein- und Anbauten, Vorschriften zu vorspringenden Gebäuteilen oder der Dachgestaltung) nicht voll ausgenützt werden können (vgl. auch Art. 53 Abs. 2).

**Art. 8** Bauklasse E

- 1 Die im Nutzungsplan bezeichneten Gebiete der Bauklasse E bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung des typischen Orts- und Landschaftsbildes, welches die einzelnen Gebiete prägt.
  
- 2 Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, und den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6) ist besondere Beachtung zu schenken.
  
- 3 Um- und Ersatzneubauten haben sich an den Standort und die Volumetrie des bestehenden Baukörpers zu halten. Dabei sind untergeordnete Erweiterungen der Hauptbauten zugelassen.

**Art. 8:**

Im heutigen Baureglement waren die Vorschriften zur Bauklasse E in Art. 94 geregelt. Inhaltlich gehört er zur "Schutz-Thematik" und wurde daher unter ‚Schutzgebiete und Schutzobjekte‘ platziert.

Die Bauklasse E bezeichnet Gebiete, welche durch ihre bauliche Struktur und Gestaltung einen quartiertypischen Charakter aufweisen. Dies kann homogene Gebiete (z.B. Stadtquartiere aus der Gründerzeit) wie auch heterogene Gebiete (z.B. ehemalige landwirtschaftlich genutzte Ortsteile und Weiler) betreffen.

In der Bauklasse E stehen der Erhalt des Orts- oder Quartiercharakters im Vordergrund. Dabei darf das Ortsbild und dessen Wirkung auf das Landschaftsbild durch eine bauliche Massnahme nicht beeinträchtigt werden sondern muss besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt werden. Dabei ist den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. die nicht abschliessende Liste in Art. 7) besondere Beachtung zu schenken.

Baugesuche werden der Bau- und Planungskommission zur Beurteilung des Erhalts des orts-, resp. quartiertypischen Charakters vorgelegt.

In Gebieten der Bauklasse E wird dringend eine Bauvoranfrage empfohlen.

**Art. 8 Abs.2:**

Ein Baugesuch in der Bauklasse E bedingt eine differenzierte Bestandaufnahme und Analyse der Orts- und Landschaftsbild prägenden Elemente. Die Aufnahme der vorhandenen, *prägenden* Elemente (vgl. nicht abschliessende Liste in Art. 6), deren Berücksichtigung und gegebenenfalls Weiterentwicklung, stellen dabei den minimalen Inhalt von Bestandaufnahme und Analyse dar.

**Art. 8 Abs.3:**

Generell gelten bei baulichen Massnahmen die baupolizeiliche Masse der bestehenden Volumen der Baute. Untergeordnete, mit dem typischen Orts- und Landschaftsbild vereinbare Erweiterungen wie z.B. verglaste Veranden, unbeheizte Wintergärten, Balkone, Dachlukarnen, Dachflächenfenster, punktuelle Volumenerweiterungen in nicht Orts- und Landschaftsbildrelevanten Bereichen, z.B. an vom öffentlichen Strassenraum oder der offenen Landschaft abgewandten, rückwärtigen Fassaden, sollen in bereits überbauten Bereichen möglich sein.

Nach dem neuen Baureglement bewilligte Erweiterungen gelten dabei für künftige Erweiterungen in derselben Bauklasse E als richtungsweisend.

4 In den zentrumsnahen ländlichen Gebieten<sup>29</sup> sind für gewerbliche Nutzungen weitergehende Erweiterungen zugelassen, wenn sie die folgenden Masse nicht überschreiten:

- a) Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie: 60 m<sup>2</sup>
- b) traufseitige Fassadenhöhe bzw. Fassadenhöhe: 4 m.

#### Art. 9 Schutzplan

1 Der Schutzplan bezeichnet Schutz- und Schongebiete sowie die Schutzobjekte. Schutzzweck sowie Bau- und Nutzungsbeschränkungen für die verschiedenen Schutzkategorien sind in den nachstehenden Bestimmungen umschrieben. Ferner enthält Anhang III gebietsbezogene Charakterisierungen und Einzelheiten zum Schutzzweck.

2 Die Schutz- und Schongebiete sind in der Landwirtschaftszone als überlagernde Zonen festgelegt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen des übergeordneten Rechts und der nachfolgenden Artikel gewährleistet. Die Interessen der landwirtschaftlichen Nutzung sind bei der Rechtsanwendung zu berücksichtigen.

3 Im Schutzplan werden zudem die Gefahrenggebiete (Art. 4) sowie die Gewässerräume (Art. 71) bezeichnet.

#### Art. 8 Abs.4:

Im Unterschied zu den homogenen Siedlungsstrukturen im städtischen Raum sind die ehemals landwirtschaftlich genutzten Ortsteile und Weiler von grossmassstäblichen Bauten geprägt, welche nach Bedarf im Lauf der Zeit mit Neben- und Anbauten erweitert wurden. In diesem Kontext sind in den ehemals landwirtschaftlich genutzten Ortsteilen und Weilern in Abweichung von Abs. 3 für die Erweiterung von gewerblichen Nutzungen weitergehende Erweiterungen möglich. Für Wohnnutzung gelten für alle Areale dieselben Erweiterungsmöglichkeiten.

#### Art. 9:

Die Grundsätze zum Schutzplan sind in den Art. 9 und folgende festgehalten.

Anhang III enthält zusätzlich für einzelne Gebiete eine besondere Charakterisierung und Einzelheiten zum Schutzzweck. Diese Festlegungen sollen leichter erkennbar machen, was in einem konkreten Gebiet zulässig ist und was nicht; und wo eine Interessenabwägung erforderlich ist, sollen sie diese unterstützen.

Die ersten beiden Sätze sollen der Klarheit halber festhalten, was eigentlich selbstverständlich ist: nämlich dass die landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich *zulässig* ist. Sie ist ja auch eine Grundvoraussetzung dafür, dass diese Flächen mit ihren heutigen Eigenschaften erhalten werden können.

Terminologie: „Landwirtschaftliche Nutzung“ ist dem Natur- und Heimatschutzgesetz entnommen, was richtig scheint (vgl. demgegenüber den Begriff „Bewirtschaftung“ in Art. 16 RPG und zur Terminologie die Botschaft zum RPG im Bundesblatt, BBl 1996 513, S. 527).

#### Heutiger Art. 15 Abs. 2:

Der heutige Abs. 2 wird gestrichen.

Auf die Aufzählung der einzelnen kommunal "erlassenen" Gebiete kann verzichtet werden. Diese werden in den nachfolgenden Artikeln einzeln benannt.

#### Heutiger Art. 15 Abs. 3:

Der heutige Abs. 3 wird gestrichen.

Auf die Aufzählung der einzelnen Objekte kann verzichtet werden, diese werden in den nachfolgenden Artikeln einzeln benannt.

#### Heutiger Art. 16:

Ortsbildschutzgebiete werden neu in Art. 7 geregelt.

#### Art. 15 1 Allgemeines

1 Der Nutzungsplan und der Schutzplan bezeichnen die Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne der Artikel 9, 10, 11 und 86 des Baugesetzes. Schutzzweck und Bau- und Nutzungsbeschränkungen für die verschiedenen Schutzkategorien sind allgemein in den nachstehenden Bestimmungen des Baureglements und im einzelnen in den Besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan oder zum Schutzplan<sup>30</sup> umschrieben.

2 Es werden unterschieden:

- a) Ortsbildschutzgebiete (Art. 16);
- b) Siedlungsschutzgebiete (Art. 17);
- c) Landschaftsschutzgebiete (Art. 18);
- d) archäologische Schutzzonen (Art. 19).

3 Die Schutzobjekte sind unterteilt in:

- a) schützenswerte Bauten (Art. 20 Absatz 1);
- b) erhaltenswerte Bauten (Art. 20 Absatz 2);
- c) historische Verkehrswege (Art. 21);
- d) schützenswerte Naturobjekte (Art. 22).

#### Art. 16 2 Ortsbildschutzgebiete

1 Als Ortsbildschutzgebiete sind Siedlungen und Siedlungsteile wie Quartiere, Dörfer, Weiler, Baugruppen von besonders hoher Qualität bezeichnet.

<sup>29</sup> Gemäss Massnahme C 02 des kantonalen Richtplans

<sup>30</sup> Für das Verhältnis der allgemeinen Ordnung zu den Besonderen Vorschriften siehe Art. 38 Abs. 2.

- 2 Ihre das Quartier prägende bauliche und aussenräumliche Struktur ist zu erhalten beziehungsweise sinngemäss zu erneuern.
- 3 Neu- und Umbauten haben sich bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins Ortsbild einzufügen (gute Gesamtwirkung im Sinne von Artikel 14).

**Art. 17** 3 Siedlungsschutzgebiete

- 1 Siedlungsschutzgebiete sind Quartiere oder Teile davon mit einheitlicher, zeittypischer Bau- und Aussenraumgestaltung.
- 2 Sie werden im Nutzungsplan entweder der Bauklasse E zugewiesen oder als Zone mit Planungspflicht ausgedehnt.

**Heutiger Art. 17:**

Den Begriff "Siedlungsschutzgebiet" wird es künftig nicht mehr geben. Der Schutz, der durch ihre Baustruktur das Siedlungsbild prägenden Überbauungen in Köniz, Liebefeld und Wabern wird durch besondere baurechtlichen Ordnungen (ZPP's respektive ÜO's) oder die Bauklassen E (Art. 8) gewährleistet.

**Art. 10** Landschaftsschutzgebiete L1

- 1 Die im Schutzplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete L1 bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung, Freihaltung und Aufwertung von besonders wertvollen naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten.
- 2 Mit Ausnahme von Massnahmen zur Aufwertung der Lebensräume und Landschaft sind Bauten und Anlagen nicht zulässig.

**Art. 10:**

**Art. 10 Abs. 1:**

Die heutigen Landschaftsschutzgebiete entsprechen nicht mehr der Systematik der kantonalen Planungsvorgaben. Sie wurden komplett überarbeitet und auf diejenigen Gebiete reduziert, welche einen *hohen ökologischen Wert* aufweisen. Der Fokus liegt deshalb auf der Erhaltung und Aufwertung naturnaher Lebensräume, der ökologischen Vernetzung, dem ökologischen Ausgleich und dem Artenschutz. Der Reglementstext enthält aber keinen Hinweis auf den „ökologischen Ausgleich“, da „ökologischer Ausgleich“ im Landwirtschaftsrecht ein besetzter Begriff ist, was hier zu Missverständnissen führt: Ein Landschaftsschutzgebiet L1 muss nicht flächendeckend aus „ökologischen Ausgleichsflächen“ gemäss Landwirtschaftsrecht bestehen.

**Art. 10 Abs. 2:**

Zur Erhaltung der ökologisch besonders wertvollen Lebensräume sowie zur Verhinderung von bedeutenden Beeinträchtigungen des Schutzzwecks gilt in den Landschaftsschutzgebieten L1 ein Bauverbot.

Zulässig sind jedoch Massnahmen zur Aufwertung der Lebensräume und Landschaft wie z.B. Renaturierungen, Revitalisierungen von Gewässern mit entsprechenden Meliorationen.

Zulässig sind zudem ortstypische, traditionelle kulturlandschaftliche Elemente (bspw. Hecken, Holz- und andere Weidezäune, Lesesteinwälle, Bienenhäuschen, usw.), die auch einen Bezug zur Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit haben.

Ebenso sind kleine kurzzeitige Installationen ohne nennenswerte Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Schutzzweck zulässig (etwa Regenfolien, Mulchfolien, Spargeltunnels oder Weideunterstände im Sinne des Tierschutzes).

Als zulässig betrachtet die Gemeinde zudem den Unterhalt und den gleichwertigen Ersatz von bestehenden Drainagen.

Einige weitere Hinweise finden sich im ergänzenden Raumplanungsbericht.

**Art. 18** 4 Landschaftsschutzgebiete

- <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzgebiete bezeichnen:
- a) landschaftsästhetisch prägende Räume; sie sind in ihrer heutigen Erscheinung zu erhalten;
  - b) ökologisch wertvolle Gebiete; ihre Bedeutung für Tier- und Pflanzenwelt darf nicht geschmälert werden;
  - c) besonders exponierte und prägende Landschaftsräume mit siedlungsbegrenzender Funktion in der näheren Umgebung eines Ortsbildes; Funktion, Charakter und Erscheinungsbild dieser Gebiete sind zu erhalten.
- <sup>2</sup> Für schützenswerte Naturobjekte gilt Artikel 22. Alle weiteren Bäume, Baumgruppen, Feldgehölze und Hecken sind in ihrem Bestand zu erhalten beziehungsweise bei Abgang zu ersetzen.
- <sup>3</sup> Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gemäss Artikel 80 BauG ist gewährleistet.

- <sup>3</sup> Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

**Art. 11** Landschaftsschongebiet BLN L2

- <sup>1</sup> Das im Schutzplan bezeichnete Landschaftsschongebiet BLN L2 bezweckt die Erhaltung, Aufwertung und Entwicklung von Flächen im Perimeter des BLN-Objekts 1320 «Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasserschlucht».
- <sup>2</sup> Baugesuchen für Bauten und Anlagen im Landschaftsschongebiet BLN L2 ist ein Fachbericht beizulegen, der sich zur Erfüllung der Schutzziele vom BLN-Objekt 1320 «Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasserschlucht» äussert.
- <sup>3</sup> Tätigkeiten und Nutzungen, welche die Schutzziele des BLN-Objekts 1320 «Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasserschlucht» gefährden oder unverhältnismässig beeinträchtigen, sind untersagt.

**Art. 12** Landschaftsschongebiete mit Bauverbot L3

- <sup>1</sup> Die im Schutzplan bezeichneten Landschaftsschongebiete mit Bauverbot L3 bezwecken die Freihaltung von besonders empfindlichen und exponierten Lagen und von Gebieten von hoher landschaftsästhetischer Bedeutung und die Bewahrung des Landschaftsbilds.

**Art. 11:**

Das in der öffentlichen Auflage eingeführte Landschaftsschongebiet L2 konnte aufgrund der verschärften kantonalen Bestimmungen zum Kulturlandschutz aufgehoben werden.

Im Sinn einer Umsetzung des eidgenössischen BLN-Gebiets ins kommunale Recht wird ein besonderes Landschaftsschongebiet BLN L2 festgelegt.

**Art. 11 Abs. 1:**

Das Gebiet entlang dem Schwarzwasser, entlang dem Scherli- bach von Niederscherli bis zur Scherliau und der Dürsgraben sind Teil des BLN-Objekts 1320 „Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasserschlucht“ (BLN: Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung). Die traditionelle Kulturlandschaft ist durch Streusiedlungen, Weiler und einzelne Ortschaften mit teils kulturhistorisch wertvollen bäuerlichen und kleingewerblichen Einzelbauten geprägt. Diese stammen vornehmlich aus dem 18. und dem 19. Jahrhundert. Besonders erwähnenswert sind, neben zahlreichen Einzelhöfen, die Hofgruppen in Farnere südlich von Niederscherli und in Riedburg.

Mit der Aufnahme des Gebiets in die baurechtliche Grundordnung soll der sorgfältige Umgang mit dem Gebiet sichergestellt werden.

**Art. 11 Abs. 3:**

Hinweise zum Verständnis von Absatz 3 und zu wahrscheinlich zulässigen / unzulässigen Nutzungen finden sich im ergänzenden Raumplanungsbericht.

**Art. 12:****Art. 12 Abs. 1:**

In der Gemeinde Köniz bestehen Landschaften und Landschaftsbilder von hoher Empfindlichkeit, welche durch landwirtschaftliche Bauten und Anlagen nachhaltig negativ verändert würden. Landschaftsschongebiete mit Bauverbot L3 bezwecken primär, ästhetisch besonders wertvolle Landschaften zu erhalten. Ausführliche Erläuterungen zu dieser Thematik sind im ergänzenden Raumplanungsbericht enthalten.

In dieser Kategorie gilt grundsätzlich ein Bauverbot, um besonders sensible und exponierte Bereiche zu sichern und freizuhalten.



- 2 Mit Ausnahme von Massnahmen zur Aufwertung der Lebensräume und Landschaft sind Bauten und Anlagen nicht zulässig.

**Art. 12 Abs. 2:**

Das Bauverbot bezweckt, die besonders empfindlichen, landschaftsprägenden und exponierten Lagen in der Gemeinde Köniz zu erhalten.

Zulässig sind beispielsweise Renaturierungen, Heckenpflanzungen, Meliorationen sowie unterirdische Drainageleitungen, Wasser- und Abwasserleitungen u.dgl., welche in der Regel einen Beitrag an Erhalt / Bewirtschaftung leisten und das landschaftsprägende Bild nicht negativ beeinflussen.

Ebenso sind kleine kurzzeitige Installationen ohne nennenswerte Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Schutzzweck zulässig (etwa Regenfolien, Mulchfolien, Spargeltunnels oder Weideunterstände im Sinne des Tierschutzes).

- 3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

**Art. 12 Abs. 3:**

Erläuterungen siehe vorangegangene Artikel.

**Art. 13** Landschaftsschongebiete «Grünes Band» L4

- 1 Die im Schutzplan bezeichneten Landschaftsschongebiete «Grünes Band» L4 bezwecken die Erhaltung und Entwicklung von stadt- und agglomerationsnahen Erholungslandschaften im Bereiche des stadtnahen Landschaftsgürtels. Die Gebiete zeichnen sich aus durch eine besonders intakte Kulturlandschaft, beispielhafte Lebensräume sowie die enge funktionale Verknüpfung von Landwirtschaft und Naherholung.

**Art. 13:****Art. 13 Abs. 1:**

Das Grüne Band wurde von der Gemeinde Köniz erstmals im kommunalen Raumentwicklungskonzept vom 20. April 2007 verankert und räumlich grob verortet. Die Regionalkonferenz Bern-Mittelland hat dieses im „Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland | Räumliches Leitbild – Grundlagenbericht“ (März 2010) rund um die Stadt Bern (15 Gemeinden) aufgenommen.

Die Festlegung des Grünen Bands in der kommunalen Grundordnung hat zum Zweck, eine beispielhafte, stadtnahe Landwirtschaft zu fördern und Naherholungsangebote in enger Wechselwirkung von Landwirtschaft und Naherholungssuchenden zu realisieren.

- 2 Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie der Bewirtschaftung oder der sanften Naherholung dienen oder zur Revitalisierung der Landschaft beitragen. Sie müssen sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

**Art. 13 Abs. 2:**

Im Grünen Band liegen die Entwicklungsschwerpunkte auf den Aspekten Landwirtschaft, Landschaft und Naherholung. Damit die gewünschten Entwicklungen in diesen Bereichen realisiert werden können, sind bauliche Massnahmen, die diesen Zielsetzungen entsprechen, zugelassen. Beispiele sind:

- Naherholung:  
Besucherinformation und -lenkung, Naherholungsinfrastruktur
- Landschaft:  
Kulturlandschaftselemente und -strukturen, Renaturierungen
- Landwirtschaft:  
Agrotouristische Infrastruktur und Angebote

Für die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit können weitere, übergeordnete Vorschriften / Faktoren eine Rolle spielen (z.B. Raumplanungsgesetz RPG, Gewässerschutz, Naturschutz, Naturgefahren etc.).

- 3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

**Art. 13 Abs. 3:**

Erläuterungen siehe vorangegangene Artikel.

**Art. 19** 5 Archäologische Schutzzonen

1 Im Perimeter der archäologischen Schutzzonen dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach erfolgter Absprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern durchgeführt werden.

2 Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Bauinspektorat sowie der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

**Art. 20** 6 Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten

1 Schützenswerte Bauten dürfen weder nachteilig verändert noch zerstört noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bauvorhaben, welche schützenswerte Bauten betreffen, sind der kantonalen Fachstelle gemäss Artikel 14 BauV, allenfalls der Bau- und Planungskommission (Art. 102; Art. 29 Abs. 3 BewD) vorzulegen.

2 Als erhaltenswert bezeichnete Bauten dürfen verändert und erweitert werden, wenn ihre erhaltenswerte Baustruktur und Bausubstanz dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Abbruch und Neubau sind zugelassen, wenn die Erhaltung nicht mehr sinnvoll oder zumutbar ist. Neubauten anstelle von Bauten, die für Ortsbild oder Landschaft besonders bedeutsam waren, müssen entsprechend hohen Anforderungen genügen.

**Art. 14** Archäologische Schutzgebiete

1 Die im Schutzplan bezeichneten 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.

**Art. 15** Baudenkmäler

1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

2 Das Inventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt.

**Art. 14:****Art. 14 Abs.1:**

Die Gemeinden sind nach dem Baugesetz aufgefordert, in auf geschichtliche und archäologische Stätten, Fundstellen und Ruinen Rücksicht zu nehmen und dazu entsprechende Schutzgebiete auf der Grundlage des archäologischen Inventars zu erlassen.

**Art. 14 Abs.2:**

In den archäologischen Schutzgebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden. Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist deshalb der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

*Heutiger Art. 19 Abs. 2:*

Der bisherige Abs. 2 wird gestrichen.

Der Umgang mit Entdeckungen ist in Art. 10f BauG geregelt. Es braucht keine kommunale Regelung.

*Heutiger Art. 20*

Der heutige Artikel wird entsprechend der neuen Verbindlichkeit des Bauinventars angepasst.

**Art. 15:****Art. 15 Abs. 1:**

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Köniz vom November 2014; das von der zuständigen Fachstelle des Kantons in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler, ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt.

Durch den Umstand, dass die Einstufung der Baudenkmäler - gegenüber der Ortsplanung 1994 - nicht mehr grundeigentümerverbindlich in der baurechtlichen Grundordnung festgelegt ist, können die Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

**Art. 15 Abs. 2:**

Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege als zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen (vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG).

**Art. 21** 7 Historische Verkehrswege**Art. 16** Historische Verkehrswege

<sup>1</sup> Die im Schutzplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Zweckbestimmung, Linienführung und Wegsubstanz geschützt. Massgebend ist der Beschrieb im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).

<sup>1</sup> Die im kommunalen Richtplan dargestellten historischen Verkehrswege mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren wertvollen Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitenden Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

**Art. 16:**

Historische Verkehrswege IVS sind Weg- oder Strassenverbindungen aus früheren Zeiten, die aufgrund ihres traditionellen Erscheinungsbilds im Gelände erkennbar oder durch ältere Dokumente nachweisbar sind.

Bei der Beurteilung von Vorhaben mit Auswirkungen auf historische Verkehrswege ist eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen. Bei dieser Abwägung muss der Aspekt der historischen Verkehrswege angemessen, d.h. je nach Bedeutung des betroffenen Verkehrswegs (nationale, regionale oder lokale Bedeutung) und nach dem Substanzgehalt (mit viel Substanz, mit Substanz oder ohne Substanz), berücksichtigt werden. (Vgl. dazu die Arbeitshilfe «Historische Verkehrswege im Kanton Bern - Erläuterungen zum Vollzug» des Tiefbauamts des Kantons Bern.)

Die Aufnahme historischer Verkehrswege in die Ortsplanung dient in erster Linie der Rechtssicherheit, also der Information der Bevölkerung über das Vorhandensein von historischen Verkehrswegen, auf welche beispielsweise bei Bauvorhaben besondere Rücksicht genommen werden muss.

**Art. 16 Abs. 1:**

Bei Objekten von regionaler oder lokaler Bedeutung mit viel Substanz bzw. mit Substanz richtet sich der Schutz nach den allgemeinen Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz resp. nach Art. 10 des Baugesetzes des Kantons Bern. Auf diese Objekte ist in besonderem Masse Rücksicht zu nehmen.

Für Objekte ohne Substanz (nur historischer Wegverlauf) bestehen keine rechtlichen Vorgaben.

Als "Substanz" wird beispielsweise der Gehalt eines Objekts an traditioneller Bausubstanz wie z.B. natürliche Wegoberflächen, Pflasterungen, Wegbegrenzungen in Form von Trockenmauern oder Holzzäunen etc. verstanden. Auch unter diesen Begriff fällt die sogenannte "traditionelle Substanz". Traditionelle Substanz liegt dann vor, wenn ein Wegelement oder eine Kunstbaute

- bereits Bestandteil der vorindustriellen Kulturlandschaften war;
- aus lokal vorhandenen Baustoffen errichtet worden ist;
- mit bäuerlichen oder handwerklichen Strassenbautechniken überwiegend in Handarbeit erstellt und unterhalten worden ist.

Sekundäre Kriterien, die aber ebenfalls berücksichtigt werden, sind die Einbettung des Wegs in die Landschaft, die Seltenheit des Wegtyps, der typische Charakter eines Wegs und die Ausstattung mit sogenannten Wegbegleitern (z.B. Wegkreuze, Stundensteine, Kapellen).

Die Aufnahme in den Richtplan erfolgt nach Vorgabe der kantonalen Arbeitshilfe. Die Darstellung erfolgt einheitlich (keine Differenzierung zwischen den einzelnen Kategorien der Verkehrswege). Die detaillierten Beschriebe aller regionalen und lokalen Objekte können online beim kantonalen Tiefbauamt (Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion) eingesehen werden.

2 Wegoberfläche und -breite, Böschungen, Mauern, die wegbeleitende Vegetation wie Hecken, Bäume und standortgerechter Böschungswuchs, Wegsteine und andere Wegbegleiter, dürfen nicht entfernt, zerstört oder verändert werden.

2 Die Zulässigkeit von Eingriffen richtet sich nach dem übergeordneten Recht<sup>31</sup>.

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

#### **Art. 17** Fuss- und Wanderwege

1 Die im kommunalen Richtplan bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten.

2 Die Zulässigkeit von Eingriffen richtet sich nach dem übergeordneten Recht<sup>32</sup>.

#### **Art. 18** Geschützte Einzelbäume

1 Die im Schutzplan bezeichneten geschützten Einzelbäume stehen in einem hohen öffentlichen Interesse und sind aus landschafts-, siedlungsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

2 Geschützte Einzelbäume sind von der Grundeigentümerschaft oder dem Bewirtschafter zu pflegen und ungeschmälert zu erhalten. Sie dürfen durch Bauten, Anlagen oder Nutzungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

#### **Art. 16 Abs. 2:**

Die Zulässigkeit von Eingriffen richtet sich nach dem übergeordneten Recht, insbesondere nach der eidgenössischen Verordnung vom 14. April 2010 über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS, SR 451.13).

#### **Art. 16 Abs. 3:**

Vorhaben im Bereich von historischen Verkehrswegen werden von der IVS-Fachstelle des Kantons, OIK (bei Objekten von regionaler oder lokaler Bedeutung) resp. IVS-Fachstelle des Bundes, ASTRA (bei Objekten von nationaler Bedeutung) beurteilt.

#### **Art. 17 Abs. 1:**

Gemäss Art. 44 Abs. 2 SG planen, bauen und unterhalten die Gemeinden die Fuss- und Wanderwege. Im kommunalen Richtplan sind die Fuss- und Wanderwege gestützt auf den kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes bezeichnet. Auf die Fuss- und Wanderwege ist die Fuss- und Wanderweggesetzgebung anwendbar (Art. 28 SV).

#### **Art. 17 Abs. 2:**

Vgl. für erhebliche Eingriffe insbesondere Art. 33 SV.

#### **Art. 18:**

#### **Art. 18 Abs. 1:**

Die heutigen Schutzstatuskategorien (Kat. I / Kat. II / kein Schutz) bei den Einzelbäumen wird im Rahmen der Überarbeitung aufgehoben und den beiden Kategorien "schützenswert" und "erhaltenswert" zugewiesen.

Geschützte Einzelbäume sind schutzwürdige botanische Objekte nach Art. 30 Abs. 2 NSchG. Geschützte Einzelbäume weisen eine herausragende Qualität auf. Es handelt sich um Lehrbuchbeispiele und Naturdenkmäler, welche uneingeschränkt erhalten werden sollen. Wenn der Baum (auch) aus ökologischen Gründen im BauR und Schutzplan aufgenommen ist, ist das zugleich eine formelle Unterschutzstellung im Sinn von Art. 41 NSchG. In dem Fall gelten die Bestimmungen des NSchG (und die Gemeinde hat unter anderem nach Art. 48 NSchG das Enteignungsrecht).

#### **Art. 18 Abs. 2:**

Der Baum ist mit Krone und Wurzelwerk geschützt. Am Baum oder in seiner Umgebung dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die den Baum schädigen oder in seiner Entwicklung hemmen.

Die Nennung von Grundeigentümerschaft oder Bewirtschafter basiert auf ähnlichen Formulierungen im eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz.

<sup>31</sup> Insbesondere die eidgenössische Verordnung vom 14. April 2010 über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS, SR 451.13).

<sup>32</sup> Insbesondere das kantonale Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) und die kantonale Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1).

- 3 Die Grundeigentümerschaft oder der Bewirtschafter hat einen geschützten Einzelbaum bei dessen Abgang mit einem gleichwertigen standortheimischen Baum an derselben Stelle zu ersetzen.

**Art. 18 Abs. 3:**

Gemeint ist nur der natürliche Abgang. Dazu zählt auch die Fällung eines abgestorbenen oder kranken Baumes wegen Gefährdung von Personen und Sachwerten im öffentlichen Raum.

Künstlicher Abgang = Fällung eines gesunden Baumes.

Alte Bäume oder Bäume mit grossen Schäden und / oder mangelnder Vitalität dürfen gefällt werden, wenn sie mit vertretbarem baumpflegerischem Aufwand nicht mehr in einem sicheren Zustand erhalten werden können. Sie sind in der Regel durch Bäume der gleichen Art zu ersetzen. Wenn aus Gründen wie z.B. Schädlings- oder Krankheitsrisiko oder Standortansprüche einer Baumart ein Wechsel angezeigt ist, sollen soweit möglich einheimische Arten der gleichen Grössenklasse gewählt werden.

Zuständigkeitsfrage:

Geschützte Bäume befinden sich im Anwendungsbereich des NSchG. Für die Bewilligung einer Fällung ist der Regierungstatthalter nach Art. 41 Abs. 3 NSchG zuständig.

- 4 Die Grundeigentümerschaft oder der Bewirtschafter hat Pflegemassnahmen an geschützten Einzelbäumen mit der zuständigen Stelle der Gemeinde vorgängig abzusprechen.

**Art. 18 Abs. 4:**

Gestützt auf das Verwaltungsorganisationsreglement und die Verwaltungsorganisationsverordnung (Art. 42 Abs. 1: Die Abteilung Umwelt und Landschaft ist zuständig für die öffentlichen Grünflächen, die Spielplätze, die Bäume und Rabatten im Strassen- und Siedlungsbereich sowie für die gemeindeeigenen Ruhebänke.) ist die Abteilung Umwelt und Landschaft dafür zuständig und trägt den vereinbarten Teil der Kosten (vgl. Abs. 5).

- 5 Die Gemeinde kann gestützt auf vertragliche Vereinbarungen Entschädigungen für die Pflege und den Ersatz der geschützten Einzelbäume ausrichten.

**Art. 18 Abs. 5:**

Betreffend Kosten regelt das NSchG nichts direkt für die reglementarisch geschützten Objekte, es geht aber davon aus, dass die Gemeinde die schutzwürdigen Gebiete und Objekte in erster Linie mit Verträgen sichert und dass diese Verträge angemessene Entschädigungen und Abgeltungen vorsehen (vgl. Art. 4 Abs. 1 und 3 NSchG).

Was betreffend Entschädigungen und Abgeltungen gilt, wenn die Gemeinde Gebiete durch Schutzbeschluss in der baurechtlichen Grundordnung sichert, dazu äussert sich das NSchG nicht direkt. Nach Art. 16 Abs. 2 Bst. d können die Gemeinden Abgeltungen, Entschädigungen und Beiträge ausrichten. Das wird ganz allgemein erwähnt. Allerdings geht aus dem System des NSchG (und dem Vortrag dazu) hervor, dass angemessene Abgeltungen vorzusehen sind, falls im Interesse der Allgemeinheit Leistungen erbracht werden sollen.

**Art. 19** Erhaltenswerte Einzelbäume

- 1 Die im Schutzplan als erhaltenswert eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen sowie ökologischen Gründen in ihrem Bestand zu erhalten.

**Art. 19:**

**Art. 19 Abs. 1:**

Erhaltenswerte Einzelbäume haben eine hohe landschaftsprägende Wirkung in Zusammenhang mit der umgebenden Landschaft. Als Elemente weisen sie jedoch nicht dieselbe Qualität wie ein geschützter Einzelbaum auf.

- 2 Mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Gemeinde können Eingriffe in Krone und Wurzelwerk, Veränderungen an der Oberfläche (Belag/Versiegelung) sowie Fällungen durch die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung nicht überwiegt.
- 3 Gefällte erhaltenswerte Einzelbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe von der Grundeigentümerschaft oder vom Bewirtschafter durch gleichwertige, in der Regel standortheimische Bäume zu ersetzen.

**Art. 20** Geschützte Baumreihen, Alleen und Baumgruppen

- 1 Die im Schutzplan eingezeichneten Baumreihen, Alleen und Baumgruppen sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen als Einheit mit Situationsprägung geschützt.
- 2 Die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle kann die Fällung einzelner Bäume bewilligen, wenn bauliche Eingriffe erforderlich sind, die Einheit der Baumreihe resp. -gruppe erhalten bleibt und das öffentliche Interesse an der Erhaltung nicht überwiegt.
- 3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe von der Grundeigentümerschaft durch gleichwertige, in der Regel standortheimische Bäume zu ersetzen.

**Art. 21** Geschützte Hochstammobstgärten

- 1 Die im Schutzplan eingezeichneten Hochstammobstgärten sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen als Einheit mit Situationsprägung zu erhalten.

**Art. 19 Abs. 2:**

Es handelt sich v.a. um Bäume im Strassenbereich, wo aus Verkehrs-, Sicherheits- und Gestaltungsgründen Änderungen möglich bleiben müssen.

**Art. 19 Abs. 3:**

Zum natürlichen Abgang zählt auch die Fällung eines abgestorbenen oder kranken Baumes. Fällung wegen Gefährdung von Personen und Sachwerten im öffentlichen Raum.

Künstlicher Abgang = Fällung eines gesunden Baumes.

**Art. 20:****Art. 20 Abs. 1:**

Geschützte Baumreihen und Alleen werden im Schutzplan neu als Linienelement und nicht mehr wie heute als grob verortete Einzelbäume dargestellt. Geschützt ist nicht mehr der Einzelbaum, sondern das Ensemble als Ganzes.

Das Linienelement im Schutzplan bezeichnet die Lage und Ausdehnung der gesamten geschützten Baumreihe oder Allee (Summe aller Bäume).

Das Strassenbauminventar der Gemeinde Köniz umfasst die präzise Lage (eingemessen durch Geometer) der einzelnen Bäume innerhalb einer Baumreihe oder Allee. Es gibt Auskunft, welche Bäume als Individuen Teil der Baumreihe oder Allee sind.

**Art. 20 Abs. 2:**

Es handelt sich v.a. um Bäume im Strassenbereich, wo aus Verkehrs-, Sicherheits- und Gestaltungsgründen Änderungen möglich bleiben müssen.

**Art. 20 Abs. 3:**

Der Begriff in unmittelbarer Nähe kann nicht für alle Bäume und Standorte einheitlich festgelegt werden. Bei Strassenbäumen kann im Normalfall von einem Umkreis von rund zwei Metern ausgegangen werden. Bei Bäumen auf Grünflächen können das je nach Grundstücksgrösse auch 10 Meter oder mehr sein. Im Rahmen der Bewilligung für Fällung des Baumes wird die zuständige Fachstelle auch festlegen wo die Ersatzpflanzung zu erfolgen hat.

**Art. 21:****Art. 21 Abs. 1:**

Die geschützten Hochstammobstgärten stehen in enger Wechselwirkung mit den Ortsbildschutzgebieten und leisten einen wesentlichen Beitrag zum schönen Erscheinungsbild der Ortsbilder. Die einzelnen Hochstammobstbäume werden in der baurechtlichen Grundordnung nicht geschützt, da sie in der Regel durch mehrjährige Verträge (Direktzahlungsverordnung, Vernetzung und ökologischen Qualität) gesichert sind und eine gewisse Dynamik (Abgang und Neupflanzung von Einzelbäumen) üblich ist.

- 2 Einzelne Bäume dürfen ohne Bewilligung gefällt werden, wobei der Bewirtschafter für angemessenen Ersatz zu sorgen hat, um den Schutzzweck weiterhin zu gewährleisten. Der Bewirtschafter hat der Gemeinde das Fällen und die Ersatzmassnahme vorgängig mitzuteilen.

**Art. 22** Geschützte Hecken, Feld- und Ufergehölze

- 1 Die im Schutzplan eingezeichneten Hecken, Feld- und Ufergehölze sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen sowie ökologischen Gründen geschützt.
- 2 Schutz, Erhalt, fachgerechte Pflege sowie Eingriffe richten sich nach dem übergeordneten Recht<sup>33</sup>.

**Art. 23** Geschützte Lebensräume

- 1 Die im Schutzplan eingezeichneten Lebensräume dienen als natürliche Lebensgrundlage für standorttypische Pflanzen- und Tierarten und sind geschützt.
- 2 Eingriffe bedürfen einer Bewilligung. Geschützte Lebensräume dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- 3 In einem Abstand von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand des geschützten Lebensraums, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.
- 4 Die geschützten Ufervegetationen und Feuchtstandorte sowie die geschützten Trockenstandorte von lokaler Bedeutung sind extensiv zu bewirtschaften.

**Art. 22** 8 Schützenswerte Naturobjekte

- 1 Die bezeichneten Naturobjekte sind geschützt im Sinne von Artikel 10 und 86 BauG sowie Artikel 18b und 18d NHG<sup>34</sup>.
- 2 Für die Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln gelten die Stoffverordnungen<sup>35</sup>, insbesondere Anhang 4.3 und 4.5 der eidgenössischen Verordnung, sowie die Verordnung über den forstlichen Pflanzenschutz vom 16. Oktober 1956, Artikel 4a.

Ob der Schutzzweck noch erreicht ist, hängt nicht von einer exakten Anzahl Bäume ab. Im einen Einzelfall können wenige Bäume ausreichen, um den Schutzzweck zu erreichen, währenddem es im andern Einzelfall viele Bäume braucht.

**Art. 21 Abs. 2:**

Der Bewirtschafter kann Eigentümer oder Pächter sein. Er ist für Nutzung, Pflege und Ersatz der Bäume zuständig.

**Art. 22:**

**Art. 22 Abs. 1:**

Befinden sich landschaftsprägende, schützens- oder erhaltenswerte Bäume innerhalb von Elementen wie Hecken, Feld- oder Ufergehölzen etc., so werden diese als Einzelbäume (Punktdate) im Schutzplan erfasst.

**Art. 22 Abs. 2:**

Für Schutz, Erhalt, fachgerechte Pflege sowie Eingriffe sind insbesondere das kantonale Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11) und die kantonale Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111) massgebend.

**Art. 23:**

**Art. 23 Abs. 1:**

Die geschützten Lebensräume aus dem bestehenden kommunalen Landschaftsinventar sind in Zusammenhang mit der Ortplanungsrevision auf ihre Aktualität hin überprüft und bereinigt worden. Sämtliche Vorschriften zu den Lebensräumen werden nun in Art. 23 BauR abgehandelt. Der heutige Anhang entfällt. Umfangreiche Erläuterungen, insbesondere zur Unterscheidung der "geschützten Lebensräume" und "Schutz-/Schongebieten" sind im Erläuterungsbericht enthalten.

Siehe dazu auch Art. 11 Abs. 1 NSchG

*In Naturschutzgebieten und an Naturschutzobjekten dürfen Gifte, Pflanzenbehandlungsmittel, Dünger sowie Dünger- und Bodenzusätze nicht verwendet werden.*

<sup>33</sup> Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451), Eidgenössische Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1) und insbesondere das kantonale Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11) und die kantonale Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111).

<sup>34</sup> Das Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz regelt in den zitierten Bestimmungen den Schutz und den Unterhalt der Biotope von regionaler oder lokaler Bedeutung und die Leistung von Unterhaltsbeiträgen durch den Bund

<sup>35</sup> Verordnung des Bundesrates vom 9. Juni 1986 über umweltgefährdende Stoffe; dazu kantonale Stoff-Verordnung vom 16. Mai 1990

**Art. 23** 9 Ergänzungs- und Wiederherstellungsmassnahmen

- 1 Die Gemeinde hält in Richtplänen die zum Schutze und zur Gestaltung des Ortsbildes und der Landschaft erforderlichen Ergänzungs- und Wiederherstellungsmassnahmen fest.
- 2 Zu deren Verwirklichung trifft sie mit den Grundeigentümern zweckdienliche Vereinbarungen.

**Art. 24** 10 Beiträge

Das Parlament erlässt ein Reglement über die Gewährung von Beiträgen an Grundeigentümer oder betroffene Bewirtschafter. Vorzusehen sind:

- a) Beiträge an die Kosten, die ihnen für Massnahmen zum Schutze und zur Gestaltung des Ortsbildes oder der Landschaft im Sinne dieses Abschnitts erwachsen;
  - b) Beiträge zum Ausgleich von Nutzungseinbussen und Bewirtschaftungerschwernissen;
  - c) Beiträge für das Anlegen von Naturobjekten.
- 2 Die Beiträge haben der Bedeutung des beteiligten öffentlichen Interesses Rechnung zu tragen.
  - 3 Die einzelnen Beiträge werden vom Gemeinderat nach Massgabe des Reglements festgesetzt.

**3. Siedlungsqualität****Art. 25** 1 Planungsziel Siedlungsqualität

- 1 Die Siedlung ist wohnlich zu gestalten. Dazu sind
  - a) die Ortszentren und Quartiere mit den erforderlichen Einrichtungen der Versorgung, Bildung, Kultur, Geselligkeit usw. auszurüsten;
  - b) die Anlage und der Raum von Plätzen, Strassen, Wegen und Familiengärten den Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung anzupassen;
  - c) Fuss-, Wander- und Radwege, insbesondere auch als Verbindung zu den Naherholungsgebieten, anzulegen<sup>36</sup>.
- 2 Für die erforderlichen Massnahmen – einschliesslich allfälliger Sanierungen – sind Konzepte und Richtpläne auszuarbeiten.
- 3 Diese sind, insbesondere bei grösseren Überbauungen oder Umstrukturierungen, in Überbauungsordnungen überzuführen.

**Art. 24** Ersatzmassnahmen

- 1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- 2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

**Art. 24:**

Als Ersatz gelten ökologische und/oder landschaftliche Massnahmen und Aufwertungen (z.B. Gewässerrenaturierungen, usw.) in Sinne von Kompensationsprojekten.

**Heutiger Art. 24:**

Der heutige Art. 24 wird gestrichen.

Er diene als Auftrag an das Parlament. Das "Beitragsreglement" existiert und benötigt keine zusätzliche Legitimation im BauR.

**3. Umgebungsgestaltung****Heutiger Art. 25:**

Die heutigen Art. 25 und 26 werden gestrichen.

Ihr Inhalt wird auf anderen Ebenen (Richtplanung, Leitbild, Legislaturziele...) festgehalten.

<sup>36</sup> Siehe dazu Art. 24a SBG sowie die im Anhang II aufgeführten eidgenössischen und kantonalen Erlasse über Fuss- und Wanderwege.



**Art. 26** 2 Planungsziele Wohnungsangebot, Wohnraumerhaltung, Wohnungseigentum

1 Die Gemeinde bemüht sich um ein ausgeglichenes Wohnungsangebot. Sie fördert insbesondere:

- a) in grösseren Wohnbauten und Wohnsiedlungen die Durchmischung mit Familien- und Kleinwohnungen;
- b) die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger Wohnungen;
- c) die Erstellung und Erhaltung von Wohnungen für Behinderte und Betagte;
- d) die Erstellung und Erhaltung von Wohneigentum.

2 In diesem Sinne

- a) erarbeitet sie Konzepte und Richtpläne;
- b) betreibt sie eine aktive Bodenpolitik;
- c) strebt sie Vereinbarungen mit Grundeigentümern an;
- d) nimmt sie auf Überbauungsordnungen Einfluss.

**Art. 27** 3 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung  
a Planungsziel

1 Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass eine gute Siedlungsqualität im Sinne von Artikel 25 erreicht wird.

2 Sie sollen genügend Grünbereiche, einheimische Bäume und Sträucher sowie Hecken aufweisen.

3 Siedlung und Landschaft sollen ein Netz natürlicher Lebensbereiche für Tiere und Pflanzen besitzen.

4 Der Gemeinderat hat Empfehlungen für eine ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung zu erlassen, insbesondere über die Begrünung von Abstellplätzen, die Anlage von Magerwiesen und dergleichen.

**Art. 28** b Begrünung

1 Ein angemessener Teil der Grundstücksfläche ist im Interesse der Siedlungsqualität zu begrünen beziehungsweise grün zu erhalten. Das Mass des minimalen Grünflächenanteils wird in Artikel 93 bestimmt.

**Art. 25** Begrünung

1 Die Grünflächenziffer gemäss Art. 31 der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV)<sup>37</sup> wird in Art. 53 bestimmt.

**Heutiger Art. 26:**

Die heutigen Art. 25 und 26 werden gestrichen.

Ihr Inhalt wird auf anderen Ebenen (Richtplanung, Leitbild, Legislaturziele...) festgehalten.

Bezüglich preisgünstiger Wohnungen wird auf Art. 51 verwiesen.

**Heutiger Art. 27:**

Der heutige Art. 27 wird gestrichen (vgl. die Begründung bei den einzelnen Absätzen).

**Heutiger Art. 27 Abs. 1:**

Das BauG verlangt in Art. 14 Abs. 1 bereits, dass Aussenräume so zu gestalten sind, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt und dass sie den Bedürfnissen der Benutzer entspricht.

**Heutiger Art. 27 Abs. 2:**

Der heutige Abs. 2 hatte nur Programmcharakter. Zur Gewährleistung einer genügend grossen Grünfläche dient die Grünflächenziffer (Art. 25).

**Heutiger Art. 27 Abs. 3:**

Der heutige Abs. 3 hatte nur Programmcharakter und ist auf Richtplanebene anzusiedeln.

**Heutiger Art. 27 Abs. 4:**

Der heutige Abs. 4 wurde mit Merkblättern umgesetzt. Es besteht kein Bedarf mehr für die Verankerung dieses Auftrages an den Gemeinderat im Baureglement.

**Art. 25:****Art. 25 Abs. 1:**

Die Begründung wird aus dem Reglementstext entfernt. Der erste Teil des heutigen Abs. 1 wird deshalb gestrichen.

Die Definition der Grünflächenziffer erfolgt neu in Art. 31 BMBV. Anrechenbar sind gemäss Art. 31 BMBV nur noch begrünte oder bepflanzte Bodenflächen (Dachbegrünung und Rasengittersteine

<sup>37</sup> BSG 721.3

2 Der Grünflächenanteil ist als möglichst zweckmässig proportionierte Fläche anzulegen. Es ist eine auf die Umgebung abgestimmte Anzahl von Bäumen zu pflanzen.

2 Die Grünflächen sind möglichst zusammenhängend anzulegen. Es sind möglichst standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden. Dies gilt insbesondere auch für Bäume gemäss den Absätzen 3 und 4.

3 Kinderspielplätze – Hartbeläge ausgenommen – gelten als Grünfläche.

3 In den Arbeitszonen reduziert sich die nach Art. 53 erforderliche Grünfläche um 50 m<sup>2</sup> je hochstämmigen Baum.

4 Begrünte Abstellplätze für Fahrzeuge und begrünte Dachflächen werden zur Hälfte an den Grünflächenanteil angerechnet.

4 Bäume, die zur Reduktion der erforderlichen Grünfläche führen, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Sie sind bei Abgang durch die Grundeigentümerschaft zu ersetzen. Diese Bäume werden von der Gemeinde in einem Kataster eingetragen.

**Art. 29** c einzelne Bestimmungen; Umgebungsgestaltungsplan

**Art. 26** Umgebungsgestaltungsplan

<sup>1</sup> Abfallcontainer, Containerunterstände, Briefkastenanlagen, Automaten und dergleichen sind zweckmässig und ästhetisch befriedigend anzuordnen und zu gestalten.

können nicht mehr zu einem bestimmten Teil angerechnet werden). Das Mass der Grünflächenziffer wurde entsprechend angepasst. Die erhöhte Grünflächenziffer für Wohnzonen, welche bereits heute galt, wird neu direkt in der Tabelle der Bauklassen ausgewiesen.

**Art. 25 Abs. 2:**

In Abs. 2 wird hervorgehoben, dass zweckmässig proportionierte Grünflächen verlangt werden. Die Grünfläche soll nicht aus zahlreichen stark segmentierten Flächen bestehen, sondern die ökologische Vernetzung soweit möglich unterstützen.

Mit der Begrünung sollen sowohl ökologische als auch gestalterische und nutzungsmässige Ziele angestrebt werden. Diese sind soweit als möglich mit einheimischen Pflanzen zu realisieren. Exotische Arten können aufgrund von Standortbedingungen und gestalterischen Überlegungen zurückhaltend und begründet verwendet werden.

**Art. 25 Abs. 3:**

In Arbeitszonen soll ein Anreiz geschaffen werden (hochstämmige) Bäume zu pflanzen. Grünflächen können dadurch ökologisch sinnvoller gestaltet werden, als wenn zum Erfüllen der Grünflächenziffer kleine Restflächen begrünt und zusammengezählt werden. Deshalb wird die benötigte Grünfläche nach Art. 53 für jeden hochstämmigen Baum um 50 m<sup>2</sup> reduziert.

In gesonderten Vorschriften (z.B. in ÜOs) kann weiterhin eine genaue Anzahl und/oder Art von Bäumen detailliert geregelt werden.

Bei Obstbäumen gelten Bäume mit Stammlängen von mind. 1.8 - 2.2 m als Hochstammbäume. Bei übrigen Bäume kann von hochstämmig gesprochen werden, wenn sie im ausgewachsenen Zustand mind. 3 m Stammhöhe erreichen.

*Heutiger Art. 28 Abs. 3:*

Der heutige Abs. 3 entfällt, da die BMBV festlegt, was als Grünfläche gilt.

**Art. 25 Abs. 4:**

Dieser Absatz dient der Sicherung der Bäume, welche als "Baumäquivalent" dienen. Der Kataster wird von der Abteilung Umwelt und Landschaft geführt.

*Heutiger Art. 28 Abs. 4:*

Der heutige Abs. 4 entfällt, da die BMBV festlegt, was als Grünfläche gilt.

**Art. 26:**

*Heutiger Art. 29 Abs. 1:*

Die Gestaltungsmöglichkeiten in diesem Bereich werden als gering eingestuft. Entsprechend erscheint der Nutzen dieses Absatzes klein und eine Streichung vertretbar.

<sup>2</sup> Der Siedlungsübergang zum offenen Land und zum Wald ist natürlich auszubilden. Dazu ist bei der Überbauung oder Neugestaltung von Randparzellen ein genügend breiter, unversiegelter, extensiv genutzter Übergangstreifen vorzusehen (Naturwiese, Hecken, Sträucher, Bäume). Er ist von störenden baulichen Anlagen wie Abstellplätzen, Mauern, Nebenbauten und ähnlichem freizuhalten. Gegenüber Wald ist der Übergangstreifen als Krautsaum oder Naturwiese anzulegen.

<sup>3</sup> Bei Neubauten, Neuanlagen und allen weiteren Bauvorhaben, die mit einer Umgestaltung der Umgebung verbunden sind, ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen<sup>38</sup>.

<sup>1</sup> Ist ein Bauvorhaben mit einer Umgestaltung der Umgebung verbunden, sind sämtliche bewilligungsrelevanten Umgebungselemente im Baubewilligungsverfahren im Umgebungsgestaltungsplan aufzuführen.

<sup>2</sup> Mit der Baubewilligung werden diese Elemente verbindlich.

#### **Art. 30** d Terrainveränderungen; Stütz- und Futtermauern

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

<sup>2</sup> Stütz- und Futtermauern von über 1,20 m Höhe sind – ausgenommen bei Einfahrtsrampen und dergleichen – nach Möglichkeit zu begrünen.

#### **Art. 31** e Strassenraum; Planungsziele und Gestaltungsgrundsätze

<sup>1</sup> Bei der Gestaltung von Strassen, Plätzen und Wegen ist darauf zu achten, dass möglichst

a) Siedlungsteile und ihre Querverbindungen nicht getrennt

#### **Heutiger Art. 29 Abs. 2:**

Die Gestaltungsmöglichkeiten in diesem Bereich werden als gering eingestuft. Entsprechend erscheint der Nutzen dieses Absatzes klein und eine Streichung vertretbar.

#### **Art. 26 Abs. 1:**

Alles was aufgrund anderer Vorschriften die Umgebungsgestaltung beeinflusst, muss im Umgebungsgestaltungsplan aufgeführt werden. Die bewilligungsrelevanten Aspekte sind in den entsprechenden Sachgesetzen geregelt (z.B. Kinderspielplätze / Aufenthaltsbereiche in BauG/BauV).

Hier werden nicht alle diese Elemente aufgezählt, andernfalls besteht die Gefahr einer unvollständigen Liste. Zudem ist so die Unabhängigkeit von den verschiedenen Sachgesetzen gewahrt. Die Gemeinde kann aber in einem Merkblatt die verschiedenen Elemente zusammenstellen, um den Baugesuchstellenden die Informationen in gesammelter Form abgeben zu können.

#### **Art. 26 Abs. 2:**

Die (aufgrund irgendeiner Rechtsgrundlage) verbindlichen Elemente sind vor der Bauabnahme zu erstellen und nicht erst später.

Zur Durchsetzung der Aussenraumgestaltungsvorschriften kann nötigenfalls im Baubewilligungsverfahren die Vorlage des Umgebungsgestaltungsplans (Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD) verfügt, Projektänderungen verlangt und die Baubewilligung mit Auflagen verbunden werden.

#### **Heutiger Art. 30:**

#### **Heutiger Art. 30 Abs. 1:**

Der heutige Abs. 1 wird gestrichen.

Dafür wird das Thema "Terrainveränderungen und ihr Übergang zu Nachbargrundstücken" bei Art. 6 aufgenommen.

#### **Heutiger Art. 30 Abs. 2:**

Der heutige Abs. 2 wird gestrichen.

Dieser Artikel hat sich in der Praxis nicht bewährt.

#### **Heutiger Art. 31:**

Der heutige Art. 31 wird gestrichen.

Sein Inhalt wird auf anderen Ebenen (Richtplanung, Leitbild, Legislaturziele...) festgehalten.

<sup>38</sup> Siehe aber auch Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD.

- und Siedlungsstrukturen nicht beeinträchtigt werden;
- b) grossflächige Räume besonders sorgfältig gestaltet werden;
  - c) der Verkehrsfluss beruhigt wird;
  - d) Flächen zum Verweilen erhalten bleiben oder neu entstehen.
- 2 Soweit bestehender Strassenraum diesen Anforderungen nicht genügt, sind Verbesserungen anzustreben. Der Gemeinderat erstellt als Richtplan ein entsprechendes Sanierungsprogramm.

#### 4. Verkehr

##### **Art. 32** 1 Planungsziele Verkehrsentslastung und Verkehrssicherheit

- 1 Wohngebiete und Ortszentren sind möglichst vom Motorfahrzeugverkehr zu entlasten.
- 2 Die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel und Fahrräder ist zu fördern.
- 3 Die Sicherheit insbesondere der schwächeren Verkehrsteilnehmer ist möglichst zu verbessern.

##### **Art. 33** 2 Massnahmen

- 1 Die Gemeinde erstellt Konzepte und Richtpläne für:
  - a) die Schaffung von verkehrsberuhigten Gebieten;
  - b) die Anlage von Fussgängerverbindungen und Wanderwegen;
  - c) Massnahmen zugunsten des Zweiradverkehrs (Anlage von Radwegen und -streifen, Sanierung gefährlicher Stellen, Bike & Ride Anlagen);
  - d) die Erstellung von Park & Ride-Anlagen.
- 2 Bei grösseren Bauvorhaben ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, welche Verkehrsbewegungen sie auslösen. Nötigenfalls sind zu deren Verminderung geeignete Massnahmen vorzusehen.

##### **Art. 34** 3 Parkierung a Grundsätze

- 1 Die Anlage von Abstellplätzen auf privatem Grund für das Parkieren von Fahrzeugen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.
- 2 Die Gebiete, in denen eine Reduktion oder Bewirtschaftung der Parkplätze vorzunehmen ist, werden in einem Richtplan bezeichnet.

##### **Heutiger Art. 32:**

Der heutige Art. 32 wird gestrichen.

Sein Inhalt wird auf anderen Ebenen (Richtplanung, Leitbild, Legislaturziele...) festgehalten.

##### **Heutiger Art. 33:**

Der heutige Art. 33 wird gestrichen.

Sein Inhalt wird auf anderen Ebenen (Richtplanung, Leitbild, Legislaturziele...) festgehalten.

##### **Heutiger Art. 34:**

##### **Heutiger Art. 34 Abs.1:**

Der heutige Abs. 1 wird gestrichen.

Er enthält nur einen Verweis auf das übergeordnete Recht.

##### **Heutiger Art. 34 Abs.2:**

Der heutige Abs. 2 wird gestrichen.

Er betrifft die Richtplanung.

- 3 In Überbauungsordnungen kann für das Plangebiet oder für Teile davon vorgeschrieben werden, dass
- keine oder nur eine reduzierte Anzahl von Abstellplätzen für Fahrzeuge erstellt werden dürfen;
  - die Abstellplätze als Gemeinschaftsanlage zu erstellen sind.
- 4 Parkieranlagen mit über 20 Abstellplätzen für Autos sind in der Regel zu bewirtschaften.
- 5 Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Zimmer ein Abstellplatz für Zweiräder zu erstellen.

#### **Art. 35** b Ersatzabgabe

- 1 Bauherren haben der Gemeinde nach Massgabe des kantonalen Rechts eine angemessene, zweckgebundene Ersatzabgabe zu leisten.
- 2 Die Ersatzabgabe darf nicht höher sein als die Einsparung, welche die Nichterfüllung der Parkplatzpflicht dem Bauherrn einbringt. Nachteile, die dem Abgabepflichtigen erwachsen, weil ausreichende Abstellplätze fehlen, sind angemessen zu berücksichtigen.

#### **Art. 36** c Parkplatzreglement

Das Parlament erlässt ein Reglement über die Anlage von Abstellplätzen und die Ersatzabgabe.

### **5. Energie**

#### **Art. 37** Grundsätze

Bestimmungen zur reduzierten Erstellung von Parkplätzen sind im neuen Art. 48 festgelegt.

##### **Heutiger Art. 34 Abs.3:**

Der heutige Abs. 3 wird gestrichen.

Die Möglichkeit der ÜO muss nicht im BauR explizit erwähnt werden, dies ergibt sich bereits aus Art. 18 BauG.

##### **Heutiger Art. 34 Abs.4:**

Der heutige Abs. 4 wird gestrichen.

Die Parkplatzbewirtschaftung wird im neuen Art. 50 geregelt.

##### **Heutiger Art. 34 Abs.5:**

Der heutige Abs. 5 wird gestrichen.

Er ist durch Bestimmungen der kantonalen BauV überholt.

##### **Heutiger Art. 35:**

Ein Parkplatzreglement mit Ersatzabgabepflicht wurde bereits früher einmal erarbeitet, aber politisch wieder verworfen. Deshalb werden die heutigen Art. 35 und 36 gestrichen.

##### **Heutiger Art. 36:**

Ein Parkplatzreglement mit Ersatzabgabepflicht wurde bereits früher einmal erarbeitet, aber politisch wieder verworfen. Deshalb werden die heutigen Art. 35 und 36 gestrichen.

##### **Heutiger Art. 37:**

Der heutige Art. 37 wird gestrichen.

Auf eine Festlegung des Anteils nicht erneuerbarer Energien für das gesamte Gemeindegebiet wird aufgrund des Ergebnisses der Volksabstimmung vom 14. Juni 2015 zur Teilrevision Energie verzichtet.

Mit der Revision der kantonalen Energieverordnung (KEV) per 1. September 2016 hat der Kanton einen Systemwechsel vollzogen und Verschärfungen der kantonalen Vorgaben beschlossen. Zurzeit ist eine Revision des kantonalen Energiegesetzes im Gang. Nach Vorliegen der Revision wird die Gemeinde prüfen, ob (teilweise) erhöhte Anforderungen auf kommunaler Ebene getroffen werden sollen und gegebenenfalls eine Teilrevision vorbereiten.

Heutiger Text	Vorlage/Neuer Text, Entwurf	Erläuterungen
<p>1 Bauten und Anlagen sind nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung zu gestalten, zu betreiben und zu unterhalten<sup>39</sup>.</p> <p>2 In Überbauungsordnungen können die Errichtung eines gemeinsamen Heizwerks und die Verwendung oder der Ausschluss bestimmter Energiearten vorgeschrieben werden.</p> <p>3 Die Gemeinde fördert die Verwendung von Alternativenergien. Für Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie, für Wärmepumpen, Biogasanlagen und dergleichen kann die Baupolizeibehörde Abweichungen von baupolizeilichen Vorschriften zulassen, soweit nicht überwiegende Interessen betroffen sind.</p>		<p>Der heutige Abs. 1 wiederholt bloss Art. 25 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes.</p> <p>Die in Abs. 2 aufgeführten Möglichkeiten sind durch Art. 13 Abs. 1 Bst. a des kantonalen Energiegesetzes (KE nG) abgedeckt.</p> <p>Abs. 3 hat an Bedeutung verloren, da heute Solaranlagen und Wärmepumpen in vielen Fällen gar keine Baubewilligung mehr benötigen. Zudem können von kommunalen Gestaltungsvorschriften neu bereits gestützt auf Art. 26a BauG Ausnahmen gewährt werden, wenn dies für die effiziente Energienutzung oder für die aktive oder passive Nutzung der Sonnenenergie erforderlich ist und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.</p>
<p><b>D. Nutzungsordnung</b></p>	<p><b>III. Nutzungsordnung</b></p>	
<p><b>1. Allgemeines</b></p>	<p><b>1. Allgemeines</b></p>	
<p><b>Art. 38</b> 1 Nutzungszonen; Bauklassen</p>	<p><b>Art. 27</b> Nutzungsplan</p>	<p><b>Art. 27:</b></p>
<p>1 Der Nutzungsplan teilt das Gemeindegebiet in Nutzungszonen ein<sup>40</sup>. Diese legen die im betreffenden Gebiet zulässige Art baulicher Nutzung und die hierfür geltenden weiteren Bestimmungen fest. Ergänzend gelten die Vorschriften über den Schutzplan (Art. 15 ff.).</p>	<p>1 Der Nutzungsplan teilt das Gemeindegebiet in Bauzone und Landwirtschaftszone ein. Er ordnet die verschiedenen Zonen gemäss Art. 29 ff. zu. Diese legen die im betreffenden Gebiet zulässige Art baulicher Nutzung und die hierfür geltenden weiteren Bestimmungen fest. Er kann zudem besondere Nutzungsfestlegungen (Art. 47) zuordnen.</p>	<p>An dieser Stelle wird nur noch der Inhalt des Nutzungsplans geregelt. Der Schutzplan wird neu in Art. 1 Abs. 4 und Art. 9 geregelt.</p> <p><b>Art. 27 Abs. 1:</b></p> <p>Abs. 1 übernimmt den Inhalt des heutigen Abs. 1 und des heutigen Art. 39 Abs. 1. Der Verweis auf den Schutzplan ist hier nicht mehr nötig und wird deshalb weggelassen.</p>
<p>2 Der Nutzungsplan und der Schutzplan können für bestimmte bezeichnete Gebietsteile die allgemeine Ordnung ergänzende oder von ihr abweichende Vorschriften aufstellen.</p>		<p><b>Heutiger Art. 38 Abs. 2:</b></p> <p>Dieser Absatz wird gestrichen. Was in den Anhang kommt, steht bereits bei den einzelnen Artikeln (ZöN, ZPP, ZSF, ZBV). Andere Abweichungen sind nicht vorgesehen.</p>
<p>3 Den Nutzungszonen sind Bauklassen zugeordnet (Art. 93), welche die baupolizeilichen Masse bestimmen, die für das Bauen in der betreffenden Zone gelten. Die besondere Bauklasse E (Art. 94) bezweckt die Einhaltung schützenswerter Siedlungsstrukturen.</p>	<p>2 Der Nutzungsplan kann Bauklassen zuordnen, welche die baupolizeilichen Masse (Art. 53) bestimmen, die für das Bauen im betroffenen Gebiet gelten. Er bezeichnet die Gebiete der Bauklasse E (Art. 8).</p>	<p><b>Art. 27 Abs. 2:</b></p> <p>Übernimmt den heutigen Art. 93 Abs. 1 und den heutigen Art.38 Abs. 3. Die Verankerung der Bauklassen passt besser zum Nutzungsplan als zu den baupolizeilichen Massen und erfolgt deshalb neu vollständig hier.</p> <p>Neu wird eine Kann-Formulierung gewählt, da nicht allen Nutzungszonen Bauklassen zugeordnet werden (z.B. der Landwirtschaftszone). Zudem bezieht sich die Zuordnung auch nicht auf die Nutzungszone sondern auf bestimmte Gebiete. In der gleichen Zone können verschiedene Bauklassen gelten (z.B. in der Wohnzone).</p> <p>Auf einen expliziten Verweis auf die Bauklasse E wird verzichtet, da noch zahlreiche andere Aspekte vorbehalten bleiben (z.B. besondere Nutzungsfestlegungen in Bezug auf die Höhe usw.).</p>

<sup>39</sup> Art. 25 BauG. Siehe im Übrigen das Verzeichnis der massgebenden Bestimmungen im Anhang II.

<sup>40</sup> Grundlegend dafür sind Art. 14 ff. RPG und Art. 71 ff. BauG.

- 3 Der Nutzungsplan bezeichnet die Zonen mit Planungspflicht und weist Zonen mit Überbauungsordnungen aus.
- 4 Im Nutzungsplan werden zudem die Ortsbilschutzgebiete nach Art. 7 bezeichnet. Weiter stellt er Wald, Gewässer und das unproduktive Land dar.

### Art. 39 2 Zonen- und Gebietseinteilung

- <sup>1</sup> Der Nutzungsplan unterscheidet die Bauzone und die Landwirtschaftszone. Er stellt Wald und Gewässer sowie das unproduktive Land dar.
- <sup>2</sup> Die Bauzone wird unterteilt in Wohnzonen, Gemischte Zonen, Kernzonen (für städtische Gebiete), Dorfzonen (für ländliche Gebiete), Arbeitszonen sowie in Zonen für öffentliche Nutzungen (Freiflächen), Zonen für Sport- und Freizeitanlagen und Grünzonen.
- <sup>3</sup> Besondere Bestimmungen betreffen die Zonen mit Überbauungsordnung, die Abbau- und Ablagerungszonen, die Hotelzone Gurten-Kulm, die Bauernhofzone, das Bahnareal sowie die Gross- und Kleintierställe ausserhalb der Landwirtschaftszone.
- <sup>4</sup> Teile der Bauzone, deren Überbauung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden soll oder für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam ist, sind als Zone mit Planungspflicht im Sinne des Baugesetzes<sup>41</sup> bezeichnet.

### Art. 40 3 Gefahrengebiete

Für das Bauen in den im Nutzungsplan bezeichneten Gefahrengebieten gilt Artikel 6 BauG.

### Art. 28 Lärmempfindlichkeitsstufen

- <sup>1</sup> Den Nutzungszonen in Art. 29 ff. sind Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Abs. 1 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)<sup>42</sup> zugeordnet.
- <sup>2</sup> Die Aufstufungsbereiche gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV werden im Nutzungsplan bezeichnet.

### Art. 27 Abs. 3:

Gebiete, für welche eine Überbauungsordnung ausgearbeitet wurde, werden im Nutzungsplan mit einer separaten Farbe als "Zone mit Überbauungsordnung" ausgewiesen.

### Art. 27 Abs. 4:

Die Ortsbilschutzgebiete werden im Nutzungsplan grundeigentümerverschrieben festgelegt.

### Heutiger Art. 39:

Der heutige Art. 39 wird gestrichen.

### Heutiger Art. 39 Abs. 1:

Der Inhalt des heutigen Abs. 1 wird im neuen Art. 27 Abs 1 übernommen.

### Heutiger Art. 39 Abs. 2:

Der Inhalt des heutigen Abs. 2 wird in gekürzter Form im neuen Art. 27 Abs 1 übernommen.

### Heutiger Art. 39 Abs. 3:

Der heutige Abs. 3 wird gestrichen.

Sein Inhalt hat nichts geregelt. Der Absatz stellte lediglich eine Inhaltsübersicht des Kapitels "Besondere Bestimmungen" dar.

### Heutiger Art. 39 Abs. 4:

Abs. 4 wird gestrichen, da er nur übergeordnetes Recht wiedergibt.

### Heutiger Art. 40:

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Schutzplan grundeigentümerverschrieben eingetragen (neuer Art. 4).

### Art. 28 :

Der neue Art. 28 gibt den Inhalt des heutigen Art. 11 und des heutigen Art. 50 Abs. 4 wieder.

### Art. 28 Abs. 2:

Gemäss Lärmschutz-Verordnung des Bundes können Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Solche Gebiete werden im Nutzungsplan bezeichnet.

Gegenüber der heutigen Formulierung "...werden im Nutzungsplan angemerkt..." wird mit der neuen Formulierung präzisiert, dass diese Gebiete erst mit dem Eintrag im Nutzungsplan festge-

<sup>41</sup> Art. 73 Abs. 2 und Art. 92 ff. BauG.

<sup>42</sup> SR 814.41

- 3 Für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten bleiben Ausnahmegewilligungen nach Art. 31 LSV vorbehalten.
- 4 Die Pflicht zur Bereitstellung eines Wohnnutzungsanteils in Gemischten Zonen AW (Art. 30) und in Kernzonen K (Art. 31) entfällt, wenn die Immissionsgrenzwerte auch mit Massnahmen gemäss Art. 31 LSV nicht eingehalten werden können.

## 2. Nutzungszonen

### Art. 41 1 Wohnzone W

- 1 Die Wohnzone W ist für das Wohnen bestimmt.
  - 2 Arbeitsaktivitäten die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören, sind gestattet
    - a) in den Bauklassen I, IIa und IIb bis zu 35 % der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes;
    - b) in der Bauklasse IIc bis zu 25% der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes;
    - c) in den Bauklassen IIIa, IIIb, IVa und IVb bis zu 15 % der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes.
- Nutzungsübertragungen sind unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken erlaubt.

3 Hotelbauten, Herbergen und dergleichen sind ausgeschlossen.

4 Öffentliche Bauten und Anlagen sind zugelassen, soweit sie der Quartierserschliessung und -ausstattung dienen.

## 2. Nutzungszonen

### Art. 29 Wohnzone W

- 1 Die Wohnzone W ist für das Wohnen bestimmt.
- 2 Arbeitsaktivitäten, die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören, dürfen bis zu 50% der realisierten Hauptnutzfläche pro Grundstück einnehmen.
- 3 Nicht beanspruchte Flächen der Arbeitsnutzung können unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken innerhalb der Wohnzone W übertragen werden, das Mass der Nutzung bleibt davon unberührt. Im Übrigen gilt Art. 32 BMBV<sup>45</sup> sinngemäss.
- 4 Beherbergungsbetriebe für maximal sechs Gäste sind zulässig.
- 5 Kultusnutzungen und Nutzungen mit ideellen Emissionen sind nicht zulässig.

legt werden. Sie sind sonst nirgends bestimmt und auffindbar. Inhaltlich ändert sich dadurch nichts.

### Art. 29:

#### Art. 29 Abs. 1:

Unter den Begriff Wohnen fallen auch Kindertagesstätten, Kindergärten, Spielgruppen und dergleichen.

#### Art. 29 Abs. 2:

Art. 90 BauV erlaubt in der Wohnzone nur stille Gewerbe, die sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken können. Die BVE hielt in einem Entscheid fest, Arbeitsaktivitäten, die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören, entsprechen dem stillen Gewerbe nach Art. 90 BauV. Deshalb wird die heutige Bezeichnung beibehalten.

Anlagen der Intensiverholung und Versammlungsräume sind regelmässig so lärm- und verkehrintensiv, dass sie nicht als „Arbeitsaktivitäten, die das gesunde und stille Wohnen nicht stören“ (bzw. als stilles Gewerbe nach Art. 90 BauV) gelten und somit unzulässig sind.

Es wird auf die realisierte (bzw. im Baugesuch geplante) Hauptnutzfläche pro Grundstück abgestellt. Es soll nicht möglich sein, theoretisch mögliche Hauptnutzflächen anzurechnen, welche aber gar nicht gebaut werden und entsprechend die Nutzung auch nicht beeinflussen.

#### Art. 29 Abs. 3:

Im Gegensatz zur Nutzungsübertragung nach Art. 32 Abs. 1 BMBV wird hier nur die Art der Nutzung übertragen, nicht aber das Mass der Nutzung. Es ist jedoch nur möglich, Flächen bereits realisierter Bauten zu übertragen (keine Übertragung hypothetischer Flächen aufgrund von noch nicht ausgeführten Projekten).

#### Art. 29 Abs. 4:

Es sollen nur Beherbergungsnutzungen in kleinem Ausmass zulässig sein. Z.B. B&Bs.

#### Art. 29 Abs. 5:

Umsetzung der Motion 0632 ‚Erotikbetriebe‘ sowie weitergehende Fassung der ideellen Emissionen auf weitere mögliche störende Betriebe.

<sup>45</sup> BSG 721.3



<sup>5</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 LSV.

**Art. 42** 2 Gemischte Zone AW

<sup>1</sup> In der Gemischten Zone AW sind das Wohnen und nicht wesentlich störende Arbeitsaktivitäten soweit zugelassen, als der Zonenplan dafür keine Nutzungsbeschränkungen (Art. 50) vorsieht.

<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV<sup>46</sup>.

**Art. 30** Gemischte Zone AW

<sup>1</sup> In der Gemischten Zone AW sind das Wohnen sowie stille bis mässig störende Arbeitsaktivitäten, Gastgewerbe- und Beherbergungsbetriebe zulässig.

<sup>2</sup> Der minimale Wohnanteil beträgt ein Geschoss pro Gebäude. Er kann in einem anderen Gebäude auf der Bauparzelle oder auf einer unmittelbar angrenzenden Parzelle in der gemischten Zone AW erfüllt werden. Massgebend ist, dass jeweils ein ganzes Geschoss dem Wohnen dient, unabhängig von der Fläche der Geschosse.

Unter ideellen Emissionen werden Auswirkungen verstanden, die das seelische Empfinden verletzen bzw. unangenehme Eindrücke erwecken und das ruhige und angenehme Wohnen beeinträchtigen. Sie können die Nachbarschaft direkt belästigen oder aber indirekt Wirkungen zeitigen, indem sie durch eine unästhetische oder sonst wie unfreundliche Umgebung die Wohnqualität und sei es auch nur den Ruf der Wohngegend beeinträchtigen, die Vermietbarkeit von Wohnungen erschweren oder den Geschäften die Kundinnen und Kunden fernhalten. Hierunter werden Nutzungen der Sterbehilfe sowie Nutzungen im Erotikbereich verstanden.

**Heutiger Art. 41 Abs. 4:**

Der heutige Abs. 4 wird gestrichen. Kindergärten und KITAS können gemäss Beurteilung des Bundesgerichts als Wohnnutzung betrachtet werden und sind hier entsprechend zugelassen. Weitergehende öffentliche Einrichtungen sind als ZÖN auszuweisen.

**Art. 30:**

**Art. 30 Abs. 1:**

Die gemischten Zonen befinden sich i.d.R. entlang der Hauptachsen vor den eigentlichen Zentrumsgebieten.

Mässig störende Gewerbe sind Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe, welche das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Auch stille bis mässig störende Gastgewerbe- und Beherbergungsbetriebe sind zulässig.

**Art. 30 Abs. 2:**

Die Analyse, dass rund 85% der "gemischten Zone" Nutzungsbeschränkungen zur Regelung des minimalen Wohnanteils (untere Gemeinde) oder zur Regelung des maximalen Anteils an Büronutzung (Wangental) aufweisen, legt eine generelle Regelung nahe.

Die heute individuell im Nutzungsplan festgelegten Nutzungsbeschränkungen betreffend Anteil Wohnen / Arbeiten für alle gemischten Zonen werden aufgehoben. Zur Verhinderung von reinen Arbeitsbauten wird ein minimaler Anteil der Wohnnutzung vorgeschrieben. Im Vergleich zum sehr liberalen Vorschlag in der Wohnzone, ist dies eher eine stärkere Regulierung, welche aber im Vergleich zu den heutigen Nutzungsbeschränkungen einer Lockerung entspricht.

Die Grösse der Gebäude bzw. die Fläche der Geschosse ist nicht massgebend: wenn ein Gebäude mit kleinem Grundriss sein minimales Wohngeschoss in einem Gebäude mit grossem Grundriss erfüllt, werden dann im Ergebnis mehr m<sup>2</sup> an Wohnnutzung erstellt (bzw. im umgekehrten Fall weniger) - das spielt aus planerischer Sicht keine Rolle. Es können z.B. auch zwei Gebäude kein Wohngeschoss erstellen, wenn die beiden fehlenden

<sup>46</sup> SR 814.41

3 Wird der minimale Wohnanteil in einem anderen Gebäude erfüllt, so ist im Baugesuch die grundbuchliche Sicherstellung der dauerhaften Wohnnutzung mit einer Grunddienstbarkeit nachzuweisen. Die Dienstbarkeit darf nur mit Zustimmung der Gemeinde gelöscht werden, was im Grundbuch anzumerken ist. Die Gemeinde führt ein Kataster über die in anderen Gebäuden erfüllten Wohnanteile.

4 Verkaufsläden sind bis zu einer Geschossfläche von je 230 m<sup>2</sup> zulässig.

5 Kultusnutzungen und Nutzungen mit ideellen Emissionen sind nicht zulässig.

Wohngeschosse in einem dritten Gebäude zusammengefasst werden (das dritte Gebäude braucht dann mindestens drei Wohngeschosse um sein eigenes Minimum und zusätzlich dazu für die beiden anderen Gebäude je ein Geschoss zu erfüllen).

**Art. 30 Abs. 3:**

Wird der minimale Wohnanteil in einem anderen Gebäude erfüllt, so ist im Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass die Wohnnutzung im anderen Gebäude dauerhaft sichergestellt ist. Die grundbuchliche Sicherstellung der Wohnnutzung erfolgt durch eine Grunddienstbarkeit. Falls nicht zwei Grundstücke betroffen sind, ist eine Eigentümerdienstbarkeit zu erstellen diese darf ohne Zustimmung der Gemeinde nicht gelöscht werden, was im Grundbuch anzumerken ist. Analog dem Nachweis der Parkplatzpflicht nach Art. 49 Abs. 3 BauV auf fremdem Grund reicht im Zeitpunkt der Baugesuchseinreichung ein Dienstbarkeitsvertrag (der öffentlich beurkundet sein muss), erst im Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung muss der Grundbucheintrag erfolgen.

Der Dienstbarkeitsvertrag regelt, dass das entsprechende Wohngeschoss dauerhaft dem Wohnen dient (damit keine Umgehung des minimalen Wohnanteils in der Zone AW stattfindet).

Damit das Bauinspektorat bei Umnutzungsgesuchen selber noch den Überblick hat, braucht es einen Kataster, in dem verzeichnet ist, wenn ein Wohngeschoss die Funktion des minimalen Wohnanteils für ein anderes Gebäude erfüllt.

**Art. 30 Abs. 4:**

Die Beschränkung auf 230 m<sup>2</sup> gilt pro Verkaufsladen. Es können also mehrere Läden pro Gebäude und / oder Grundstück realisiert werden.

In Art. 20 Abs. 3 BauG werden Detailhandelseinrichtungen neu nicht mehr über die Verkaufsfläche sondern über die Geschossfläche begrenzt. Dies im Sinne einer Vereinfachung und Gleichbehandlung der verschiedenen Typen von Verkaufsläden. Die Erfahrungswerte des Kantons haben gezeigt, dass die Verkaufsfläche rund zwei Drittel der Geschossfläche ausmacht. Mit der Festlegung des neuen Grenzwerts, wird somit faktisch weiterhin das bisher vorgeschriebene Mass angewendet.

Rund 35% der heutigen gemischten Zonen weisen Nutzungsbeschränkungen von Verkaufsläden (total 19 Stk. bis 150 m<sup>2</sup>, 3 Stk. bis 500 m<sup>2</sup>) auf. Die gemischten Zonen ohne Beschränkung der Grösse der Verkaufsläden liegen grossmehrheitlich an Randlagen. Mit einer generellen Beschränkung von Verkaufsläden auf eine Grösse bis 230 m<sup>2</sup> sollen grössere Verkaufsläden in die Zentrumsgebiete mit der Kernzone K gelenkt werden.

**Art. 30 Abs. 5:**

Umsetzung der Motion 0632 ‚Erotikbetriebe‘ sowie weitergehende Fassung der ideellen Emissionen auf weitere mögliche störende Betriebe.

Kultusnutzungen sind in der Regel mit grösseren Emissionen und Verkehrsmengen zu Randzeiten verbunden. In der Zone AW liegt der Schwerpunkt stärker auf der Wohnnutzung Deshalb sollen solche Kultusnutzungen und Nutzungen mit ideellen Emissionen in diesen Zonen nicht zugelassen werden und statt-

<sup>2</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV.

**Art. 43** 3 Kernzone K

<sup>1</sup> Die Kernzone K bezeichnet der Versorgung der örtlichen Bevölkerung dienende Geschäftsgebiete in Orts- und Quartierzentren. Es sind Geschäftsbauten, Läden, Wohnungen und nicht wesentlich störende Arbeitsaktivitäten zugelassen. Vorbehalten bleiben im Nutzungsplan vorgesehene Nutzungsbeschränkungen (Art. 50).

<sup>2</sup> Einer Überbauungsordnung bedürfen Bauten im Sinne von Art. 29 Buchstabe d BauV, die

- a) besondere öffentliche erschliessungs- oder verkehrstechnische Massnahmen erfordern oder
- b) in Bauvolumen oder Gestaltung wesentlich von der Grundordnung abweichen.

<sup>3</sup> In Grenzfällen entscheidet der Gemeinderat, gestützt auf die Stellungnahme der Bau- und Planungskommission (Art. 102) über das Erfordernis einer Überbauungsordnung.

<sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

**Art. 44** 4 Dorfzone D

<sup>1</sup> Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung oder Schaffung ländlicher Dorfkerne mit den zugehörigen Nutzungen und ländlich dörflichem Charakter.

<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV<sup>47</sup>.

**Art. 31** Kernzone K

<sup>1</sup> In der Kernzone K sind stille bis mässig störende Arbeitsaktivitäten, Verkaufsläden, Gastgewerbe- und Beherbergungsbetriebe sowie das Wohnen zulässig.

<sup>2</sup> Kultusnutzungen sind zulässig.

<sup>3</sup> Nutzungen mit ideellen Emissionen sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV<sup>48</sup>.

dessen in der Arbeitszone respektive in Zonen für öffentliche Nutzungen angesiedelt werden. (Vgl. Erläuterungen zu Art. 29 Abs. 5)

**Art. 31:**

**Art. 31 Abs. 1**

Der Inhalt entspricht der heutigen Regelung. In der Kernzone sind stille bis mässig störenden Nutzungen zulässig.

Der Verweis auf die Nutzungsbeschränkungen im heutigen Abs. 1 ist nicht nötig, sie gehen ohnehin vor.

Mässig störende Gewerbe sind Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe, welche das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Auch stille bis mässig störende Gastgewerbe- und Beherbergungsbetriebe sind zulässig.

Es wird bewusst darauf verzichtet, in den neuen Bestimmungen für Geschäfte die "Versorgung der örtlichen Bevölkerung" vorzusehen. Eine solche Einschränkung ist künftig aus planerischer Sicht nicht mehr erwünscht. Einerseits sind bisher keine Probleme diesbezüglich aufgetaucht, andererseits wäre es in einem Streitfall sehr schwierig, welche Betriebe effektiv (nur) der örtlichen Bevölkerung dienen würden.

**Art. 31 Abs. 2:**

Kultusnutzungen werden in der Kernzone K zugelassen, da für diese Zone die ES III festgelegt ist, kein Mindestwohnanteil definiert ist und Gastgewerbe- und Beherbergungsbetriebe ebenfalls Emissionen zu Randzeiten bringen.

Streichen der heutigen Absätze 2 und 3. Ihr Inhalt ist im übergeordneten Recht geregelt.

**Art. 31 Abs. 3:**

Umsetzung der Motion 0632 ‚Erotikbetriebe‘ sowie weitergehende Fassung der ideellen Emissionen auf weitere mögliche störende Betriebe. (Vgl. Erläuterungen zu Art. 29 Abs. 5)

**Heutiger Art. 44:**

Die Dorfzone wird aufgehoben, respektive in die gemischte Zone und Kernzone überführt.

Alle Dorfzonen liegen heute in den Dorfkernen der Dörfer und Ortsteile in der oberen Gemeinde und im Wangental (mit Ausnahme der Dorfzone um die Restaurants Sternen und Traube in Köniz).

Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften sind wenn möglich zu trennen (z.B. finden sich wertvolle Ortsbilder vielfach in unter-

<sup>47</sup> SR 814.41

<sup>48</sup> SR 814.41

Sie ist ein Gebiet gemischter Nutzung. Es sind – vorbehältlich von Nutzungsbeschränkungen gemäss Artikel 50 – gestattet:

- Wohnbauten;
- Läden mit einer Verkaufsfläche von höchstens 150 m<sup>2</sup>;
- andere Dienstleistungsbetriebe, sofern ein Wohnanteil von mindestens 1/3 der Bruttogeschossfläche gewahrt bleibt;
- Bauten des traditionellen dörflichen Gewerbes und landwirtschaftliche Bauten.

<sup>3</sup> Artikel 43 Absatz 2 und 3 sind sinngemäss anwendbar.

<sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV.

**Art. 45** 5 Arbeitszonen A 1 und A 2

<sup>1</sup> In den Arbeitszonen A 1 und A 2 sind alle Arbeitsaktivitäten zugelassen. Für Anlagen der Intensiverholung, Versammlungsräume und dergleichen dürfen jedoch höchstens 20 % der Bruttogeschossfläche beansprucht werden. Die im Nutzungsplan festgelegten Nutzungsbeschränkungen (Art. 50) sind vorbehalten.

<sup>2</sup> In der Arbeitszone A 1 können bis 20 % der Bruttogeschossfläche für das Wohnen genutzt werden. Hotels und Motels sind gestattet. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV.

<sup>3</sup> In der Arbeitszone A 2 sind Wohnungen nur für das betriebsnotwendig an diesem Standort gebundene Personal gestattet. Hotels und Motels sind ausgeschlossen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Artikel 43 LSV.

schiedlichen Nutzungszonen). Über die Regelbauzone kann der Erhalt ländlicher Dorfkerne schwer erreicht werden. Der Schutz und die Entwicklung historischer Ortsbilder erfolgen über das Bauinventar sowie den Nutzungszonen überlagerter Ortsbildschutzgebiete.

Gemäss Analyse sind heute grossmehrheitlich keine Dorfzonen mit Nutzungsbeschränkungen überlagert (Total 33 Stück, Nutzungsbeschränkungen bei 1 Stk.). Nutzungsbeschränkungen erfolgten heute direkt über den Artikel der Dorfzone mit der maximalen Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> und dem minimalen Wohnanteil von 1/3 bei Gebäuden mit Dienstleistungsbetrieben. D.h. wo neu Verkaufsflächen beschränkt werden sollen, müssen überlagernde Verkaufsflächenbeschränkungen eingeführt werden oder aber die heutigen Dorfzonen in gemischte Zonen überführt werden.

**Heutiger Art. 45:**

**Heutiger Art. 45 Abs. 1:**

Neu wird für die Arbeitszonen A1 und A2 je ein separater Artikel formuliert.

Insgesamt sind die heutigen Vorschriften für die Arbeitszonen A1 und A2 griffig und werden als gut umsetzbar beurteilt. Es sind alle Arbeitsnutzungen zugelassen, d.h. inkl. Kultusbauten und Nutzungen mit ideellen Emissionen (soweit durch übergeordnetes Recht zugelassen). Intensiverholung (z.B. Reithallen, Kletterhallen, Sportanlagen, Fitnesscenter, Badeanlagen, Tanzlokale usw.) und Versammlungsräume (Seminar- und Tagungsräumlichkeiten, Versammlungsräume von Religionsgemeinschaften usw.) sind weiterhin zugelassen.

**Heutiger Art. 45 Abs. 2:**

Der Beschränkung des Wohnanteils auf 20% zugunsten des Schutzes der Arbeitsnutzung wird beibehalten und nicht gelockert (vgl. Art. 32 Abs.1).

**Heutiger Art. 45 Abs. 3:**

In der Regel ist heute der Bedarf an standortgebundener Wohnnutzung nicht mehr gegeben. Falls notwendig sollen aber weiterhin mehrere Wohnungen zugelassen sein (Verzicht auf Einzahl "Wohnung"; vgl. Art. 33 Abs. 2).

**Art. 32** Arbeitszone 1 A1

<sup>1</sup> In der Arbeitszone 1 A1 sind alle Arbeitsaktivitäten, Verkaufsläden und Gastgewerbebetriebe sowie Beherbergungsbetriebe zulässig. Für Anlagen der Intensiverholung, Kultusnutzungen, Versammlungsräume und dergleichen dürfen jedoch höchstens 20 % der realisierten Hauptnutzfläche pro Grundstück beansprucht werden.

<sup>2</sup> Das Wohnen darf bis 20 % der realisierten Hauptnutzfläche pro Grundstück einnehmen. Nicht genutzte Flächen der Wohnnutzung können unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken innerhalb der Arbeitszone 1 A1 übertragen werden, das Mass der Nutzung bleibt davon unberührt. Im Übrigen gilt Art. 32 BMBV<sup>49</sup> sinngemäss.

<sup>3</sup> Erotikbetriebe sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV<sup>50</sup>.

**Art. 33** Arbeitszone 2 A2

<sup>1</sup> In der Arbeitszone 2 A2 sind alle Arbeitsaktivitäten, Verkaufsläden und Gastgewerbebetriebe zulässig. Für Anlagen der Intensiverholung, Versammlungsräume, Kultusnutzungen und dergleichen dürfen jedoch höchstens 20 % der realisierten Hauptnutzfläche pro Grundstück beansprucht werden.

**Art. 32:****Art. 32 Abs. 1:**

Es sind alle Arbeitsnutzungen zugelassen, d.h. inkl. Kultusbauten und Nutzungen mit ideellen Emissionen (soweit durch übergeordnetes Recht zugelassen). In Umsetzung der Motion 0632 sind Erotikbetriebe hingegen in Abs. 3 ausgeschlossen. Sie sind nur in der Arbeitszone 2 (A2) zulässig.

Anlagen der Intensiverholung (z.B. Reithallen, Kletterhallen, Sportanlagen, Fitnesscenter, Badeanlagen, Tanzlokale usw.) und Versammlungsräume (Seminar- und Tagungsräumlichkeiten, Versammlungsräume von Religionsgemeinschaften usw.) fallen unter den Begriff Arbeitsaktivitäten und sind hier zulässig. Sie sind in der Wohnzone wohl regelmässig nicht zulässig (nur stille Gewerbe). In den anderen Zonen sind sie soweit zulässig, als sie nur entsprechend „störend“ sind.

Zum Schutz der "gewerblichen" Arbeitsnutzung werden diese Nutzungen auf 20% der realisierten Hauptnutzfläche beschränkt. Es wird auf die realisierte (bzw. im Baugesuch geplante) Hauptnutzfläche pro Grundstück abgestellt. Es soll nicht möglich sein, theoretisch mögliche Hauptnutzflächen anzurechnen, welche aber gar nicht gebaut werden und entsprechend die Nutzung auch nicht beeinflussen.

Insgesamt wird man aus planerischer Sicht bei den Vorschriften nicht strenger als mit den heutigen Regelungen.

**Art. 32 Abs. 2:**

Der Beschränkung des Wohnanteils auf 20% zum Schutz der "gewerblichen" Arbeitsnutzung wird beibehalten und nicht gelockert. Im Gegensatz zur Nutzungsübertragung nach Art. 32 Abs. 1 BMBV wird hier nur die Art der Nutzung übertragen, nicht aber das Mass der Nutzung.

Neu wird anstelle der BGF auf die realisierte (bzw. im Baugesuch geplante) Hauptnutzfläche pro Grundstück abgestellt. Es soll nicht möglich sein, theoretisch mögliche Hauptnutzflächen anzurechnen, welche aber gar nicht gebaut werden und entsprechend die Nutzung auch nicht beeinflussen.

Insgesamt wird man gegenüber den heutigen Bestimmungen aus planerischer Sicht nicht strenger.

**Art. 32 Abs. 3:**

Umsetzung der Motion 0632 ‚Erotikbetriebe‘

**Art. 33:****Art. 33 Abs. 1:**

Es sind neben Verkaufsläden und Gastgewerbebetriebe alle Arbeitsnutzungen zugelassen, d.h. inkl. Kultusbauten und Nutzungen mit ideellen Emissionen (soweit durch übergeordnetes

<sup>49</sup> BSG 721.3

<sup>50</sup> SR 814.41

- Recht zugelassen). In Umsetzung der Motion 0632 sind Erotikbetriebe nur in der Arbeitszone 2 A2 zulässig.
- Anlagen der Intensiverholung (z.B. Reithallen, Kletterhallen, Sportanlagen, Fitnesscenter, Badeanlagen, Tanzlokale usw.) und Versammlungsräume (Seminar- und Tagungsräumlichkeiten, Versammlungsräume von Religionsgemeinschaften usw.) fallen unter den Begriff Arbeitsaktivitäten und sind hier entsprechend zulässig aber – zum Schutz der "gewerblichen" Arbeitsnutzung - auf 20% der realisierten Hauptnutzfläche beschränkt. Sie sind in der Wohnzone regelmässig nicht zulässige (nur stille Gewerbe). In den anderen Zonen sind sie soweit zulässig, als sie nur entsprechend „störend“ sind.
- Neu wird anstelle der BGF auf die realisierte (bzw. im Baugesuch geplante) Hauptnutzfläche pro Grundstück abgestellt. Es soll nicht möglich sein, theoretisch mögliche Hauptnutzflächen anzurechnen, welche aber gar nicht gebaut werden und entsprechend die Nutzung auch nicht beeinflussen.
- Insgesamt wird man gegenüber den heutigen Bestimmungen aus planerischer Sicht nicht strenger.
- Art. 33 Abs. 2:**
- In der Regel ist heute der Bedarf an standortgebundener Wohnnutzung nicht mehr gegeben. Falls notwendig sollen aber weiterhin mehrere Wohnungen zugelassen sein (Verzicht auf Einzahl "Wohnung").
- Art. 33 Abs. 3:**
- Als Umsetzung der Motion 0206 ‚Erotikbetriebe‘ sollen diese nur in der Arbeitszone 2 A2 zugelassen werden. Eine Wohnnutzung der Räumlichkeiten ist aufgrund des Abs. 2 und der Lärmempfindlichkeitsstufe IV ausgeschlossen.
- Erotikbetriebe zählen zur Arbeitsnutzung und fallen nicht unter die Beschränkung der 20% nach Abs. 1.
- Art. 33 Abs. 4:**
- Beherbergungsbetriebe werden aufgrund der hohen zulässigen Immissionsgrenz- und Planungswerten (Empfindlichkeitsstufe IV gem. Lärmschutzverordnung) weiterhin ausgeschlossen.
- 2 Das Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an diesen Standort gebundene Personal zulässig.
- 3 Erotikbetriebe sind zulässig.
- 4 Beherbergungsbetriebe sind nicht zulässig.
- 5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV<sup>51</sup>.

---

<sup>51</sup> SR 814.41

**Art. 46** 6 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

<sup>1</sup> Für die Zone für öffentliche Nutzungen ZöN sind die Vorschriften des Baugesetzes<sup>52</sup> massgebend.

<sup>2</sup> Die nähere Zweckbestimmung dieser Zonen und die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sowie die Empfindlichkeitsstufe gemäss Artikel 43 LSV werden in den Besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (Art. 1 Abs. 3) oder in Überbauungsordnungen umschrieben.

<sup>3</sup> Erfordert es die Erfüllung öffentlicher Aufgaben, wie die Bereitstellung von Notunterkünften, von Unterkünften für Asylanten und dergleichen, kann dafür eine Zone für öffentliche Nutzungen beansprucht werden, wenn die vorgesehenen Bauten und Anlagen

- a) die angrenzenden Zonen nicht stärker als die bestimmungsgemässe Nutzung der Zone belasten,
- b) mit der Empfindlichkeitsstufe der Zone vereinbar sind, und wenn
- c) die bestimmungsgemässe Nutzung der Zone auf die Dauer möglich bleibt.

**Art. 47** 7 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

<sup>1</sup> Für die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF gelten die Vorschriften des Baugesetzes<sup>54</sup>.

<sup>2</sup> Für die Einteilung und Belegung von Campingplätzen sind die Campingreglemente massgebend.

<sup>3</sup> Die nähere Zweckbestimmung dieser Zonen und die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sowie die Empfindlichkeitsstufe gemäss Artikel 43 LSV werden in den Besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (Art. 1 Abs. 3) umschrieben.

**Art. 34** Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

Die nähere Zweckbestimmung der Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN und die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV<sup>53</sup> werden in den Besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (Anhang II) umschrieben.

**Art. 35** Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

Die nähere Zweckbestimmung der Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF und die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV<sup>55</sup> werden in den Besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (Anhang II) umschrieben.

**Art. 34:****Heutiger Art. 46 Abs. 1**

Der heutige Abs. 1 wird gestrichen.

Er verweist nur auf übergeordnetes Recht, wonach für die Zone für öffentliche Nutzungen ZöN die Vorschriften des Baugesetzes massgebend sind.

**Art. 34 / Heutiger Art. 46 Abs. 2**

Gemäss Art. 77 Abs. 2 BauG legt die Grundordnung die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung der ZöN fest. Deshalb wird die ÜO im neuen Art. nicht mehr erwähnt.

**Heutiger Art. 46 Abs. 3**

Der heutige Abs. 3 wird gestrichen.

Die Erleichterung war an relativ strenge Bedingungen geknüpft (Bst. a-c). Befristete Nutzungen können mittels einer Ausnahme nach Art. 28 BauG bewilligt werden. Bei Wohnnutzungen ist es zudem unerheblich, wer ein Gebäude bewohnt.

Die Unterbringung von Asylsuchenden (Bundesunterkünfte und Unterkünfte des Kantons) wird vermehrt durch das übergeordnete Recht geregelt.

**Art. 35:****Heutiger Art. 47 Abs. 1**

Dieser Absatz wird gestrichen, da er nur übergeordnetes Recht wiedergibt.

**Heutiger Art. 47 Abs. 2**

Der heutige Abs. 2 wird gestrichen.

"Private Reglementierungen" werden nicht im Baureglement erwähnt.

**Art. 35/ Heutiger Art. 47 Abs. 3**

Heute gibt es keine ÜO in einer ZSF und auch zukünftig besteht kein Bedürfnis, deshalb wird die Überbauungsordnung hier nicht mehr aufgeführt.

<sup>52</sup> Art. 77 BauG.

<sup>53</sup> SR 814.41

<sup>54</sup> Art. 78 BauG.

<sup>55</sup> SR 814.41

**Art. 36** Zone für Kleingärten ZK

- 1 In der Zone für Kleingärten ZK sind private Gartennutzungen unterschiedlicher Art sowie die begleitende Infrastruktur gemäss Abs. 2 bis 6 zulässig.
- 2 Pro Gartenanteil ist ein nicht unterkellertes, nicht beheiztes Holz-Gartenhaus bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 3 m zulässig. Die Holz-Gartenhäuser sind zurückhaltend zu gestalten.
- 3 Nicht beheizte Gewächshäuser sind bis zu einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 2 m zulässig.
- 4 Ebenfalls zulässig sind Werkzeugtruhen, Grilleinrichtungen, Brunnen und dergleichen sowie ungedeckte Sitzplätze.
- 5 Gemeinschaftliche, unversiegelte, oberirdische Parkplätze und Wege sind zulässig.
- 6 In jeder Zone für Kleingärten ZK ist eine gemeinsame Sanitäreanlage gestattet. Ansonsten darf ausschliesslich nicht verschmutztes Regenabwasser sowie Reinabwasser entstehen, das zu versickern ist.
- 7 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV<sup>56</sup>.

**Art. 37** Grünzone GZ

In der Grünzone GZ richten sich Zweck und Nutzung nach den Vorschriften des kantonalen Rechts<sup>58</sup>.

**Art. 48** 8 Grünzone GZ

- 1 Zweck und Nutzung der Grünzonen GZ sind durch das Baugesetz bestimmt<sup>57</sup>.
- 2 Grünzonen können auch ausserhalb der Bauzone ausgeschieden werden.

**Art. 36:****Art. 36 Abs. 1:**

Es sind alle nicht gewerblichen Gartennutzungen, wie Gemüse- und Blumengärten; Urban Farming etc. sowie auch reine Gärten zur Erholung gestattet.

**Art. 36 Abs. 2:**

Der ermittelte durchschnittliche Wert der marktüblichen und in den bestehenden Kleingärten bereits erstellten Gartenhäuser beträgt rund 8-12 m<sup>2</sup>. Dies bei einer maximalen Gesamthöhe von 3 m (Oberkant Flachdach oder First). Dabei ist die mögliche Anzahl Gartenhäuser über die ganze Zone frei, wobei pro bewirtschaftete Gartenparzelle ein Gartenhaus zulässig ist.

Eine allfällige Baubewilligungspflicht ergibt sich aus dem übergeordneten Recht (u.a. Art. 6 BewD).

Dabei ist die mögliche Anzahl Gewächshäuser über die ganze Zone und pro Gartenanteil frei.

**Art. 36 Abs. 6:**

Es dürfen in Zonen für Kleingärten nur versickerbare Abwässer produziert werden (gem. Merkblatt Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern: Nicht verschmutztes Regenabwasser von Dächern, Zufahrten, Wegen, Parkplätzen und ähnlichen Flächen sowie Reinabwasser wie Brunnen- und Sickerwasser, Grund- und Quellwasser).

**Art. 37****Art. 37:**

Die Nutzungsmöglichkeiten respektive das Bauverbot in der Grünzone werden abschliessend durch die kantonale Baugesetzgebung geregelt. Bei der Grünzone handelt es sich um eine Bauzone mit Bauverbot. Flächen, welche sich in einer Bauzone befinden, werden nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche anerkannt.

**Heutiger Art. 48 Abs. 2:**

Das heutige Baureglement sieht die Möglichkeit vor, Grünzonen innerhalb und ausserhalb der Bauzone festzulegen. Dies wurde planerisch nicht umgesetzt (im Zonenplan waren nicht 2 "Sorten" von Grünzone ersichtlich). Heute kann nicht mehr nachvollzogen werden, welche Absicht hinter dieser Regelung steckte. Allfällige

<sup>56</sup> SR 814.41

<sup>57</sup> Art. 79 BauG.

<sup>58</sup> Art. 79 BauG



<sup>3</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 LSV.

#### **Art. 38** Bauernhofzone BZ

<sup>1</sup> In der Bauernhofzone BZ richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts<sup>59</sup> sowie Art. 39 Abs. 2 und 3.

<sup>2</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV<sup>61</sup>.

#### **Art. 49** 9 Landwirtschaftszone L

<sup>1</sup> Für die Landwirtschaftszone L sind die Vorschriften des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes<sup>62</sup> massgebend.

<sup>2</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV.

#### **Art. 39** Landwirtschaftszone LWZ

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone LWZ richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts<sup>63</sup>.

<sup>2</sup> Die Art. 79 bis 79c des kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EG ZGB)<sup>64</sup> gelten als öffentlich-rechtliche Vorschriften.

Bauverbote in der Landwirtschaftszone werden mittels "Landschaftsschutzgebieten" oder "Landschaftsschongebieten mit Bauverbot" festgelegt.

#### **Heutiger Art. 48 Abs. 3:**

Da in Grünzonen keine Bauten erstellt werden, muss keine Lärmempfindlichkeitsstufe festgelegt werden. Deshalb wird auf den heutigen Abs. 3 verzichtet.

#### **Art. 38:**

(Vgl. heutiger Art. 54)

Die Bauernhofzone wird beibehalten.

Die Bauernhofzone BZ dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Die Nutzungsordnung der Bauernhofzone entspricht grundsätzlich jener der Landwirtschaftszone (Art. 16 ff. RPG, Art. 80 BauG) mit zusätzlichen Einschränkungen (vgl. Art. 85 Abs. 2 und 3 BauG). Für Ausnahmen von den Nutzungsvorschriften sind die Art. 24 ff. und 37a RPG mit den entsprechenden Verordnungsbestimmungen bzw. Art. 81-84 BauG massgebend.

Die Verschiebung des Artikels ergibt sich aufgrund der neuen Gliederung des Baureglements.

#### **Art. 39:**

##### **Art. 39 Abs. 1:**

Redaktionelle Anpassung des heutigen Abs. 1. Die Formulierung wurde dem Text des Musterbaureglements angepasst.

##### **Art. 39 Abs. 2:**

Im heutigen Baureglement waren für die Landwirtschaft uneinheitliche Baupolizeimasse geregelt (heutiger Art. 73 und Art. 93 BauR).

Das Regeln von baupolizeilichen Massen in der Landwirtschaftszone ist auf kommunaler Ebene problematisch da eine "Übersteuerung" durch Bundesrecht, kantonales Recht und weitere Vorschriften erfolgt. (Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. Raumplanungsgesetz, RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. Raumplanungsverordnung, RPV; Art. 80 ff. Baugesetz, BauG, einschlägige Normen der Forschungsanstalt Tänikon [sog. FAT-Richtlinien], Tierschutzvorschriften etc.).

Für die Landwirtschaftszone gelten deshalb ausser den Vorschriften des EG ZGB und der Silohöhe (vgl. Abs. 3) neu keine baupolizeilichen Masse mehr.

<sup>59</sup> Art. 16 ff. und Art. 24 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700), Art. 34 ff. und Art. 39 ff. der Eidgenössischen Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1), Art. 85 BauG sowie Art. 80 ff. BauG.

<sup>61</sup> SR 814.41

<sup>62</sup> Art. 14 und 16 RPG, Art. 80 ff. BauG.

<sup>63</sup> Art. 16 ff. und Art. 24 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700), Art. 34 ff. und Art. 39 ff. der Eidgenössischen Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1), Art. 80 ff. BauG.

<sup>64</sup> BSG 211.1

Neu werden die privatrechtlichen Vorschriften des EG ZGB betreffend den Grenzabstand, An- und Nebenbauten sowie vorspringende Gebäudeteile in der Landwirtschaftszone als öffentlich-rechtlich erklärt, damit diesbezüglich Rechtsunsicherheiten beseitigt werden können.

Hier die entsprechenden Bestimmungen:

**Art. 79 EG ZGB**

*C. Nachbarrecht*

*I. Bauten und Pflanzungen*

*1. Grenzabstände*

*· Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.*

*· Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.*

*· Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.*

**Art. 79a EG ZGB**

*2. An- und Nebenbauten*

*Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.*

**Art. 79b EG ZGB**

*3. Vorspringende Bauteile*

*Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.*

**Art. 79c EG ZGB**

*4. Abort- und Düngergruben*

*1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.*

*2 Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.*

Vorschriften des übergeordneten Rechts und darauf gestützt die FAT-Richtlinien gehen diesen Abstandsvorschriften weiterhin vor.

Die Gestaltungsvorschriften im Baureglement und die Beurteilung durch die Bau- und Planungskommission gewährleisten auch weiterhin die Einordnung ins Ortsbild und die Landschaft. Zudem ist bei einem grossen Teil von Projekten in der Landwirtschaftszone auch die kantonale Denkmalpflege involviert.

3 Die Gesamthöhe von landwirtschaftlichen Silobauten darf in der Regel höchstens 13 m betragen. Die Baubewilligungsbehörde kann bei betrieblicher Notwendigkeit, besonderen örtlichen Verhältnissen und guter Landschaftseinpassung eine Gesamthöhe von bis zu 30 m bewilligen.

4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV<sup>65</sup>.

#### **Art. 40** Verkehrszone Strasse VS

1 Die Verkehrszone Strasse VS umfasst Teile von Flächen öffentlicher Strassen innerhalb der Bauzone.

2 Die Nutzung und das Bauen richten sich nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts<sup>66</sup>.

#### **Art. 41** Verkehrszone Bahn VB

1 Die Verkehrszone Bahn VB umfasst Teile von Flächen innerhalb der Bauzone, welche von Eisenbahnunternehmen genutzt werden.

2 Nebenanlagen bedürfen vorgängig einer separaten Planung.

#### **Art. 39 Abs. 3:**

Regelt die Gemeinde die Höhe von landwirtschaftlichen Silobauten nicht auf kommunaler Ebene, wird nach Praxis des AGR das kantonale Normalbaureglement beigezogen und die dortige Höchsthöhe von 13 m als Maximalhöhe angewendet. Da im landwirtschaftlichen Gewerbe die Tendenz zu weniger, dafür grösseren Betrieben steigt, können auch höhere Silos nötig werden. Daher soll geregelt werden, dass sorgfältig eingepasste Silos bis zu 30 m Höhe bewilligt werden können. In solchen Fällen ist die Bau- und Planungskommission einzubeziehen (vgl. Art. 95).

#### **Art. 40:**

Bisher wurde das Strassenareal im Nutzungsplan weiss dargestellt. Durch die neuen Vorgaben, welche aus dem ÖREBK resultieren, muss das Strassenareal im Siedlungsgebiet neu eingefärbt werden und benötigt eine Verankerung im Baureglement.

Die Flächen öffentlicher Strassen werden dadurch jedoch nicht abschliessend definiert (deshalb die Formulierung „Teile von“). So sind beispielsweise öffentliche Strassen auch im Perimeter von ZPPs vorhanden und werden dort nicht der Verkehrszone Strasse VS zugeordnet. Öffentliche Strassen sind zudem auch in der Landwirtschaftszone vorhanden. Schlussendlich bestimmt das übergeordnete Recht, insbesondere das kantonale Strassengesetz, wann eine Strasse öffentlich ist und welche Bestandteile zur öffentlichen Strasse gehören.

#### **Art. 41:**

(vgl. heutigen Art. 55).

#### **Art. 41 Abs. 1:**

Bisher wurde Bahnareal im Nutzungsplan weiss dargestellt. Durch die neuen Vorgaben, welche aus dem ÖREBK resultieren, muss das Bahnareal im Siedlungsgebiet neu eingefärbt werden.

Die Flächen des Bahnareals werden dadurch jedoch nicht abschliessend definiert. So sind beispielsweise Flächen des Bahnareals auch im Perimeter von Überbauungsordnungen vorhanden und werden nicht der Verkehrszone Bahn zugeordnet. Schlussendlich bestimmt das übergeordnete Recht, insbesondere die eidgenössische Eisenbahngesetzgebung, welche Flächen unter die Eisenbahngesetzgebung fallen.

#### **Art. 41 Abs. 2:**

Gemäss Art. 18 Abs. 1 des Eisenbahngesetzes vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101) dürfen Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb einer Eisenbahn dienen

<sup>65</sup> SR 814.41

<sup>66</sup> Insbesondere Bundesgesetz vom 8. März 1960 über die Nationalstrassen (NSG, SR 725.11), eidgenössische Nationalstrassenverordnung vom 7. November 2007 (NSV, SR 725.111), kantonales Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11), kantonale Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1).

### 3. Besondere Zonen

#### Art. 42 Zonen mit Planungspflicht ZPP

In Zonen mit Planungspflicht ZPP werden der Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungsgrundsätze sowie weiterführende Bestimmungen in den Besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (Anhang II) festgelegt.

#### Art. 43 Zonen mit besonderen Vorschriften ZBV

In Zonen mit besonderen Vorschriften ZBV werden der Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, baupolizeiliche Masse, Gestaltungsgrundsätze sowie weiterführende Bestimmungen in den besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (Anhang II) festgelegt.

#### Art. 50 10 Nutzungsbeschränkungen

<sup>1</sup> Für die einzelnen im Nutzungsplan mit den nachstehenden Bezeichnungen markierten Gebiete gelten die in der folgenden Tabelle angegebenen Nutzungsbeschränkungen.

Bezeich-	Nutzungsbeschränkungen
----------	------------------------

(Eisenbahnanlagen), nur mit einer Plangenehmigung erstellt oder geändert werden. Art. 18m EBG befasst sich gemäss Randtitel mit den sog. Nebenanlagen und bestimmt in Abs. 1 Satz 1, dass die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen, die nicht ganz oder überwiegend dem Eisenbahnverkehr dienen, dem kantonalen Recht unterstehen. Die Gemeinde kann somit nur – aber immerhin – für diese Nebenanlagen Regeln erlassen.

Für grössere Vorhaben ist eine Planung (z.B. separate Überbauungsordnung) erforderlich. Bei kleineren Nebenanlagen sollen wie heute Nutzungszonen und Bauklassen zugewiesen werden können.

#### Art. 42:

Durch die neue Gliederung des Baureglements wird der Artikel umplatziert (heutiger Art. 57).

Die Änderungen gegenüber dem bisherigen Art. erfolgen insbesondere durch die Rechtsänderungen, die zwischenzeitlich erfolgt sind (vgl. Erläuterungen bei den einzelnen Absätzen des heutigen Art. 57).

#### Art. 43:

Mit diesem Artikel werden die neuen Zonen mit besonderen Vorschriften ZBV in einem Grundartikel verankert werden. Die besonderen Vorschriften werden von den Stimmberechtigten erlassen. Dabei handelt es sich um Bauzonen mit erhöhtem Regelungsbedarf, welcher jedoch nicht soweit geht dass die Notwendigkeit einer Überbauungsordnung bestünde.

Aus Darstellungsgründen werden diese Regelungen jedoch in einem (integrierenden) Anhang zum BauR aufgeführt. Sie entsprechen den besonderen Zonen "Hotelzone Gurten-Kulm" und "Schlosszone". Da es sich um Köniz sehr prägende Zonen handelt, werden diese beiden Zonen nicht im Anhang sondern weiterhin an prominenter Stelle im Baureglement in separaten Artikeln geregelt werden.

Neue Spezialzonen werden als ZBV's ausgeschieden, zur besseren Erkennbarkeit werden sie separat im Nutzungsplan gekennzeichnet (analog ZPP, ZöN, ZSF).

Bei den baupolizeilichen Massen kann es sich um die Zuordnung einer Bauklasse oder um andere Vorgaben handeln.

#### Heutiger Art. 50:

Der Inhalt des heutigen Art. 50 wird in überarbeiteter Form neu in Art. 47 wiedergegeben. Die Verschiebung des Artikels ergibt sich aus der neuen Gliederung des Baureglements.

nungen	
Wa xx	Anteil Wohnnutzung an der Bruttogeschossfläche des Gebäudes höchstens xx %
Na xx	Anteil Nichtwohnnutzung an der Bruttogeschossfläche des Gebäudes höchstens xx %
Ba xx	Anteil Büronutzung an der Bruttogeschossfläche des Gebäudes höchstens xx %
D 100	Arbeitsplatzdichte mindestens 100 Arbeitsplätze/ha
D 200	Arbeitsplatzdichte mindestens 200 Arbeitsplätze/ha
Vf 150	Quartierläden mit höchstens 150 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Vf 500	Läden mit höchstens 500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
ALb	Ausschluss von Lagerbetrieben, Verteilzentren und Werkhöfen, die nicht als Nebenbetrieb einem zugelassenen Hauptbetrieb räumlich angegliedert sind
ASa	Ausschluss von Sport- und Freizeitanlagen
GHB xx	Gebäudehöhe auf die Kote xx m.ü.M. bzw. auf xx m ab gewachsenem Boden beschränkt

<sup>2</sup> Die Nutzungsbeschränkungen gelten für die einzelnen Grundstücke. Nutzungsübertragungen sind unter unmittelbar angrenzenden Grundstücken gestattet. Die Beschränkung der Verkaufsfläche gilt pro Ladengeschäft; sie gilt unabhängig von der Grundstücksgrösse.

<sup>3</sup> Die Pflicht zur Bereitstellung eines Wohnnutzungsanteils in Gemischten Zonen und in Kernzonen entfällt, wenn die Immissionsgrenzwerte auch mit Massnahmen gemäss Artikel 31 LSV nicht eingehalten werden können.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Abweichungen von dem nach Absatz 1 zulässigen Mass der Nutzungsbeschränkungen um höchstens 30 % nach oben oder nach unten bewilligen, wenn dafür ein öffentliches Interesse nachgewiesen ist, insbesondere aus Gründen

a) des Umwelt- oder Immissionsschutzes,

b) der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder der Verkehrsbelastung oder

c) der wirtschaftlichen Entwicklung.

### 3. Besondere Bestimmungen

#### *Heutiger Art. 50 Abs. 3:*

Der heutige Abs. 3 wird gestrichen.

#### *Heutiger Art. 50 Abs. 4:*

Der heutige Abs. 4 wird gestrichen.

Die Gründe a-c konnten jeweils positiv und negativ angeführt werden (z.B. wegen guter wirtsch. Entwicklung mehr Büronutzung und wegen schlechter wirtsch. Entwicklung mehr Wohnraum).

Allgemein werden die Vorschriften bereits deutlich liberaler gestaltet, deshalb wird auf die heutige „erleichterte Ausnahmeregelung“ verzichtet. Nach wie vor sind Ausnahmen nach Art. 26 BauG möglich. Wobei die Anforderungen an eine Ausnahmebewilligung bei solchen Spezialregeln höher sind.

**Art. 51** 1 Zone mit Überbauungsordnung ÜO

- 1 Zonen mit Überbauungsordnung ÜO sind Gebiete, für die beim Inkrafttreten dieses Reglementes eine rechtskräftige Überbauungsordnung oder – nach bisherigem Recht – ein Überbauungs- oder Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften besteht und nicht aufgehoben wird.
- 2 Für Art und Mass der Nutzung sowie für die Gestaltung sind die Bestimmungen der Überbauungsordnung beziehungsweise der Sonderbauvorschriften massgebend.
- 3 Die Empfindlichkeitsstufe gemäss Artikel 43 LSV entspricht jener der Nutzung, der das Gebiet in der Überbauungsordnung zugewiesen ist.

**Art. 52** 2 Materialabbau und -ablagerung; Abbau und Ablagerungszonen MA

- 1 Der Materialabbau und die Materialablagerung sind nur in den dafür geöffneten Gebieten gestattet.
- 2 Die Gemeinde bezeichnet aufgrund der übergeordneten Abbau- und Deponieplanung oder – soweit diese fehlt – aufgrund eigener Richtplanung die für Materialabbau oder -ablagerung geöffneten Gebiete durch Ausscheidung besonderer Abbau- und Ablagerungszonen MA und durch Erlass entsprechender Überbauungsordnungen.
- 3 Keine Überbauungsordnung ist erforderlich für kleinere Materialentnahmen, wenn den allenfalls betroffenen öffentlichen Interessen (Verkehrsbelastung, Rekultivierung und dgl.) im Baubewilligungsverfahren genügend Rechnung getragen werden kann.

**Art. 53** 3 Hotelzone Gurten-Kulm HG

- 1 Die Hotelzone Gurten-Kulm HG ist für Bauten und Anlagen des Gastgewerbes (Hotel, Restaurant, Kongress- und Kursbetrieb und dgl.) bestimmt. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind gestattet.
- 2 Das bestehende Hotel ist in seinem Erscheinungsbild, seiner wesentlichen Bausubstanz und den Elementen des Aussenraums zu erhalten. Um- und Anbauten sind gestattet, soweit sie diesen Grundsatz beachten, nach einheitlichem Konzept erfolgen und eine betriebliche und räumliche Aufwertung bedeuten. Das Schutzengut kann abgebrochen werden.

**Art. 44** Abbau- und Ablagerungszonen AA

- 1 Der Materialabbau und die Materialablagerung sind nur in den dafür geöffneten Gebieten gestattet.
- 2 Die Gemeinde bezeichnet aufgrund der übergeordneten Abbau- und Deponieplanung die für Materialabbau oder -ablagerung geöffneten Gebiete durch Ausscheidung besonderer Abbau- und Ablagerungszonen AA und durch Erlass entsprechender Überbauungsordnungen.
- 3 Keine Überbauungsordnung ist erforderlich für kleinere Materialentnahmen, wenn den allenfalls betroffenen öffentlichen Interessen (Verkehrsbelastung, Rekultivierung und dgl.) im Baubewilligungsverfahren genügend Rechnung getragen werden kann.

**Art. 45** Hotelzone Gurten-Kulm HT

- 1 Die Hotelzone Gurten-Kulm HT ist für Bauten und Anlagen des Gastgewerbes (Hotel, Restaurant, Kongress- und Kursbetrieb und dgl.) bestimmt. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind gestattet.
- 2 Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind gestattet, soweit sie diesen Grundsatz beachten, nach einheitlichem Konzept erfolgen und eine betriebliche und räumliche Aufwertung bedeuten. Das Konzept hat insbesondere die prägenden Elemente der Bauten und Anlagen sowie des Aussenraums zu berücksichtigen.

**Heutiger Art. 51:**

Der heutige Art. 51 wird gestrichen. Es braucht für Überbauungsordnungen keine besondere Zone. Im Zonenplan können die ÜO's auch ohne Erwähnung im BauR mit separater Farbe dargestellt werden. In der Legende wird nach wie vor der Begriff "Zone mit Überbauungsordnung" verwendet.

Altrechtliche Überbauungs- oder Gestaltungspläne (erlassen vor dem heutigen Baureglement) mit Sonderbauvorschriften würden auch ohne solche Zone weiter gelten (Art. 149 BauG). In sämtlichen "alten" ZPP 2 wird definitiv die bereits festgelegte Ersatzordnung bleiben. Ausser im Wangenbrüggli und im Zentrum Köniz. Die beiden erhalten jeweils eine neue ZPP.

**Art. 44:****Art. 44 Abs. 2:**

Bei der Festlegung der Perimeter gelten die regionalen Richtpläne Abbau, Deponie, Transporte (ADT) als verbindliche Vorgabe. Deshalb wird die eigene Richtplanung als Grundlage für die Ausscheidung von Abbau- und Ablagerungszonen gestrichen.

**Art. 45:****Art. 45 Abs. 1:**

Die Regelung der Hotelzone Gurten-Kulm soll beibehalten werden.

**Art. 45 Abs. 2:**

Die Regelung im heutigen Abs. 2 ist mit Art. 10b BauG (in Kraft seit 1.1.2001) nicht mehr vereinbar. Schutz und Erhaltung des schützenswerten Hotels richten sich nach kantonalem Recht. Abs. 2 wird deshalb entsprechend angepasst. Ausserdem sollen für bauliche Massnahmen in der gesamten Zone erhöhte gestalterische Anforderungen gelten.

- 3 Neu- und Anbauten dürfen die Dominanz des bestehenden Hotelgebäudes nicht konkurrenzieren. Flachdächer sind zu begrünen. Neue Terrassen und Geländemodulationen sind gestattet.
- 4 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind erwünscht. Äusserlich sichtbare Teile wie Sonnenkollektoren und dergleichen sind sorgfältig in Bauten oder Aussenraum zu integrieren. Als Standort haben An- und Nebenbauten sowie Aussenanlagen Priorität.
- 5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV.
- 6 Die Hotelzone Gurten-Kulm wird als motorfahrzeugfrei erklärt. Das bestehende Zufahrt-Strassennetz darf nicht dem allgemeinen Fahrverkehr geöffnet werden.

#### Art. 53a<sup>70</sup>3a Schlosszone Köniz SZ

- a) Zweck 1 Die Schlosszone bezweckt die vielfältige und nachhaltige Weiterentwicklung des öffentlichen Schlossareals inklusive der bestehenden öffentlichen Aussenräume. Die Anlage dient als Ort der Begegnung und Kultur. Sie wird durch öffentliche und private Nutzungen zusätzlich belebt. Dies erfolgt durch die Nutzung der historischen Gebäude, durch attraktiv gestaltete, öffentlich zugängliche Aussenräume und durch die gezielte Ergänzung des Areals mit Bauten und Anlagen.
- b) Plan 1, Schlosszone 2 Die Besonderen Bestimmungen werden ergänzt durch den Plan 1, Schlosszone (Anhang I, Besondere Pläne, BauR).
- c) Art der Nutzung 3 In den bestehenden Bauten und Anlagen sind alle Nutzungen zulässig, die dem Zweck gemäss Absatz 1 dienen, insbesondere
- a) öffentliche Nutzungen wie Kirche, Museum sowie Mehrzweckräume für Ausstellungen, Theater, Konzerte und Musik;
  - b) private Nutzungen wie Gästehaus, Restaurant mit Seminar- und Tagungsräumen und Wohnen, wenn sie die öffentlichen Nutzungen respektieren und unterstützen, bei-

- 3 Neu- und Erweiterungsbauten dürfen die Dominanz des bestehenden Hotelgebäudes nicht konkurrenzieren. Neue Terrassen und Geländemodulationen sind gestattet.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV<sup>69</sup>.
- 5 Die Hotelzone Gurten-Kulm HT wird als motorfahrzeugfrei erklärt. Das bestehende Zufahrt-Strassennetz darf nicht dem allgemeinen Fahrverkehr geöffnet werden.

#### Art. 46 Schlosszone S

- a) Zweck 1 Die Schlosszone S bezweckt die vielfältige und nachhaltige Weiterentwicklung des öffentlichen Schlossareals inklusive der bestehenden öffentlichen Aussenräume. Die Anlage dient als Ort der Begegnung und Kultur. Sie wird durch öffentliche und private Nutzungen zusätzlich belebt. Dies erfolgt durch die Nutzung der historischen Gebäude, durch attraktiv gestaltete, öffentlich zugängliche Aussenräume und durch die gezielte Ergänzung des Areals mit Bauten und Anlagen.
- b) Plan 1, Schlosszone 2 Die Besonderen Bestimmungen werden ergänzt durch den Plan 1, Schlosszone S (Anhang I).
- c) Art der Nutzung 3 In den bestehenden Bauten und Anlagen sind alle Nutzungen zulässig, die dem Zweck gemäss Abs. 1 dienen, insbesondere
- a) öffentliche Nutzungen wie Kirche, Museum sowie Mehrzweckräume für Ausstellungen, Theater, Konzerte und Musik;
  - b) private Nutzungen wie Gästehaus, Restaurant mit Seminar- und Tagungsräumen und Wohnen, wenn sie die öffentlichen Nutzungen respektieren und unterstützen, beispielsweise durch zusätzliches Beleben des Areals.
- 4 Im Neubaubereich a sind Nutzungen zulässig, die mit der Hauptnutzung der Schlossschür verträglich sind

Redaktionelle Anpassung der Begriffe aufgrund der BMBV. Gemäss BMBV enthalten "Anbauten" nur Nebennutzflächen. Daher wurde der Begriff neu mit "Erweiterungsbau" festgelegt. Nur so ist die Realisierung von Hauptnutzfläche möglich.

Das Chutzengut wurde abgebrochen, deshalb wird auf diesen Zusatz verzichtet.

#### Art. 45 Abs. 3:

Flachdächer sind im ganzen Gemeindegebiet zu begrünen (Art. 87 Abs. 3). Deshalb kann hier auf diesen Zusatz verzichtet werden.

#### Heutiger Art. 53 Abs. 4:

Der heutige Abs.4 wird gestrichen. Da das ehemalige Hotelgebäude schützenswert ist, wird die Wahl des Standorts von Energieanlagen durch die Praxis der KDP beeinflusst.

#### Art. 45 Abs. 4:

Unverändert.

#### Art. 45 Abs. 5:

Der heutige Abs.6 wird stengelassen, obwohl das Baureglement nicht der richtige Ort für Verkehrsanordnungen ist.

#### Art. 46:

Redaktionelle Anpassung der Begriffe in Abs. 7 und 10 aufgrund der BMBV. Gemäss BMBV enthalten "Anbauten" nur Nebennutzflächen. Daher wurde der Begriff neu mit "Erweiterungsbau" festgelegt. Nur so ist die Realisierung von Hauptnutzfläche möglich.

Die heutigen "Nebenbauten", welche nur Nebennutzfläche enthalten, werden durch die BMBV als "Kleinbauten" betitelt. Diese Begriffe wurden in den Absätzen 7 und 10 ebenfalls ersetzt.

Redaktionelle Anpassung der Bezeichnung Pfrundschrü in Schlossschür.

<sup>69</sup> SR 814.41

<sup>70</sup> Eingefügt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 11. Dezember 2011, genehmigt am 26. Januar 2012.

			spielsweise durch zusätzliches Beleben des Areals.		
			4 Im Neubaubereich a sind Nutzungen zulässig, die mit der Hauptnutzung der Pfrundschüür verträglich sind und in Verbindung stehen.		
			5 Im Neubaubereich b sind Bauten und Anlagen zulässig, die als Lärmschutz, als Fussgängerdurchgang oder dem witterungsgeschützten Aufenthalt dienen oder die mit dem Schlosspark in Verbindung stehen, beispielsweise ein Kaffeehaus, ein Teehaus oder eine Orangerie.		
			6 In der ganzen Schlosszone mit Ausnahme des Schlosshofs und des Schlossparks sind zudem Nebennutzungen zulässig, die in einem betrieblichen Zusammenhang zu den Hauptnutzungen stehen.		
d) Mass der Nutzung		d) Mass der Nutzung	7 In der ganzen Schlosszone mit Ausnahme des Schlosshofs, des Schlossparks sowie der Neubaubereiche a und b sind Erweiterungen der bestehenden Bauten sowie neue Anbauten, Nebenbauten und Pavillons zulässig. Die Absätze 9 ff. betreffend der Gestaltung bleiben vorbehalten.		5 Im Neubaubereich b sind Bauten und Anlagen zulässig, die als Lärmschutz, als Fussgängerdurchgang oder dem witterungsgeschützten Aufenthalt dienen oder die mit dem Schlosspark in Verbindung stehen, beispielsweise ein Kaffeehaus, ein Teehaus oder eine Orangerie.
			8 In den Neubaubereichen a und b sind eingeschossige Bauten zulässig. Für die flächenmässige Ausdehnung ist der Plan 1, Schlosszone massgeblich. Bauten im Neubaubereich a sind an die Pfrundschüür anzubauen.		6 In der ganzen Schlosszone S mit Ausnahme des Schlosshofs und des Schlossparks sind zudem Nebennutzungen zulässig, die in einem betrieblichen Zusammenhang zu den Hauptnutzungen stehen.
e) Gestaltung		e) Gestaltung	9 Sämtliche bauliche Eingriffe haben mit Respekt vor der historischen Anlage zu erfolgen. Alte und neue Bauten haben sich zu einem einmaligen Lebens- und Begegnungsraum zu ergänzen.		7 In der ganzen Schlosszone S mit Ausnahme des Schlosshofs, des Schlossparks sowie der Neubaubereiche a und b sind Erweiterungen der bestehenden Bauten sowie neue Erweiterungsbauten, Kleinbauten und Pavillons zulässig. Die Absätze 9 ff. betreffend die Gestaltung bleiben vorbehalten.
			10 Ein Neubau im Bereich a muss als Neben- resp. Anbau der Pfrundschüür und mit einem entsprechenden Habitus in Erscheinung treten.		8 In den Neubaubereichen a und b sind eingeschossige Bauten zulässig. Für die flächenmässige Ausdehnung ist der Plan 1, Schlosszone massgeblich. Bauten im Neubaubereich a sind an die Pfrundschüür anzubauen.
			11 Bauten im Neubaubereich b stehen im direkten Zusammenhang mit der alten Friedhofmauer und sind in einer Pavillonarchitektur zu gestalten.		9 Sämtliche bauliche Eingriffe haben mit Respekt vor der historischen Anlage zu erfolgen. Alte und neue Bauten haben sich zu einem einmaligen Lebens- und Begegnungsraum zu ergänzen.
			12 Für die Erarbeitung von Bauprojekten zur Umnutzung der bestehenden erhaltens- und schützenswerten Bauten und für die Neubaubereiche a und b sind qualitätssichernde Verfahren in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege und der Bau- und Planungskommission durchzuführen.		10 Ein Neubau im Bereich a muss als Erweiterungs- resp. Kleinbau der Schlossschüür und mit einem entsprechenden Habitus in Erscheinung treten.
			13 Die öffentlichen Aussenräume sind grosszügig und attraktiv zu gestalten sowie angemessen zu beleuchten.		11 Bauten im Neubaubereich b stehen im direkten Zusammenhang mit der alten Friedhofmauer und sind in einer Pavillonarchitektur zu gestalten.
		f) Erschliessung			12 Für die Erarbeitung von Bauprojekten zur Umnutzung der bestehenden erhaltens- und schützenswerten Bauten und für die Neubaubereiche a und b sind qualitätssichernde Verfahren in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege und der Bau- und Planungskommission durchzuführen.
					13 Die öffentlichen Aussenräume sind grosszügig und attraktiv zu gestalten sowie angemessen zu beleuchten.
					14 Der Schutz der Grünelemente richtet sich nach dem entsprechenden Schutzplan.
					15 Das Schlossareal ist mit Ausnahme der Anlieferung und für Notfalldienste autofrei. Fussgängerinnen und Fussgänger gelangen über die bestehenden Treppen, Gassen und Wege in das Areal.
					16 Im Bereich der Zufahrt gemäss Markierung im Plan 1, Schlosszone S sind höchstens 12 Parkplätze (Ersatz Parkplätze Schlossschüür) zulässig. Im Übrigen erfolgt die Parkierung für die kulturellen und kommerziellen Nutzungen und Veranstaltungen in den öffentlichen



	14	Der Schutz der Grünelemente richtet sich nach dem entsprechenden Schutzplan.		Parkierungsanlagen im umliegenden Zentrumsbereich.	
f) Erschliessung	15	Das Schlossareal ist mit Ausnahme der Anlieferung und für Notfalldienste autofrei. Fussgängerinnen und Fussgänger gelangen über die bestehenden Treppen, Gassen und Wege in das Areal.	g) Lärmschutz	17	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV <sup>71</sup> .
	16	Im Bereich der Zufahrt gemäss Markierung im Plan 1, Schlosszone sind max. 12 Parkplätze (Ersatz Parkplätze Pfrundschiür) zulässig. Im Übrigen erfolgt die Parkierung für die kulturellen und kommerziellen Nutzungen und Veranstaltungen in den öffentlichen Parkierungsanlagen im umliegenden Zentrumsbereich.			
g) Lärmschutz	17	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.			

**Art. 54** 4 Bauernhofzone BZ

- 1 Für die Bauernhofzone BZ gelten Artikel 85 BauG und sinngemäss die Bestimmungen über die Landwirtschaftszone.
- 2 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV.

**Art. 55** 5 Bahnareal

Die Bahnareale werden für die Erstellung bahnbetriebsfremder Bauten und Anlagen geeigneten Nutzungszonen und Bauklassen zugewiesen.

**Art. 56** 6 Tierhaltung in der Bauzone

- 1 Die Erstellung und die Erweiterung von Gross- und Kleintierställen sowie von Hundezwingern sind – die nachstehenden Bestimmungen vorbehalten – in der Bauzone untersagt.
- 2 In allen Teilen der Bauzone sind kleinere Ställe oder Gehege für einzelne Kleintiere, wie Hunde, Kaninchen, Geflügel, für solange zugelassen, als das ruhige und gesunde Wohnen nicht beeinträchtigt wird.
- 3 Stallungen für die gewerbliche oder hobbymässige Tierhaltung, wie für Reitpferde sowie für Schafe, Hunde, andere Kleintiere im grösseren Verband, sind ausserhalb von Wohnzonen zugelassen, wenn sie die Nutzung der betreffenden Zone nicht beeinträchtigen.
- 4 Die Erstellung oder Erweiterung von Gross- und Kleintierställen

**Heutiger Art. 54:**

Die Bauernhofzone wird neu in Art. 38 geregelt.

**Heutiger Art. 55:**

Die Bahnareale werden neu in Art. 41 geregelt.

**Heutiger Art. 56:**

Der heutige Art. 56 wird gestrichen.

Die Tierhaltung in der Bauzone wird teilweise im übergeordneten Recht geregelt (Art. 90 BauV, Art. 6 BewD), zudem bestehen mehrere Richtlinien (FAT, ARE zum Thema Pferde) und Tierenschutzvorschriften. Deshalb wird auf kommunale Vorschriften verzichtet.

<sup>71</sup> SR 814.41

für landwirtschaftliche Betriebe, die in der Bauzone liegen, ist gestattet, sofern sie für die konventionelle bäuerliche Bewirtschaftung benötigt werden und die zonengemässe Nutzung des umliegenden Landes nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen.

#### 4. Zonen mit Planungspflicht

##### Art. 57 Begriff; Grundsätze

- 1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt eine Überbauungsordnung voraus. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen sowie Artikel 95 Absatz 4 BauG<sup>72</sup>.
- 2 Der Nutzungsplan unterscheidet<sup>a</sup>
  - a) als Zonen ZPP 1 Zonen im Sinne von Artikel 93 und 94 BauG<sup>74</sup>;
  - b) als Zonen ZPP 2 Zonen im Sinne von Artikel 95 BauG<sup>75</sup>.
- 3 Die nähere Ordnung dieser Zonen ist in den Besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan umschrieben. Sind dort die areal-externen Grenz- und Gebäudeabstände nicht geregelt, gilt dafür Artikel 72 Absatz 1 sinngemäss.
- 4 Wird im Falle der ZPP 2 die Überbauungsordnung vom Stimmbürger erstmals abgelehnt, so kann ihm innert Jahresfrist nochmals eine Überbauungsordnung zum Beschluss vorgelegt werden.

#### 4. Besondere Bestimmungen

##### Art. 47 Besondere Nutzungsfestlegungen

- 1 Im Nutzungsplan werden für einzelne Gebiete besondere Nutzungsfestlegungen getätigt. Sie ergänzen die Zonenvorschriften und Bauklassen.

##### Heutiger Art. 57 Abs. 1:

Die Zonen mit Planungspflicht sind neu in Art. 42 geregelt.

Der heutige Abs. 1 wird gestrichen.

Er gibt nur übergeordnetes Recht wieder.

##### Heutiger Art. 57 Abs. 2:

Der heutige Abs. 2 wird gestrichen.

Die Unterscheidung zwischen ZPP 1 und ZPP 2 gibt es heute nicht mehr (Revision des BauG 1994). Die ZPPs wurden in ordentliche ZPPs oder in Regelbauzonen überführt.

Auf den heutigen verwirrenden Verweis auf Art. 72 wird verzichtet. Es werden in der ZPP oder der dazugehörigen ÜO Grenzabstände, Baulinien oder Baufelder definiert.

##### Heutiger Art. 57 Abs. 4:

Der heutige Abs. 4 wird gestrichen.

Die Unterscheidung zwischen ZPP 1 und ZPP 2 gibt es heute nicht mehr (Revision des BauG 1994).

Die Überschrift wird neu hier platziert, da bereits die "Besondere Nutzungsfestlegungen" besondere Bestimmungen darstellen.

##### Art. 47:

(vgl. heutiger Art. 50)

##### Art. 47 Abs. 1:

Die besonderen Nutzungsfestlegungen (es sind nicht nur Beschränkungen, wie sie früher genannt wurden) gehen den allgemeinen Zonenvorschriften vor, wenn dort dieser Bereich bereits geregelt ist.

<sup>72</sup> Bauen nach Ersatzordnung. Siehe dazu Fussnote 3.

<sup>73</sup> **Hinweis:** Diese Unterscheidung ist durch eine Revision des Baugesetzes entfallen (siehe heute Art. 92 ff. und Art. 66 Abs. 3 BauG).

<sup>74</sup> Für diese Zonen müssen ihr Zweck, Art und Mass der zulässigen Nutzung und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume in der *Grundordnung* festgelegt werden. Gegenstand der erforderlichen Überbauungsordnung ist die nähere Ausführung dieser Grundsätze. Das Gesetz bezeichnet dafür den Gemeinderat als zuständig (Art. 66 Abs. 2 Bst. b BauG).

<sup>75</sup> Bei der Zone nach Art. 95 BauG ist das Schwergewicht der Regelung der *Überbauungsordnung* zugeordnet. Diese bestimmt Art und Mass der zulässigen Nutzung wie auch die Gestaltungsgrundsätze. Dementsprechend sieht das Baugesetz dafür die Zuständigkeit des Stimmbürgers vor. In der Grundordnung selbst sind der Planungszweck und – für den Fall der endgültigen Ablehnung der Überbauungsordnung durch den Stimmbürger – eine Ersatzordnung zu bezeichnen.

<sup>2</sup> Folgende Nutzungsfestlegungen gelten bei den entsprechenden Bezeichnungen:

Bezeichnungen	Nutzungsfestlegungen
minGFZo xx	Minimale oberirdische Geschossflächenziffer <sup>76</sup> xx
HNFu xx	Hauptnutzfläche unterirdisch höchstens xx m <sup>2</sup>
Wa xx	Wohnnutzungsanteil an der realisierten Hauptnutzfläche höchstens xx %
minWa xx	Minimaler Wohnnutzungsanteil an der realisierten Hauptnutzfläche mindestens xx %
pgWa xx	Preisgünstiges Wohnen, Anteil gemäss Art. 51 Absatz 1 Buchstabe a xx %
VL 230	Verkaufsläden mit höchstens 230 m <sup>2</sup> Geschossfläche
VL 750	Verkaufsläden mit höchstens 750 m <sup>2</sup> Geschossfläche
ALb	Ausschluss von Lagerbetrieben, Verteilzentren und Werkhöfen, die nicht als Nebenbetrieb einem zugelassenen Hauptbetrieb räumlich angegliedert sind
ASa	Ausschluss von Sport- und Freizeitanlagen
GH xx	Gesamthöhe höchstens xx m
HK xxx	Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion höchstens xxx m ü.M. <sup>77</sup>
xx dBA [Lärmemittent]	Zwischen den exponiertesten, offenbaren Fenstern lärmempfindlicher Nutzungen und dem bezeichneten Lärmemittent zu erzielende Schallpegeldifferenz in dBA

<sup>3</sup> Die besonderen Nutzungsfestlegungen gelten für die einzelnen Grundstücke. Die Beschränkungen der Verkaufsläden gelten unabhängig von der Grundstücksfläche pro Ladengeschäft.

#### **Art. 47 Abs. 2:**

Die Streichung der Regelung "Ba xx" betrifft nur das Wangental. Aus Gründen der Liberalisierung wird diese Nutzungsbeschränkung aufgehoben.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Beschränkungen "D 100" und "D 200" nicht durchsetz- und kontrollierbar sind. Deshalb werden sie aufgehoben.

Neu wird die Nutzungsfestlegung einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer ("minGFZo xx") eingeführt. Da bei den Bauklassen auf eine Festlegung von minimalen GFZo verzichtet wird, soll die Möglichkeit der Festlegung einer minimalen GFZo über eine Nutzungsfestlegung bestehen.

Da durch die freie Geschossflächenziffer für unterirdische Bauten unerwünschte Hauptnutzflächen im Untergeschoss entstehen könnten, wird eine neue Nutzungsfestlegung "HNFu xx" eingeführt.

Neu wird zur Ergänzung der Nutzungsfestlegung "Wa xx" die Nutzungsfestlegung "minWa xx" eingeführt.

Die Nutzungsfestlegung „pgWa xx“ bezieht sich auf Art. 51. Der Wortlaut von Art. 51 wurde von den Stimmberechtigten am 12. Februar 2017 beschlossen.

Zur Vereinfachung wird die Nutzungsfestlegung "Na xx" gestrichen, da dies über die Nutzungsfestlegungen Wa xx und minWa xx gesteuert werden kann.

In Art. 20 Abs. 3 BauG werden Detailhandelseinrichtungen neu nicht mehr über die Verkaufsfläche sondern über die Geschossfläche begrenzt. Dies im Sinne einer Vereinfachung und Gleichbehandlung der verschiedenen Typen von Verkaufsläden. Die Erfahrungswerte des Kantons haben gezeigt, dass die Verkaufsfläche rund zwei Drittel der Geschossfläche ausmacht. Mit der Festlegung des neuen Grenzwerts, wird somit faktisch weiterhin das bisher vorgeschriebene Mass angewendet.

Da die Höhenbeschränkung mittels Höhenkote in m ü.M von der BMBV nicht vorgesehen ist und auf kommunaler Ebene nicht einfach eine zusätzliche Höhenregelung "erfunden" werden darf, musste eine Formulierung gefunden werden, welche die Höhenkoten "BMBV-konform" verankert..

Die Schallpegeldifferenz wird bei Einzonungen in Regelbauzonen festgelegt, wenn der Planungswert überschritten wird. Mit geeigneten Schallschutzmassnahmen muss sichergestellt werden, dass zwischen dem Lärmemittent und dem am exponiertesten, offenbaren Fenster eines Raumes mit lärmempfindlicher Nutzung die entsprechende Schallpegeldifferenz erreicht werden kann.

<sup>76</sup> Art. 60

<sup>77</sup> Art. 84 Abs. 5

- 4 Die Übertragung besonderer Nutzungsfestlegungen ist unter unmittelbar angrenzenden Grundstücken innerhalb derselben Bauklasse gestattet, wenn für die Grundstücke dieselbe besondere Nutzungsfestlegung gilt. Art. 32 BMBV<sup>78</sup> ist sinngemäss anwendbar.

**Art. 47 Abs. 4:**

Eine solche Übertragung ist somit bei der

- "minGFZo xx" Mindestnutzung oberirdischer Geschossflächen xx
- "HNFu xx" Maximale unterirdische xx
- "Wa xx" Anteil Wohnnutzung an der realisierten Hauptnutzfläche des Gebäudes höchstens xx %
- "minWa xx" Anteil Wohnnutzung an der realisierten Hauptnutzfläche des Gebäudes mindestens xx %
- „pgWa xx“ Anteil preisgünstiges Wohnen xx %

möglich, wenn das angrenzende Grundstück in der gleichen Bauklasse liegt und dieselbe Festlegung aufweist.

**Art. 48** Reduzierte Parkplatzerstellung

- 1 Bei Grundstücken, die über eine Strasse in einer Tempo-30-Zone oder über eine Begegnungszone (Tempo 20) erschlossen sind und den Ortsteilen Köniz (ohne Schliern), Liebefeld, Spiegel und Wabern angehören, wird die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung gegenüber dem kantonalen Recht<sup>79</sup> reduziert.

**Art. 48:****Art. 48 Abs. 1:**

Im kantonalen Recht wird die Bandbreite der zu erstellenden Parkplätze definiert. Art. 18 Bst. a BauG ermächtigt die Gemeinden in Gebieten, die vom Motorfahrzeugverkehr zu entlasten oder freizuhalten sind, vorzuschreiben, dass nur beschränkt oder keine privaten Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden dürfen oder dass diese ausserhalb dieser Gebiete angelegt werden dürfen.

Die Tempo-30 Gebiete und Begegnungszonen in den Ortsteilen (entsprechend den Postkreisen) Köniz (ohne Schliern), Liebefeld, Spiegel und Wabern sollen vom Motorfahrzeugverkehr weiter entlastet werden. Deshalb wird die Parkplatzerstellung für Wohnungen gegenüber dem kantonalen Recht reduziert.

In den nach Art. 52 Abs. 2 BauV zur Agglomeration gehörenden Gebieten (Köniz, Liebefeld, Niederwangen und Wabern) besteht für *Nicht-Wohnnutzungen* bereits im kantonalen Recht eine reduzierte Bandbreite. Deshalb wird für diese Nutzungen die Bandbreite des kantonalen Rechts belassen.

**Art. 48 Abs. 2 und 3:**

Gegenüber der kantonalen Regelung wird die untere Bandbreite reduziert und die obere Bandbreite unabhängig von der Wohnungsgrösse auf die kantonale Bandbreite für Wohnungen bis 120 m<sup>2</sup> beschränkt.

- 2 Für das Wohnen beträgt in diesen Gebieten die Bandbreite:

Anzahl Wohnungen	
1	0 bis 3 Abstellplätze
2	1 bis 4 Abstellplätze
3	1 bis 5 Abstellplätze
4	2 bis 6 Abstellplätze
5	2 bis 7 Abstellplätze

<sup>78</sup> BSG 721.3

<sup>79</sup> Art. 16 und 17 BauG, Art. 49 ff. der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1).

- 3 Ab 6 Wohnungen beträgt in diesen Gebieten die Bandbreite:  
für alle Wohnungen 0,5 bis 1,25 Abstellplätze
- 4 Im Übrigen gilt das kantonale Recht.

Ergibt die Bandbreite keine ganze Zahl, gelten die üblichen mathematischen Rundungsregeln.

**Art. 48 Abs. 4:**

Dieser Verweis stellt klar, dass in Bezug auf die übrigen Regelungen das kantonale Recht gilt. So z.B. die Sicherstellung von Abstellplätzen auf fremdem Boden (Art. 49 BauV), welche Parkplätze in die Bandbreite eingerechnet sind (Art. 50 BauV), die Trennung der Berechnung der Anzahl Abstellplätze von den übrigen Nutzungen (Art. 51 Abs. 3 BauV), etc.

**Art. 49** Reduzierte Parkplatzerstellung in Zonen mit Planungspflicht

**Art. 49:**

Mittels eines allgemeinen Artikels wird in ZPPs die zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge festgelegt. Mit diesem Artikel entfällt die jeweilige Formulierung für die zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge in den besonderen Vorschriften.

- 1 In Zonen mit Planungspflicht gelten die folgenden Bestimmungen, falls die dazugehörigen besonderen Vorschriften keine andere Regelung vorsehen.

**Art. 49 Abs. 1:**

Eine abweichende Regelung in den besonderen Vorschriften bleibt vorbehalten. Diese kann strenger oder milder sein. Z.B. wenn besondere Verhältnisse gemäss Art. 54 BauV gegeben sind, können diese in den besonderen Vorschriften berücksichtigt werden.

- 2 Vorbehalten sind Zonen mit Planungspflicht, welche als Siedlungsschutzgebiet bezeichnet sind.

**Art. 49 Abs. 2:**

In ZPP, welche als Siedlungsschutzgebiet bezeichnet sind, gelten die Bestimmungen nach Art. 48 bzw. nach BauV.

- 3 Bei Neubauten in einem Gebiet, welches vollständig mindestens über eine öV-Erschliessungsgüteklasse C verfügt, bestimmt sich die maximal zulässige Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach dem unteren Wert der Bandbreite nach Art. 48 oder dem unteren Wert der Bandbreite des jeweils geltenden kantonalen Rechts<sup>80</sup>. Massgebend ist der tiefere dieser beiden Werte.

**Art. 49 Abs. 3:**

Als Gebiet gilt der gesamte Perimeter der betreffenden ZPP.

Mit diesem Absatz wird die Bandbreite gegenüber dem kantonalen Recht verschärft: Es können Abstellplätze zwischen 0 und dem unteren Wert der Bandbreite erstellt werden.

- 4 Als Neubauten gelten neue Gebäude sowie Anbauten, Aufstockungen und neubauartige Umbauten, wie Auskernungen und dergleichen.

**Art. 49 Abs. 4:**

Die Definition der Neubauten entspricht der Definition Art. 1 Abs. 2 KEnV.

- 5 Falls ein grosses Vorhaben<sup>81</sup> unter Absatz 3 fällt, ist der Grundbedarf nach kantonalem Recht zu erstellen. Es sei denn, der untere Wert der Bandbreite ist grösser als der Grundbedarf, in diesem Fall ist der untere Wert der Bandbreite zu erstellen. Im Übrigen dürfen nicht mehr Abstellplätze als der Grundbedarf erstellt werden.

**Art. 49 Abs. 5:**

Bei grossen Vorhaben gemäss Art. 53 BauV legt die kantonale Bauverordnung einen Grundbedarf fest und koordiniert, was im Schnittbereich zwischen Grundbedarf und Bandbreite geschieht (Art. 53 Abs.3 BauV):

*„Zur Koordination zwischen der Bandbreite nach Artikel 52 und dem Grundbedarf gilt zudem:*

*a auf jeden Fall darf das Maximum für  $GF/n = 200$  erstellt werden (Städte und Agglomerationen 125, übriger Kanton 165 Abstellplätze).*

*b ist das Minimum für  $GF/n = 200$  grösser als der Grundbedarf, ist mindestens dieses Minimum zu erstellen.“*

<sup>80</sup> Art. 16 und 17 BauG, Art. 49 ff. BauV

<sup>81</sup> Art. 53 BauV

<sup>6</sup> Für verkehrsintensive Vorhaben gilt das kantonale Recht.

<sup>7</sup> In der Bandbreite nicht enthaltene Abstellplätze<sup>83</sup> bleiben vorbehalten.

**Art. 50** Parkplatzbewirtschaftung

<sup>1</sup> Werden für Einkaufsnutzungen mehr als 20 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt, sind die Kundenparkplätze kostenpflichtig zu bewirtschaften.

<sup>2</sup> Die Bewirtschaftung hat ab der ersten Minute zu erfolgen und darf nicht zurück-erstattet werden. Es müssen mindestens die für Kurzzeitparkplätze auf öffentlichem Grund geltenden Ansätze verlangt werden.

Fällt ein grosses Vorhaben unter Absatz 3 (Neubauten in einem Gebiet, welches vollständig mindestens über eine öV-Erschliessungsgüteklasse C verfügt) ist der Grundbedarf oder das höher liegende Minimum der Bandbreite zu erstellen (wie in Art. 53 Abs. 3 Bst. b BauV). Diese Abstellplätze sind zwingend zu erstellen. Hingegen wird mit Absatz 5 ausgeschlossen, dass hier plötzlich im Rahmen des Grundbedarfs das Maximum der Bandbreite (Art. 53 Abs. 3 Bst. a BauV) erstellt werden darf.

Zusätzliche Abstellplätze zum Grundbedarf werden nach Art. 53 Abs. 4 BauV bewilligt, wenn auf Grund der zu erwartenden Fahrten dargestellt wird, dass die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung eingehalten werden. Auch diese Erweiterung des Grundbedarfs kommt hier nicht zum Zug, um die geplante Verschärfung nicht aufzuweichen.

**Art. 49 Abs. 6:**

Verkehrsintensive Vorhaben sind in Art. 91a ff. BauV geregelt. Als verkehrsintensive Vorhaben gelten Bauvorhaben, die im Jahresschnitt mehr als 2000 Fahrten verursachen.

**Art. 49 Abs. 7:**

In Art. 50 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung sind Abstellplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen und Aussendienstfahrzeuge sowie Motorfahrzeuge mit über- oder unterdurchschnittlichem Platzbedarf wie Lastwagen, Cars und Motorräder nicht in der Bandbreite enthalten (Art. 50 Abs. 3 BauV).

**Art. 50:**

Gemäss der kantonalen Bauverordnung ist für Einkaufsnutzungen in den städtischen Gebieten ab einer Geschossfläche von 500m<sup>2</sup> die Erstellung von 20 Abstellplätzen möglich, ab einer Geschossfläche von 1022m<sup>2</sup> müssen mindestens 20 Abstellplätze erstellt werden.

In der Bandbreite der Bauverordnung sind jeweils auch die Abstellplätze für Mitarbeitende enthalten.

Da die Nutzung von Parkplätzen durch Mitarbeitende jedoch viel weniger Fahrten generiert, soll für diese keine Bewirtschaftungspflicht bestehen, deshalb sind nur die Kundenparkplätze zu bewirtschaften. Werden somit von 20 Abstellplätzen 5 für die Mitarbeitenden reserviert, müssen nur die verbleibenden 15 Parkplätze bewirtschaftet werden. Für die Bewirtschaftungspflicht ist jedoch die Anzahl erstellter Parkplätze massgebend.

**Art. 50 Abs. 2:**

Damit die Bewirtschaftung auch lenkungswirksam ist, muss sie ab der ersten Minute greifen und auch tatsächlich dem Kunden belastet werden. Die Ansätze sollen mindestens jenen für die Benützung der öffentlichen Parkplätze entsprechen, damit ein Minimum gewährleistet ist.

Heute gilt gemäss Verordnung über die Benützung der öffentlichen Parkplätze folgende Regelung für Kurzzeitparkplätze:

<sup>83</sup> Art. 50 Abs. 3 BauV

**Art. 9 Gebühr für Kurzzeitparkplätze**

Die Parkgebühren für Kurzzeitparkplätze betragen Fr. 0.50 für die erste halbe Stunde, für jede weitere halbe Stunde Fr. 1.00. Die maximale Parkierdauer auf Kurzzeitparkplätzen beträgt zwischen einer halben und zwei Stunden und wird durch Gemeinderatsbeschluss festgelegt.

**Art. 51 Preisgünstiges Wohnen**

<sup>1</sup> Mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung setzt sich die Gemeinde für die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger und dabei qualitativ hochwertiger Mietwohnungen ein, indem sie insbesondere:

- a) bei Erlass oder Änderungen von Nutzungsplänen 20 – 40 % des für das Wohnen bestimmten zusätzlichen Nutzungsmasses – sofern dieses 4'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche übersteigt – dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehält;
- b) geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt und mit Auflagen die Zweckbestimmung für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete dauerhaft sichert;
- c) gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung unterstützt.

<sup>2</sup> Absatz 1 Buchstabe a kommt zur Anwendung, wenn auf einem zusammengehörenden Areal mehr als 4'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für das Wohnen neu ermöglicht werden und wenn dieses Areal in einem der Ortsteile liegt, die von besonders hohen Mietzinsen betroffen sind; der Gemeinderat bezeichnet diese Ortsteile durch Verordnung.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten durch Verordnung, insbesondere:

- a) die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete, die Instrumente zur Sicherung der Zweckbindung (insbesondere durch Vertrag, Anmerkung im Grundbuch) sowie die Sicherung und Kontrolle der Mietzinse;
- b) die Anforderungen an gemeinnützige Wohnbauträger im Sinn von Absatz 1 Buchstabe b;
- c) die Massnahmen zur Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträger bei der Landbeschaffung.

**Art. 52 Innenentwicklungsgebiete**

<sup>1</sup> In Gebieten mit Bauklasse IIIa oder IVa gelten bei Erfüllung der Voraussetzungen der Absätze 2 bis 6 in Bezug auf Art. 53 folgende Erleichterungen:

**Art. 51:**

Der Wortlaut von Art. 51 wurde von den Stimmberechtigten am 12. Februar 2017 beschlossen. Es ist zu beachten, dass dieser Wortlaut aufgrund der Volksabstimmung und der Planbeständigkeit inhaltlich feststeht, also nicht mehr Gegenstand der politischen Diskussion sein kann.

**Art. 52:****Art. 52 Abs. 1:**

Mit dem neuen Art. 52 soll in den Mehrfamilienhausquartieren der Bauklasse IIIa und IVa ein Anreiz für eine qualitätsvolle Innenentwicklung gesetzt werden. In Abweichung von der Regelbauzone können freiwillig unter Einhaltung der Voraussetzungen gemäss Absätze 2 bis 6 im Sinne eines Bonus Erleichterungen in Bezug auf die geltenden baupolizeilichen Masse erwirkt werden. Für den Erhalt dieses Bonus ist ein bedeutender Mehraufwand zu betreiben, da erhöhte Anforderungen an die Qualität gestellt werden. Zusätzliche Ausnützung wird dabei nicht garantiert, sondern muss im Verfahren gemäss Art. 52 erlangt werden.

Zur Sicherung der Wohnqualität angrenzender Bebauungen sind nebst der Eingliederung nach Abs. 3. insbesondere die Fassadenhöhe sowie die äusseren Grenzabstände gegenüber angrenzender Bebauungen ausserhalb der Innenentwicklungsgebiete gemäss rechtsgültiger Bauklasse weiterhin einzuhalten.

- a) die oberirdische Geschossfläche ist frei;
- b) Gebäudelänge und -breite sind frei;
- c) die Anzahl Vollgeschosse ist innerhalb der Fassadenhöhe/Fassadenhöhe traufseitig frei;
- d) Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der von der Projektierung erfassten Fläche sind frei.
- 2 Es muss eine gemeinsame Projektierung über eine zusammenhängende Fläche von 3'500 m<sup>2</sup> mit mindestens öV-Erschliessungsgüteklasse C vorliegen. Wenn die Gemeinde zustimmt, können folgende Flächen zusätzlich einbezogen werden:
- a) direkt angrenzende Flächen mit Bauklasse IIIb oder IVb;
- b) an Gemeindestrassen gegenüberliegende Flächen mit Bauklasse IIIa oder IVa.
- 3 Die Projektierung muss so ausgestaltet sein, dass:
- a) eine qualitativ hochwertige Überbauung mit guter städtebaulicher und landschaftlicher Einpassung resultiert;
- b) keine überwiegenden Interessen beeinträchtigt werden;
- c) pro 10 % zusätzlich realisierter Geschossfläche mindestens 5 % an zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden;
- d) die Grünflächenziffer über die ganze von der Projektierung erfassten Fläche mindestens 0,4 beträgt;
- e) die Umsetzung soweit nötig privatrechtlich und grundbuchlich sichergestellt ist.
- 4 Es ist ein qualitatives Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln durchzuführen. Das Verfahrensprogramm hat mindestens folgende Anforderungen aufzustellen:
- a) Gute Einordnung von Bauten, Anlagen sowie Freiräumen in das Strassen-, Quartier- und Landschaftsbild;
- b) hohe architektonische und städtebauliche Qualität;

Die Formulierung „bei gemeinsamer Projektierung über eine zusammenhängende Fläche“ bedeutet, dass das Vorhaben ein oder mehrere Grundstücke betreffen und einem oder mehreren Grundeigentümern gehören können. Das kantonale BauG sieht zwar bei gemeinsamer Projektierung bereits die Möglichkeit einer Gestaltungsfreiheit vor. Im Gegensatz zu Art. 75 BauG kann das Vorhaben im Sinne eines Bonus ein höheres Mass der Nutzung im Vergleich zur Grundnutzung realisieren (wenn die Voraussetzungen nach Absätzen 2-6 erfüllt sind).

**Art. 52 Abs. 3:**

Um die im Vergleich zur Regelbauzone höhere Wertschöpfung in Anspruch nehmen zu können, muss die Bauherrschaft die Erfüllung der erhöhten Qualitätsanforderungen sicherstellen.

**Bst. a:**

Eine qualitativ hochwertige Überbauung mit guter städtebaulicher und landschaftlicher Einpassung wird mit Erreichung der Anforderungen nach Absatz 4 sichergestellt.

**Bst. c:**

Es ist sicherzustellen, dass neben der Wohnfläche auch effektiv die Anzahl Wohnungen erhöht wird und somit auch gegenüber heute mehr Personen auf derselben Bodenfläche leben können. Mit der Verhältniszahl von 2 zu 1 wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Wohnflächenbedarf pro Person voraussichtlich weiter steigt und schlussendlich marktgerechte Wohnungen erstellt werden können.

**Bst. d:**

Nebst den erhöhten Qualitätsanforderungen an die Freiräume nach Absatz 4 muss das Vorhaben auch eine erhöhte quantitative Anforderung bezüglich Grünfläche erfüllen.

**Bst. e:**

Da mehrere Grundeigentümer vom Bauvorhaben betroffen sein können, gilt als Voraussetzung für eine Baubewilligung auch, dass die Umsetzung des eingereichten Projektes in seiner Gesamtheit gesichert ist und nicht nur eine Teilrealisierung von einzelnen Grundeigentümern möglich ist.

**Art. 52 Abs. 4:**

Vergleichbar mit Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG wird für den Prozess vor der Baugesuchseingabe ein qualitatives Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln verlangt. Damit sind insbesondere Wettbewerbsverfahren nach SIA gemeint, es lässt aber auch andere Konkurrenzverfahren oder Werkstatt- sowie Workshopverfahren zu.



- c) hohe Wohnqualität sowie kontextgerechte Anordnung der Erdgeschossnutzungen;
- d) bedarfsgerechte Durchwegung mit Fuss- und Radwegen;
- e) attraktive Nutzung und Gestaltung der Freiräume;
- f) effiziente Erschliessung und platzsparende Parkierung;
- g) nachhaltige Energieversorgungslösungen.

**Bst. c:**

Bezüglich der „kontextgerechten Anordnung der Erdgeschossnutzung“ soll das Projekt Rechenschaft darüber ablegen, dass die Erdgeschossnutzungen ihrer Lage entsprechend ausgewählt und ausgestaltet werden. Die Erdgeschossnutzung leistet mit den angrenzenden privaten, siedlungsinternen und öffentlichen Räumen einen wesentlichen Beitrag für eine hohe Lebensqualität im Quartier. Kontextgerecht bedeutet auch, dass sowohl das äussere Umfeld berücksichtigt wird aber auch die internen Abläufe/Nutzungsverteilungen innerhalb der Gebäude gemeint sind. Es soll sichergestellt sein, dass die EG-Nutzungen und deren Verteilung/Lage bewusst und qualifiziert vorgenommen werden.

Zum einen soll die Erdgeschossnutzungen der Zonenzuordnung gemäss Nutzungsplan entsprechen (Kernzonen K und gemischte Zonen AW an Passantenlagen mit Verkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, Wohnzonen mit bei entsprechenden Lagen mit nicht störender Arbeitsnutzung). Zum anderen ist Wohnnutzung an immissionsreichen, städtischen Lagen mit Bedacht zu platzieren, sorgfältig auszugestalten und vor Immissionen zu schützen (Nutzungskonflikte öffentlich-privat, Schattenwurf, Lärm, Einsicht u.dgl.).

Nutzungskonflikte zwischen öffentlich/ gemeinschaftlich genutzten und privaten Räumen sollen vermieden werden. So können je nach Kontext im EG auch Gemeinschaftsnutzungen wie Velo- und/oder Kinderwagenabstellräume, Waschküche, Atelier oder Gemeinschaftsräume o.ä. angeordnet sein.

**Bst. e:**

Den Freiräumen kommt bei der Innenentwicklung eine besonders hohe Bedeutung zu. Mit Buchstabe e) wird erreicht, dass dem Nutzungsdruck durch bauliche Mehrnutzung ein präzisiertes Verständnis bezüglich der Freiraumqualität entgegengehalten wird. Diese Qualität soll sich neben der Gestaltung in erster Linie durch die Funktionen des Freiraums, resp. dem Angebot an Freiräumen für die Bewohnenden und die Quartierbevölkerung auszeichnen (z.B. Begegnungs-, Spiel- und Bewegungsräume für alle Benutzungsgruppen, Gemeinschaftsanlagen, geschützte Rückzugsorte sowie sichere Aufenthaltsbereiche).

Die Qualität der Freiräume zeichnet sich insbesondere auch dadurch aus, dass neben den Spielplätzen auch differenzierte, gut zonierte und sorgfältig gestaltete gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche geschaffen werden, welche dem Austausch unter den Bewohnenden dienen und sich zur Erholung eignen (z.B. witterungsgeschützte Orte, naturnahe Spielbereiche, Dachgärten, gemeinsame Pflanzflächen). Die Aussen- und Freiräume sind mit gut integrierter und vielseitig nutzbarer Aussenraummöblierung attraktiv zu gestalten und für alle Altersgruppen zugänglich zu machen. Zudem sind die Sicherheit und Zugang zu diesen Räumen sowie die Erreichbarkeit respektive Verbindung für den Fussverkehr in umliegende Freiräume von Bedeutung.

- 5 Als Grundlage für das qualitative Verfahren ist eine umfassende Quartieranalyse zu erstellen, welche die konzeptionellen Rahmenbedingungen und die daraus abgeleiteten Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlungs- und Freiraumstrukturen sowie der Erschliessung in einem Gesamtkonzept aufzeigt. Es wird empfohlen, das Gesamtkonzept, insbesondere die gewählte Perimeterabgrenzung der Quartieranalyse, im Rahmen einer Voranfrage einzureichen.
- 6 Die Jury des qualitativen Verfahrens äussert sich in ihrem Schlussbericht zu Qualität und Zweckmässigkeit des dem Siegerprojekt zugrunde liegenden Gesamtkonzeptes sowie zu dessen Umsetzung. Sie legt dar, ob das Siegerprojekt aus ihrer Sicht eine qualitativ hochwertige Überbauung mit guter städtebaulicher und landschaftlicher Einpassung gewährleistet.

**Art. 52 Abs. 5:**

Der Begriff ‚Gesamt‘ verdeutlicht dabei, dass Analyse und Konzept integralen Charakter haben müssen. Das „Umfassende“ bei der Quartieranalyse bezieht sich darauf, dass diese integrale Planung der verschiedenen Fachdisziplinen und –themen (Städtebau, Architektur, Freiräume, Erschliessung, Nutzungsverteilung, Energie) erfolgt. Als Grundlage dafür kann die Gemeinde auf Anfrage statistische Datengrundlagen sowie räumliche Analysen liefern. Darauf aufbauend werden von den Gesuchstellern auch qualitative Beurteilungen wie Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken des Quartiers mit den daraus entsprechend abgeleiteten Entwicklungsmöglichkeiten und -absichten erwartet.

Mit dem geforderten Gesamtkonzept muss die Bauherrschaft das angestrebte Mass der Nutzung sowie dessen Quartierverträglichkeit und Qualität nachweisen.

Den Gesuchstellenden wird empfohlen, vor Durchführung des qualitativen Verfahrens, die Rahmenbedingungen resp. die abgeleiteten Entwicklungsmöglichkeiten und/oder das Gesamtkonzept bei der Gemeinde als Voranfrage einzureichen. Damit kann verhindert werden, dass Quartieranalyse und/ oder Gesamtkonzept nicht auf einer falschen Ausgangslage basieren und schlussendlich eine positive Rechenschaft des Fachgremiums nach dem qualitativen Verfahren verunmöglichen.

**Art. 52 Abs. 6:**

Das durchgeführte qualitative Verfahren bedingt die Begleitung durch ein unabhängiges Fachgremium. Dieses hat Rechenschaft darüber abzulegen, ob die Voraussetzungen nach Artikel 52 erfüllt sind. Die Bau- und Planungskommission begutachtet als Fachkommission des Gemeinderates resp. der Direktion Planung und Verkehr die Voranfragen und Baugesuche in Innenentwicklungsgebieten, insbesondere ob das Projekt entsprechend des Schlussberichtes der Jury umgesetzt wird.

**E. Bauvorschriften**

**Art. 93** 1 Tabelle der baupolizeilichen Masse

1 Für die einzelnen, durch Ziffern bezeichneten und im Nutzungsplan festgelegten Bauklassen gelten die in der nachstehenden Tabelle genannten baupolizeilichen Masse. Die Bauklasse E (Art. 94) bleibt vorbehalten.

[Die Tabelle aus Art. 94 wurde hier zu besseren Vergleichbarkeit der neuen Darstellung angepasst]

BK	GZ	GH m	GL m	BT m	AZ min. max.	GF WZ %	GF üz %	kGA	GA gGA m
I	1	6,5	25	13	0,4			5	9
IIa	2	8	25	13	0,6			5	9
IIb	2	8	50	15	0,7			5	9
IIc	frei	8,5	50	50		50	40	1/2 GH / min.3* 5**	9**
IIIa	3	11	50	15	0,5 0,8	50	40	5	10
IIIb	3	11	50	20		37.5	30	5	10
IIIc	frei	11	50	50		37.5	30	1/2 GH / min.3* 5**	10**
IVa	4	14	60	15	0,7 1,0	37.5	30	6	12
IVb	4	14	60	20		31.25	25	6	12
IVc	frei	14	frei	frei		31.25	25	1/2 GH / min. 3* 6**	12**

**IV. Bauvorschriften**

**1. Baupolizeiliche Masse und Definitionen**

**Art. 53** Baupolizeiliche Masse nach Bauklassen

1 In den jeweiligen Bauklassen gelten die baupolizeilichen Masse gemäss folgender Tabelle:

BK	VG	FH m	FHtr m	GL m	GB m	GFZo		GZ		kGA		gGA		
						K	üz	WZ	üz	WB	NWB	WB	NWB	
I	FD	2	9,5	-	25	13	-	-	0,35	0,35	5	5	9	9
	SD	1	-	7										
IIa	FD	3	11	-	25	13	-	-	0,35	0,35	5	5	9	9
	SD	2	-	8,5										
IIb	FD	3	11	-	50	15	-	-	0,35	0,35	5	5	9	9
	SD	2	-	8,5										
IIc	FD	frei	11,5	-	50	50	-	-	0,35	0,25	5	1/2 effektive FH(tr) min. 3	9	allseits kGA
	SD	frei	-	9										
IIIa	FD	4	14	-	50	15	-	0,8	0,3	0,25	5	5	10	10
	SD	3	-	11,5										
IIIb	FD	4	14	-	50	20	-	-	0,3	0,25	5	5	10	10
	SD	3	-	11,5										
IIIc	FD	frei	14	-	50	50	-	-	0,3	0,25	5	1/2 effektive FH(tr) min. 3	10	allseits kGA
	SD	frei	-	11,5										
IVa	FD	5	17	-	60	15	-	1,0	0,3	0,15	6	6	12	12
	SD	4	-	14,5										
IVb	FD	5	17	-	60	20	-	-	0,3	0,15	6	6	12	12
	SD	4	-	14,5										
IVc	FD	frei	17	-	frei	frei	-	-	0,3	0,15	6	1/2 effektive FH(tr) min. 3	12	allseits kGA
	SD	frei	-	14,5										
V	FD	frei	21	-	frei	frei	-	-	0,3	0,1	8	1/2 effektive FH(tr) min. 3	15	allseits kGA
	SD	frei	-	18,5										

**Titel**

Es handelt sich im Folgenden nicht nur um Masse, sondern teilweise auch um Definitionen.

**Art. 53:**

Im heutigen Baureglement waren die baupolizeilichen Masse im hinteren Teile des Bauregements, in Art. 93, geregelt. Da es sich dabei um sehr zentrale Festlegungen handelt, steht dieser Art. neu gleich zu Beginn der Bauvorschriften, um die essentiellen Vorgaben auf einen Blick aufzeigen.

Die Bauklassen werden rechtlich neu in Art. 27 verankert, da die Zuweisung der Bauklassen im Nutzungsplan erfolgt.

Erläuterungen zur Tabelle mit den baupolizeilichen Massen:

Die Tabelle in der linken Spalte wurde darstellungsmässig mutiert, um die Vergleichbarkeit mit der neuen Tabelle zu verbessern. Die Original-Tabelle des heutigen Bauregements befindet sich beim heutigen Art. 93.

**1. Bauklassen (BK):**

Den einzelnen Grundstücken werden neben Nutzungszonen im Nutzungsplan auch weiterhin Bauklassen zugewiesen.

**2. Anzahl Vollgeschosse (VG):**

Als Vollgeschosse zählen gemäss Art. 18 BMBV alle Geschosse, mit Ausnahme der Untergeschosse (Art. 19 BMBV und Art. 82), der Dachgeschosse (Art. 20 BMBV) und der Attikageschosse (Art. 21 BMBV). Die Gemeinde verzichtet neu auf die Regelung von Attikageschossen (vgl. Erläuterungen beim heutigen Art. 91). Bei Flachdächern wird deshalb statt eines streng geregelten Attikageschosses ein frei gestaltbares Geschoss realisierbar. Dies ermöglicht individuelle, situativ angepasste Projekte. Bei Flachdächern muss die Anzahl Vollgeschosse gegenüber den Satteldächern um ein Geschoss erhöht werden, um der baulichen Möglichkeit des Dachgeschosses bei Satteldächern zu entsprechen.

**3. Fassadenhöhe (FH):**

Die Fassadenhöhe (FH) gilt nur für Flachdachbauten, da bei Schrägdächern die traufseitige Fassadenhöhe massgebend ist. Der Unterschied zu den Massen der „Fassadenhöhe traufseitig (FHtr) misst innerhalb der Bauklassen jeweils 2,5 m. Dieses Mass ergibt sich folgendermassen: Heute zählte das Attikageschoss nicht zur Gebäudehöhe dazu (die Gebäudehöhe wurde bis oberkant der Brüstung gemessen). Die maximale Höhe des Attikageschosses ist im heutigen Baureglement mit einem Mass von 3,5 m ab oberkant Flachdach festgelegt. Das Differenzmass zwischen der Brüstung, welche mindestens 1 m hoch sein muss, und der Attika-Oberkante beträgt 2.5 m. Diese Höhe wird im neuen Baureglement als „Zuschlag“ für Flachdachbauten benötigt, damit ein frei gestaltbares Attikageschoss oder ein entsprechendes Vollgeschoss realisiert werden kann. Aufgrund der neuen Messweise gemäss Art. 15 BMBV wurde zudem die heutige

V	frei	18	frei	frei		18.75	15	1/2 GH / min.3* 8** 15**
E	siehe Art. 94							

Legende:

BK	Bauklasse		
GZ	Geschosszahl (Art. 81)	GA	Grenzabstand (Art. 67) <sup>84</sup>
GH	Gebäudehöhe (Art. 83) <sup>85</sup>	(kGA = kleiner, gGA = grosser)	
GL	Gebäuelänge (Art. 79)	GF	Grünflächenanteil (Art. 28)
BT	Horizontale Bautiefe (Gebäudebreite) (Art. 80)	AZ	Ausnutzungsziffer (Art. 59)

\* Masse für Nicht-Wohnbauten  
 \*\* Masse für, Hotels und Motels

Legende:

BK	Bauklasse	GL/GB	Gebäuelänge / Gebäudebreite <sup>88</sup>
FD/SD	Flachdach / Schrägdach	GFZo	Geschossflächenziffer <sup>89</sup> oberirdisch (Art. 60)
VG	Anzahl Vollgeschosse <sup>86</sup>	K	= in Kernzone K
FH/FHtr	Fassadenhöhe / Fassadenhöhe traufseitig <sup>87</sup> (vorbehalten bleibt die Mehrhöhe für Bauten am Hang (Art. 85) sowie die Dachbegrenzungslinie (Art. 88))	üz	= in übrigen Zonen
1/2 effektive		GZ	Grünflächenziffer <sup>90</sup>
FH(tr)	1/2 der effektiven Fassadenhöhe respektive Fassadenhöhe traufseitig (nicht Zahl aus der Tabelle)	WZ	= in Wohnzone W
min. 3	mindestens 3	üz	= in übrigen Zonen
		GA	Grenzabstand <sup>91</sup>
		kGA	= kleiner Grenzabstand (Art. 74 f.)
		gGA	= grosser Grenzabstand (Art. 73 f.)
		WB	= Wohnbauten, ausgenommen Bauten mit standortbedingtem Wohnen (Art. 33 Abs. 2)
		NWB	= Nicht-Wohnbauten (Art. 74 Abs. 4)

Höhe um 50 cm erhöht. (Vgl. Erläuterungen bei der traufseitigen Fassadenhöhe unten).

**4. traufseitige Fassadenhöhe (FHtr):**

Der heutige Begriff "Gebäudehöhe" muss aufgrund der BMBV abgelöst werden. Für Bauten mit einem Schrägdach wird neu die „Fassadenhöhe traufseitig (FHtr)“ bestimmt. Die „Fassadenhöhe traufseitig“ bemisst sich aus dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (exklusive Dachhaut) und der dazugehörigen Fassadenlinie („Fassadenverlauf“ entlang Terrain). Heute wurde die Gebäudehöhe lediglich bis oberkant Dachsparren gemessen, die Dicke der Konstruktion oberhalb des Dachsparrens wurde nicht berücksichtigt. Zudem wurde heute die Gebäudehöhe in der Fassadenmitte gemessen, also nicht zwingend beim grössten Höhenunterschied zwischen Dachkonstruktion und Terrain (insb. bei Bauten am Hang). Ein Zuschlag von 30 - 40 cm gegenüber den heute gültigen Massen würde genügen, um der neuen Messweise Rechnung zu tragen. Die gewählte grosszügige Aufrundung auf 50 cm Erhöhung gegenüber den heutigen Massen soll nicht zuletzt die Entwicklung im Bereich des energieeffizienten Bauens berücksichtigen: Es soll verhindert werden, dass dickere Dämmschichten bei Neubauten in gewissen Fällen zur Reduktion der Raumhöhe führen würden. Bei nachträglicher Aussendämmung bleibt für die Messung der Fassadenhöhe zudem nach Art. 26 BMBV die heutige Dachgestaltung, (für die Messung der Bauabstände, Gebäudelänge und -breite sowie für die Berechnung der Nutzungsziffern das heutige Rohmauerwerk) massgebend.

**5. Gebäudelänge (GL) und Gebäudebreite (GB):**

Die heutigen Masse sind grosszügig bemessen. Nur in sehr wenigen Einzelfällen kamen Bauherrschaften mit den Längen-/oder Breitenbeschränkungen in Konflikt. Die Masse bleiben daher beibehalten. An der Messweise ergeben sich durch die BMBV keine massgebenden Änderungen.

**6. GFZo/GFZu/GFZka:**

Die heutige AZ muss aufgrund der BMBV abgelöst werden (siehe die Erläuterungen zur neuen oberirdischen Geschossflächenziffer bei Art. 60). Die GFZo ist wie bisher (Art. 93 Abs. 3) in der Kernzone K in allen Bauklassen frei.

Die Mindest-AZ, welche in gewissen Bauklassen heute galt, soll aufgehoben werden. Es handelte sich dabei um eine rein planerische Massnahme, welche baupolizeilich mit Ersatzvornahme nur schwer durchsetzbar gewesen wäre. Es war kaum je das Problem aufgetaucht, dass die Mindest-AZ nicht erreicht worden wäre, da die betroffenen Bauklassen im grossmasstäblichen

<sup>84</sup> Besondere Bestimmungen gelten für unbewohnte An- und Nebenbauten (Art. 70), unterirdische Bauten und Bauteile (Art. 71), gewerbliche, industrielle und landwirtschaftliche Bauten (Art. 72 und 73), Kleintierställe, Futter- und Düngerlager (Art. 74), altrechtliche Bauten (Art. 75).

<sup>85</sup> Besondere Bestimmungen gelten für Bauten am Hang (Art. 84), die Dachbegrenzungslinie und die Kniewand (Art. 85), gestaffelte Gebäude (Art. 86).

<sup>86</sup> Vgl. Art. 18 ff. BMBV sowie Figur 5.1 im Anhang 1 BMBV

<sup>87</sup> Vgl. Art. 15 BMBV sowie Figur 4.2.a im Anhang 1 BMBV

<sup>88</sup> Vgl. Art. 12 und Art. 13 BMBV sowie Figuren 3.1 und 3.2 im Anhang 1 BMBV

<sup>89</sup> Vgl. Art. 28 BMBV sowie Figur 7.2 BMBV

<sup>90</sup> Vgl. Art. 31 BMBV sowie Art. 25

<sup>91</sup> Vgl. Art. 22 BMBV sowie Figuren 6.1-6.4 BMBV

Gebiet lagen (Mehrfamilienhäuser, Investorenprojekte) wo oft die Rendite im Vordergrund stand, also ohnehin so viel gebaut wurde, wie nur irgendwie möglich. In den tieferen Bauklassen, in denen weniger Investitions-/Rendite-Druck herrscht, war bewusst darauf verzichtet worden. In den wenigen bekannten Fällen, bei welchen die Mindest-AZ nicht erreicht werden konnte, war dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Grundstücksgrösse, weitere Regulierungen durch Grenz-/ oder Strassenabstände) nicht möglich. Dort konnten Ausnahmen nach Art. 26 BauG gewährt werden.

#### **7. Grünflächenziffer GZ:**

Die Definition der Grünflächenziffer erfolgt neu durch die BMBV. Anrechenbar sind nur noch begrünte oder bepflanzte Bodenflächen (Dachbegrünung und Rasengittersteine können nicht mehr zu einem bestimmten Teil angerechnet werden). Das Mass der Grünflächenziffer wurde entsprechend angepasst. Die teilweise erhöhte Grünflächenziffer für Wohnzonen, welche bereits heute galt (um  $\frac{1}{4}$  erhöhte Werte gegenüber anderen Zonen), wird in der Tabelle der Bauklassen neu direkt ausgewiesen. Im heutigen Baureglement ist die erhöhte Grünflächenziffer für Wohnzonen leicht zu übersehen, da sie in einem separaten Absatz geregelt wird.

#### **8. kleiner Grenzabstand (kGA) und grosser Grenzabstand (gGA):**

Die Masse und Messweisen der Grenzabstände bleiben bestehen.

In den Bauklassen IIc, IIIc, IVc und V sind unterschiedliche Abstände für Nicht-Wohnbauten und Wohnbauten festgelegt. Für Nicht-Wohnbauten gilt kein grosser Grenzabstand sondern allseitig der kleine Grenzabstand. Im neuen Baureglement soll klar definiert sein, dass ein Bau dann als Wohnung gilt, sobald er mindestens 1 Wohnung beinhaltet. Die Regelung erfolgt in Art. 74 Abs. 4. Nicht gelten soll dies für Bauten, welche sich in der Arbeitszone 2 (A2) befinden. In dieser Zone ist Wohnen ohnehin "nur" für betriebsnotwendiges an diesen Standort gebundenes Personal zulässig. Dort müssen die entsprechenden Immissionen in Kauf genommen werden.

Die heutige Darstellung in der Tabelle (Differenzierung mittels \* und \*\*) führte leicht zu Lesefehlern. Die Bestimmungen mussten "zusammengesucht" werden. Daher wird die Tabelle optisch neu gestaltet.

#### **Heutiger Art. 93 Abs. 2:**

Der Inhalt des heutigen Abs. 2 wurde zur besseren Auffindbarkeit direkt in die Tabelle integriert.

#### **Heutiger Art. 93 Abs. 3:**

Der Inhalt des heutigen Abs. 3 wurde zum Artikel der oberirdischen Geschossflächenziffer (Art. 60) gezügelt.

#### **Heutiger Art. 93 Abs. 4:**

Der Inhalt des bisherigen Abs. 4 wird gestrichen.

Neu wird auf die Festlegung einer Bauklasse in der Landwirtschaftszone verzichtet, da dort die Bebauung durch übergeordnetes Recht bereits stark gesteuert wird. Beibehalten wird eine

<sup>2</sup> In der Wohnzone gelten für den Grünflächenanteil um einen Viertel erhöhte Werte. [Dies wurde in der Tabelle oben entsprechend dargestellt.]

<sup>3</sup> Für Kernzonen, Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gilt keine Ausnützungsziffer.

<sup>4</sup> In der Landwirtschaftszone gelten in Bezug auf Geschosszahl, Gebäudehöhe, Gebäudelänge und horizontale Bautiefe für Wohnbauten die Vorschriften der Bauklasse IIc, für Betriebsgebäude jene der Bauklasse IIIc. Der Grünflächenanteil ist frei.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes<sup>92</sup>, wo diese nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist, sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen, den Zonen mit Planungspflicht ZPP, den Zonen mit besonderen Vorschriften ZBV, den Ortsbildschutzgebieten, zur Bauklasse E sowie den Innenentwicklungsgebieten.

**Art. 54** Klein- und Anbauten

<sup>1</sup> Klein- und Anbauten gemäss Art. 3 und Art. 4 BMBV<sup>93</sup> sind solche, die nur Nebennutzflächen enthalten und die folgenden Masse nicht überschreiten:

- a) Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie: 60 m<sup>2</sup>
- b) traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) bzw. Fassadenhöhe (FH): 4 m.

<sup>2</sup> Für diese Klein- und Anbauten gilt ein Grenzabstand von 2 m. Sie können innerhalb des Gebäudeabstandes erstellt werden.

Regelung in Bezug auf die Abstände und die Silohöhe. Vgl. Art. 39 und die dortigen Erläuterungen.

**Art. 54:**

**Art. 54 Abs. 1:**

Die Begriffe der Klein- und Anbauten werden durch die BMBV definiert. Sie entsprechen weitgehend den heutigen An- und Nebenbauten (heutiger Art. 70). Die Gemeinde regelt nur die zulässigen Masse dieser Gebäude. Der neue Artikel zu den Klein- und Anbauten ist ergänzt mit der Aussage (gemäss BMBV), dass Klein- und Anbauten nur Nebennutzflächen enthalten. Ohne diesen Hinweis ist die Definition dieser Bauten nur halbwegs vollständig und die materiellen Vorschriften müssen im Baureglement und in der BMBV "zusammengesucht" werden. Zudem soll "gemäss BMBV" darauf hinweisen, dass in diesem Artikel von Klein- und Anbauten die Rede ist, welche unter gewissen Voraussetzungen privilegiert behandelt werden (z.B. kleinere Grenzabstände). Andere Klein- und Anbauten (zum Beispiel solche, die über 4 m hoch sind, fallen nicht unter diesen Artikel. Diese würden nicht mehr als Klein- und Anbauten im Sinne der BMBV gelten, sondern als Hauptbauten. Wenn nämlich eine der festgelegten Dimensionen nach Abs. 1 überschritten wird, wird die Klein- resp. Anbaute zu einem Hauptbau und hat dementsprechend die baupolizeilichen Masse gemäss Tabelle in Art. 53 einzuhalten.

Bei offenen Carports (Dach auf 4 Pfosten) wird die Fläche berechnet, indem das maximale Vordach nach Art. 57 Abs. 4 (50 cm) abgezogen wird. Weist also ein Carport einen grösseren Dachvorsprung als 50 cm auf, ist das "zusätzliche" Vordach an die massgebende Fläche anzurechnen. Nach Erscheinen des AGR-Newsletters Nr. 15 im Oktober 2013, welcher einen Beitrag zu dieser Thematik enthielt, wurde die angestrebte Praxis der Gemeinde vom AGR als nachvollziehbar und in dieser Form anwendbar eingestuft.

Die Tabelle der baupolizeilichen Masse in Art. 53 gilt für Klein- und Anbauten in Bezug auf die Grünflächenziffer. Für Klein- und Anbauten wird eine separate Geschossflächenziffer festgelegt, diese ist grundsätzlich frei (Art. 60). Die Überbaubarkeit des Grundstücks wird also zu einem gewissen Teil durch die Grünflächenziffer gesteuert.

**Art. 54 Abs. 2:**

Der erste Satz entspricht dem heutigen Art. 71 Abs. 2. Der zweite Satz stellt klar, dass Klein- und Anbauten untereinander sowie gegenüber anderen Gebäuden keinen Gebäudeabstand wahren müssen.

<sup>92</sup> Art. 75 BauG

<sup>93</sup> BSG 721.3

- 3 Anbauten nach Abs. 1 werden in Bezug auf Gebäudelänge und -breite nicht zum Gebäude gezählt, an das sie angebaut sind.

**Art. 55** Unterirdische Bauten, unterirdische Bauteile und Anlagen

- 1 Unterirdische Bauten gemäss Art. 5 BMBV<sup>94</sup> sowie unterirdische Bauteile und Anlagen liegen vollständig unter dem massgebenden Terrain.

- 2 Sie können direkt an der Grundstücksgrenze und innerhalb des Gebäudeabstandes erstellt werden.

**Art. 56** Unterniveaubauten

- 1 Unterniveaubauten gemäss Art. 6 BMBV<sup>95</sup> sind solche, die im Mittel höchstens 1,5 m über das massgebende Terrain hinausragen.

- 2 Sie werden nach Art. 54 behandelt, falls sie gleichzeitig die dortigen Voraussetzungen erfüllen.

**Art. 54 Abs. 3:**

Klein- und Anbauten werden, was Masse und Abstände anbelangt, keinem anderen Gebäude zugerechnet. D.h. in Bezug auf Länge und Breite zählen sie nicht zum "Hauptgebäude". Dies geht aus der BMBV in Bezug auf Anbauten nicht ganz klar hervor und wird deshalb in Abs. 3 entsprechend geregelt. Wenn zwei Anbauten aneinander gebaut sind (oder auch zwei Kleinbauten) werden ihre Flächen addiert.

**Art. 55:**

Die BMBV nennt in Art. 5 nur "Bauten", also eigenständige, unterirdische Gebäude. Es ist wichtig, im BauR festzulegen, dass alle unterirdischen Bauteile und Anlagen gemeint sind. Nur so werden z.B. auch erdverlegte Tanks, oder unterirdische Vorsprünge von Gebäuden erfasst.

Da "Bauteile und Anlagen" zu den "Bauten im Sinne der BMBV" hinzugefügt werden, muss die Definition, dass diese Bauteile vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen, ergänzt werden (dies geht nicht aus der BMBV hervor). Auf den Teil des Art. 5 der BMBV "...mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen..." kann im Baureglement verzichtet werden, da sich dieser Teil ja nur auf die unterirdischen Bauten bezieht, welche vollständig durch die BMBV und nicht durch das Baureglement definiert werden.

Zu beachten bleibt, dass wenn eine Aufschüttung vorgenommen wird, ein darin liegendes, vollständig überdecktes Bauteil nicht mehr unterirdisch ist, da es über dem massgebenden Terrain liegt.

**Art. 56 Abs. 1:**

Die Definition der Unterniveaubauten entspricht der Definition des Untergeschosses (vgl. Art. 82). Ob ein Bau ein Unterniveaubau ist, spielt für die Geschossflächenziffer eine Rolle. (Untergeschosse und Unterniveaubauten werden durch die GFZu erfasst). In Bezug auf Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände werden sie wie „normale“ Bauten behandelt.

**Art. 56 Abs. 2:**

Unterniveaubauten können gleichzeitig die Voraussetzungen von Art. 54 für Klein- und Anbauten erfüllen. Klein- und Anbauten werden bezüglich Grenz- und Gebäudeabstand privilegiert behandelt. Mit Absatz 2 wird klar gestellt, dass Unterniveaubauten, welche auch Klein- oder Anbauten nach Art. 52 sind, unter Art. 52 fallen.

<sup>94</sup> BSG 721.3

<sup>95</sup> BSG 721.3

**Art. 57** Vorspringende Gebäudeteile

<sup>1</sup> Vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 10 BMBV<sup>96</sup> sind solche, die folgende Masse nicht überschreiten (vgl. Anhang I, Skizze 1):

- a) zulässige Tiefe: 1,5 m
- b) zulässige Breite: In der Summe  $\frac{1}{3}$  der Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts.

**Art. 57:**

Vorspringende Gebäudeteile, welche die definierten Masse einhalten, werden gemäss BMBV bei der Fassadenflucht nicht berücksichtigt. Dies wirkt sich auf die Grenzabstände, die Gebäudelänge und -breite sowie zur Ermittlung der anrechenbaren Gebäudefläche bei einer allfälligen Überbauungsziffer aus.

Vorspringende Gebäudeteile, welche die festgelegten Masse überschreiten, werden zu Hauptbau-Teilen. Dies geht aus der BMBV hervor. In diesen Fällen zählen diese Bauteile dann zur Gebäudelänge/ -breite und es sind die reglementarischen Grenzabstände von diesen Bauteilen aus zu messen, etc.

Bei Baubereichen (früher Baufeldern) regelt die Gemeinde jeweils in den Überbauungsvorschriften ob und wie Bauteile über den Baubereich hinausragen dürfen. In den heute bereits bestehenden Überbauungsvorschriften ist jedoch nicht immer eine Regelung vorhanden. Da ein Baubereich den auf den Einzelfall abgestimmten, bebaubaren Bereich definiert, wird dies von der Gemeinde praxisgemäss so ausgelegt, dass kein Übertreten zulässig ist, falls dies nicht erwähnt ist (und sich aus der Entstehungsgeschichte oder der bereits erfolgten Umsetzung nicht klar eine andere Auslegung ergibt).

Für das Übertreten von Baulinien vgl. Art. 64, Art. 65, Art. 69.

**Art. 57 Abs. 1:**

Mit dem ersten Absatz sind vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Treppen, partielle Vordächer über Eingängen und allgemeine Vorsprünge des Hauptbaus gemeint. Gegenüber der heutigen Regelung im Baureglement, können dies neu auch vertikal über die gesamte Fassade verlaufende Teile sein (vom Terrain bis zum Dach). Somit können dies neu z.B. Teile von Zimmern, Wintergärten oder Treppenhäusern sein. Heute waren lediglich "freitragende" Gebäudeteile privilegiert, wobei der Ausdruck "freitragend" nicht abschliessend definiert war. Gegenüber der heutigen Regelung findet somit eine Lockerung statt. Bei einem Hauptbau von 15 m Länge wird nun neu also auf 5 m Länge ein Teil des Gebäudes bezüglich Grenzabstand privilegiert (für diesen Teil ist 1.5 m weniger Grenzabstand einzuhalten).

Mehrere vorhandene vorspringende Gebäudeteile werden addiert und müssen in der Summe den maximalen Anteil der Fassadenlänge einhalten.

Mit "Fassadenabschnitt" ist die Strecke zwischen zwei Ecken der projizierten Fassadenlinie gemeint (siehe Skizzen 2.2b im Anhang zur BMBV). Im Gegensatz zu Abs. 2 wird hier die Länge der verschiedenen Teile auf der ganzen Fläche des Fassadenabschnitts betrachtet und nicht nur pro Geschoss.

Gebäudeteile, gelten als unbedeutend vor- bzw. rückspringend, wenn sie die hierfür definierten Masse nicht überschreiten. Wird eines dieser Masse überschritten, gelten sie als Anbauten, solange die diesbezüglichen Masse nicht ebenfalls überschritten werden. In diesem Fall würde der Gebäudeteil als Teil des (Haupt-)Gebäudes betrachtet.

<sup>96</sup> BSG 721.3



- 2 Balkone und dazugehörige Überdachungen sind vorspringende Gebäudeteile im Sinne der BMBV wenn sie mindestens auf einer Seite oder der Hälfte der Längsseite nicht geschlossen werden können und folgende Masse nicht überschreiten:
- zulässige Tiefe:  $\frac{1}{4}$  des jeweils geltenden kleinen oder grossen Grenzabstandes oder beim Näherbau  $\frac{1}{4}$  des Abstandes zur Grenze (vgl. Anhang I, Skizze 2.1).
  - zulässige Breite: Im Mittel  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge pro Geschoss, welches auf dem entsprechenden Fassadenabschnitt vollständig über dem massgebenden Terrain liegt (vgl. Anhang I, Skizze 2.2).
- 3 Werden auf einem Fassadenabschnitt Bauteile gemäss Abs. 1 und zugleich solche gemäss Abs. 2 realisiert, gelten insgesamt die Masse gemäss Abs. 2. Bauteile nach Abs. 1 müssen dennoch die Masse gemäss Abs. 1 einhalten (vgl. Anhang I, Skizze 3).
- 4 Dachvorsprünge des Hauptdachs sind vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 10 BMBV, wenn ihre Ausladung höchstens  $\frac{1}{4}$  des jeweils geltenden kleinen oder grossen Grenzabstandes beträgt. Bei Klein- und Anbauten darf die Ausladung höchstens 50 cm betragen.

**Art. 57 Abs. 2:**

Mit der Regelung des durchschnittlichen Anteils an der Fassadenlänge pro Geschoss, wird eine Kompensation über die verschiedenen Stockwerke ermöglicht. Welche Geschosse für die Längenberechnung berücksichtigt werden können, hängt davon ab, ob sie auf der entsprechenden Fassadenseite vollständig über dem massgebenden Terrain liegen. Das Dachgeschoss zählt in jedem Fall mit (giebelseitig und auch auf der Traufseite [Längsseite], wo es in der Fassade nicht in Erscheinung tritt). Zur Verdeutlichung der Berechnung wird im Artikel auf eine Skizze verwiesen. Der "über-Eck" laufende Teil von Balkonen, die um eine Gebäudeecke herumlaufend erstellt werden, müssen auf einer Fassadenseite an die Länge angerechnet werden.

Bauteile, die allseitig geschlossen werden können, gelten nicht mehr als Balkone, sind somit je nach Dimensionen vorspringende Gebäudeteile nach Abs.1 oder Hauptbau-Teile und müssen die entsprechenden Grenzabstände einhalten.

Massgebend ist der „jeweils geltende kleine oder grosse Grenzabstand“. Wurde mittels Näherbaurecht der Grenzabstand reduziert, reduziert sich somit auch die zulässige Tiefe für als vorspringend geltende Balkone.

Für die Bemessung der zulässigen Tiefe von vorspringenden Gebäudeteilen entlang von Strassen bleibt der kleine bzw. grosse Grenzabstand massgebend. Der Strassenabstand geht dem Grenzabstand als Spezialregelung vor, was aber nicht bedeutet, dass der Grenzabstand in diesen Fällen 0 wäre oder dem Strassenabstand gleichzusetzen wäre.

**Art. 57 Abs. 3:**

Mit dem Inhalt des Abs.3 soll geregelt werden, dass Balkone, welche auf einem Geschoss ("Ebene eines Fassadenabschnittes") neben einem Erker oder einem anderen vorspringenden Gebäudeteil nach Abs.1 zu liegen kommen, in die (strengeren) Masse des Abs.1 eingerechnet werden müssen. Der Abs.3 soll klarstellen, dass die baulichen Möglichkeiten des Abs.1 und 2 nicht kumuliert werden können. Es ist also nicht möglich, einerseits auf einem Drittel der Fassade einen Erker zu erstellen und zusätzlich noch Balkone nach Abs. 2.

**Art. 57 Abs. 4:**

Für Vordächer des Hauptdachs gilt kein maximaler Anteil der Fassadenlänge. Diese dürfen auf der gesamten Fassadenlänge vorspringen.

Dachvorsprünge von partiellen Vordächern (z.B. über Eingängen) gelten als "allgemeine" vorspringende Gebäudeteile nach Abs. 1 und dürfen somit also max. 1.5 m tief sein und nur einen Drittel des Fassadenabschnitts beanspruchen.

Massgebend ist der „jeweils geltende kleine oder grosse Grenzabstand“. Wurde mittels Näherbaurecht der Grenzabstand reduziert, reduziert sich somit auch die zulässige Tiefe für als vorspringend geltende Balkone.

Für die Bemessung der zulässigen Tiefe von vorspringenden Gebäudeteilen entlang von Strassen bleibt der kleine bzw. grosse Grenzabstand massgebend. Der Strassenabstand geht dem Grenzabstand als Spezialregelung vor, was aber nicht bedeutet,

<sup>5</sup> Klein- und Anbauten haben, abgesehen von den Dachvorsprüngen, keine vorspringenden Gebäudeteile gemäss Art. 10 BMBV.

<sup>6</sup> Ist kein Grenzabstand festgelegt, gilt für die Bestimmung der vorspringenden Gebäudeteile ein Grenzabstand von 3 m.

#### **Art. 58** Rückspringende Gebäudeteile

Alle rückspringenden Gebäudeteile gemäss Art. 11 BMBV<sup>100</sup> sind bedeutend.

#### **Art. 59** Bauten und Anlagen ohne Gebäudecharakter

Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen, die keine Gebäude im Sinne von Art. 2 BMBV<sup>101</sup> darstellen und für die keine Spezialregelung gilt, werden

- a) wie unterirdische Bauten nach Art. 55 behandelt, wenn sie unter dem massgebenden Terrain liegen oder dieses nur bis zu 30 cm überragen,
- b) wie Unterniveaubauten nach Art. 56 behandelt, wenn sie im Mittel höchstens 1,5 m über das massgebende Terrain hinausragen,
- b) wie Kleinbauten nach Art. 54 behandelt, wenn sie das massgebende Terrain bis zu 4 m überragen und eine Grundfläche von höchstens 60 m<sup>2</sup> aufweisen,
- c) in allen anderen Fällen, wie übrige Bauten behandelt.

dass der Grenzabstand in diesen Fällen 0 wäre oder dem Strassenabstand gleichzusetzen wäre.

#### **Art. 57 Abs. 5:**

Klein- und Anbauten sollen aufgrund ihres privilegierten Grenzabstandes (2 m) nicht noch ergänzend zusätzlich privilegierte vorspringende Gebäudeteile im Sinne der BMBV haben können. Dachvorsprünge bei Klein- und Anbauten werden in Abs. 2 geregelt.

#### **Art. 57 Abs. 6:**

Vorspringende Gebäudeteile werden bei der Fassadenflucht nicht berücksichtigt (Art. 7 Abs. 2 BMBV). Die Fassadenflucht hat Auswirkung auf die projizierte Fassadenlinie (Art. 9 i.V.m. Art. 8 BMBV). Deshalb ist es nicht nur für die Einhaltung der Grenzabstände sondern auch für die Gebäudelänge und Gebäudebreite von Belang, ob ein Gebäudeteil als vorspringend gilt oder nicht. Aus diesem Grund wird hier eine Auffangnorm geschaffen, denn es kann sein, dass in speziell geregelten Zonen (ÜO, ZPP, ZBV, ZÖN, ZSF) kein Grenzabstand, wohl aber Gebäudelänge und -breite definiert werden.

#### **Art. 58:**

Mit diesem Artikel wird festgelegt, dass die Fassadenflucht und somit die projizierte Fassadenlinie (massgebend für Grenzabstände, Gebäudelänge und -breite sowie zur Ermittlung der anrechenbaren Gebäudefläche bei einer allfälligen Überbauungsziffer) jedem noch so kleinen Rücksprung der Fassade folgt, was für die Bauwilligen vorteilhafter ist.

#### **Art. 59:**

Mit diesem Artikel wird eine Lücke der BMBV geschlossen, damit auch klar ist, was für baubewilligungspflichtige "Nicht-Bauten" gilt. Gemäss BMBV sind Gebäude ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Die BMBV spricht in der Folge nur von Bauten und gilt somit nur für diese. Diese Definition lässt jedoch Anlagen und zahlreiche Bauvorhaben unberücksichtigt: z.B. Schwimmbecken, Regenrückhaltebecken, Abstellplätze etc.

Mit diesem Artikel im Baureglement können Rechtsunsicherheiten beseitigt werden. Z.B. wird so die Regelung von Bauten ohne Dach oder ohne Aufbewahrungs- und Schutzfunktion klarer.

<sup>100</sup> BSG 721.3

<sup>101</sup> BSG 721.3

**1. Mass der Nutzung****Art. 58** 1 Grundsatz

<sup>1</sup> Die für das Baugrundstück festgelegte Ausnützungsziffer (Art. 93) bestimmt das zulässige Höchstmass der baulichen Nutzung, in den Bauklassen IIIa und IVa zudem die vorgeschriebene Mindestnutzung.

**2. Mass der Nutzung****Art. 60** Geschossflächenziffer

<sup>1</sup> Die für das Grundstück festgelegte oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) bestimmt das zulässige Höchstmass der baulichen Nutzung. Unterirdische Flächen nach Abs. 2 sowie Flächen von Klein- und Anbauten nach Abs. 3 werden dabei nicht berücksichtigt (vgl. Anhang I, Skizze 4).

<sup>2</sup> Flächen von unterirdischen Bauten nach Art. 55, von Unterniveaubauten nach Art. 56 sowie von Untergeschossen nach Art. 82, werden durch die unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu) erfasst. Sie ist, wo nichts anderes erwähnt wird, frei.

**Art. 60:**

Dieser Artikel wird nebst der immer noch bestehenden Regelung des Nutzungsmasses in einzelnen Bauklassen auch als Grundlage benötigt, um die GFZo / GFZu in anderen Vorschriften (ZPP, ÜO etc.) festlegen zu können.

**Art. 60 Abs. 1:**

Die Geschossflächenziffer (GFZ, Nutzungsziffer gemäss Art. 28 BMBV) rechnet alle Flächen, d.h. auch solche in Untergeschossen resp. in unterirdischen Bauten ein. Das heisst, alle Flächen werden bezüglich Nutzungsziffer gleichwertig behandelt. Bei Neubauten bestünde also die Gefahr, dass Bauherrschaften einen überwiegenden Teil der GFZ in den Obergeschossen, als Wohnraum, realisieren, weil diese Flächen attraktiver sind als solche in Untergeschossen. Sie würden also möglichst auf Nebenräume und unterirdische Parkieranlagen verzichten. Der Kanton Bern hat erkannt, dass damit die städtebauliche Aufgabe der Planung nicht mehr erfüllt werden kann. Die Einordnung neuer Bauten oder von Erweiterungen bestehender Bauten ins Siedlungsbild, würde prekär. Der Kanton empfiehlt daher (BSIG-Weisung 7/721.3/1.1 zur BMBV) als zielgerichteten Ansatz, die Geschossflächenziffer für oberirdische und unterirdische Flächen zu unterscheiden.

Mit der GFZo soll das oberirdisch und somit wahrnehmbare Gebäudevolumen gesteuert werden können. Im Gegensatz zur heutigen AZ ist die GFZo jedoch nicht mehr von der Nutzung der einzelnen Flächen abhängig. Klein- und Anbauten nach Art. 54 dürfen nur Nebennutzflächen enthalten. Sie sollen deshalb nicht durch die GFZo erfasst werden, andernfalls müsste diese entsprechend erhöht werden. Daher wird für Klein- und Anbauten eine separate GFZ definiert, welche in allen Bauklassen frei ist.

Nutzungsübertragungen richten sich neu nach Art. 32 BMBV. Er ist gemäss Auskunft AGR so zu verstehen, dass eine Übertragung, wie heute, nur innerhalb derselben Zone und Bauklasse geschehen kann.

**Art. 60 Abs. 2:**

Unterirdische Flächen, welche nicht oder kaum raumwirksam in Erscheinung treten, müssen nicht an die festgelegte Nutzungsziffer angerechnet werden. Dabei gilt es aber zu beachten, dass unterirdisch nicht nur Nebennutzflächen wie Abstellplätze erstellt werden, sondern auch Hauptnutzflächen möglich sind wie z.B. Gewerbe-/ Produktions-/ Sportnutzungen, etc. Diese Flächen sind mit den neuen Bestimmungen in freiem Ausmass realisierbar (beliebig grosse Flächen, beliebige Anzahl Untergeschosse). In Gebieten, wo sich aus dieser Tatsache grössere Probleme abzeichnen können (insb. Verkehr) besteht die Möglichkeit, dass einzelne Grundstücke im Nutzungsplan mit einer "besonderen Nutzungsfestlegung" nach Art. 47 überlagert werden. Dort wurde das Instrument der "maximalen unterirdischen Hauptnutzfläche" festgelegt. Damit soll eine gewisse Steuerungsmöglichkeit auch für unterirdische Hauptnutzungen möglich bleiben.

<sup>2</sup> Besteht für das Baugrundstück keine Ausnutzungsziffer, ergibt sich das Mass der zulässigen Nutzung aus den Vorschriften über die minimalen Bauabstände und die maximalen Gebäude-dimensionen (Art. 93).

#### **Art. 59** 2 Ausnutzungsziffer

<sup>1</sup> Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

<sup>2</sup> Für die Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen und Landflächen sowie für Nutzungsübertragungen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung<sup>102</sup>.

<sup>3</sup> Flächen von Klein- und Anbauten nach Art. 54 werden durch die Geschossflächenziffer für Klein- und Anbauten (GFZka) erfasst. Sie ist, wo nichts anderes erwähnt wird, frei.

<sup>4</sup> Werden Abstellplätze für Fahrräder auf einer oberirdischen Geschossfläche im Erdgeschoss von Hauptbauten realisiert, erhöht sich die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) um das dafür erforderliche Mass.

<sup>5</sup> Ist für ein Grundstück keine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) festgelegt, ergibt sich das Mass der zulässigen Nutzung aus den baupolizeilichen Massen nach Art. 53.

#### **Art. 60 Abs. 3:**

Die BMBV und auch die BSIG-Weisung geben keine genaue Auskunft darüber, ob Klein- und Anbauten (maximale Dimensionen gemäss Art. 54) an die Geschossflächenziffer angerechnet werden müssen. Daher wird im Baureglement für Klein- und Anbauten eine eigene Geschossflächenziffer geschaffen. Dies dürfte (analog der Schaffung einer unter- und einer oberirdischen Geschossflächenziffer) für die Gemeinde möglich sein. Da das Erstellen von Klein- und Anbauten durch andere Masse (Grünflächenziffer, Abstände, max. Dimensionen) bereits genügend geregelt ist, wird die Geschossflächenziffer für diese Bauten in allen Bauklassen als "frei" festgelegt.

#### **Art. 60 Abs. 4:**

Oberirdisch angelegte Abstellplätze für Fahrräder werden besser genutzt, als wenn sie unterirdisch, und dadurch oftmals über eine Treppe erschlossen, angelegt werden. Damit der Wechsel vom System der AZ zur GFZo dies nicht beeinträchtigt, wird in solchen Fällen die GFZo um das für den Abstellplatz erforderliche Mass erhöht. Werden oberirdisch angelegte Abstellplätze für Fahrräder in Klein- oder Anbauten realisiert, fallen diese Nebenutzflächen unter die GFZka nach Abs. 3, welche in allen Bauklassen frei ist.

Da die GFZo nur noch in den grossmassstäblichen Bauklassen IIIa und IVa gilt, wo grosse Bauvolumen möglich sind, mit entsprechend grossem Bedarf an Fahrradabstellplätzen (Art. 54a BauV), würde ohne eine solche Bestimmung die GFZo „verwässert“.

Entsprechend dem heutigen Art. 93 Abs. 3 gilt in der Kernzone K keine GFZo (vgl. Tabelle in Art. 53). Neu werden aber in Zonen für öffentliche Nutzungen und in Zonen für Sport- und Freizeitnutzungen auch oberirdische Geschossflächen Ziffern festgelegt. Diese Zonen werden deshalb hier nicht mehr erwähnt.

#### **Art. 60 Abs. 5:**

Zur Klärung soll der Inhalt des heutigen Art. 58 Abs.2 hier wiedergegeben werden. Redaktionelle Anpassung des Begriffs "Baugrundstück" zu "Grundstück" (Einheitlichkeit innerhalb des Reglements).

#### **Heutiger Art. 59**

Der heutige Art. 59 wird gestrichen. Die Ausnutzungsziffer wurde durch die BMBV abgeschafft. Neu wird die Geschossflächenziffer als Mass der Nutzung eingesetzt (siehe Art. 60).

<sup>102</sup> Art. 93 ff. BauV.

**Art. 61** Dachausbau

Bei Gebäuden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements bewilligt sind und ungenutzten Dachraum besitzen, gilt bei dessen Ausbau zu Wohn- oder Arbeitsraum nötigenfalls eine um das dafür erforderliche Mass erhöhte oberirdische Geschossflächenziffer (Art. 60).

**Art. 61:**

Der neue Art. 61 übernimmt den Inhalt des heutigen Art. 82 Abs. 2.

Vor dem 01.01.1994 (Inkrafttreten des heutigen Baureglementes) durften die Dächer nicht ausgebaut werden, die mögliche Ausnutzung wurde in den Vollgeschossen realisiert. Nach dem 01.01.1994 fand hier, mit der Ausbaumöglichkeit der Dachgeschosse und entsprechender Erhöhung der Ausnutzungsziffer (AZ) eine erste innere Verdichtung statt.

Bei Gebäuden, welche beim Inkrafttreten des neuen Baureglementes bereits bewilligt waren, soll im Sinne der Verdichtung weiterhin bestehender Dachraum umgenutzt werden können (vgl. heutiger Art. 81). In den meisten Fällen wird dies durch die Umwandlung der AZ in die GFZ sowieso möglich sein, da die GFZ nicht mehr auf die Nutzung abstellt, sondern sämtliche Flächen erfasst. Da eine genaue Umrechnung jedoch nicht möglich ist, kann es sein, dass die GFZ in Einzelfällen dennoch bereits überschritten ist. Dann gilt die Besitzstandsgarantie nur im Umfang der bewilligten Bauten und Nutzungen. Im Sinne der Verdichtung soll diese Umnutzungsmöglichkeit aufrecht erhalten bleiben.

Mit dieser Regelung im neuen Baureglement profitiert derjenige Bauherr, welcher ein flächenmässig grosses Gebäude mit voller Ausnutzung in den Vollgeschossen realisiert hat, ohne ausgebautes Dachgeschoss. In Zukunft, nach Inkrafttreten des neuen Baureglementes, kann er sein Dachgeschoss zusätzlich ausbauen.

**2. Bauweise****Art. 60** 1 Offene Bauweise

<sup>1</sup> Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

<sup>2</sup> Die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

<sup>3</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

**3. Bauweise****Art. 62** Bereiche für geschlossene Bauweise

<sup>1</sup> In den im Baulinienplan festgelegten Bereichen für geschlossene Bauweise kann seitlich an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

**Heutiger Art. 60:**

Der heutige Art. 60 wird zur Entschlackung des Reglements gestrichen.

Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Dies muss aber nicht explizit vorgeschrieben werden, denn es ist die logische Schlussfolgerung aus den baupolizeilichen Vorschriften. Die Bauten haben nämlich gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die reglementarischen Grenzabstände einzuhalten. Der Zusammenbau von Gebäuden ist zwar möglich, jedoch nur innerhalb der zulässigen Gebäudelänge.

**Art. 62:**

In Zentrumsbereichen und entlang von Hauptverkehrsachsen, wird die Möglichkeit für geschlossene Bauweise geschaffen. Dadurch kann der öffentliche Bereich in diesen Räumen gestärkt werden (z.B. Erdgeschossnutzung, Ausrichtung zur Strasse) und die hinterliegenden Gebiete profitieren von einem verstärkten

- 2 Wird seitlich mindestens an eine Grundstücksgrenze gebaut, sind innerhalb des Bereiches für geschlossene Bauweise die Gebäudelänge und –breite frei (vgl. Anhang I, Skizze 5.2).
- 3 Zusätzlich zum Bereich für geschlossene Bauweise kann ein Bauteil das Mass der Gebäudelänge nach Art. 53 als Gebäudebreite beanspruchen, wenn und soweit auf der Parzelle:
  - a) innerhalb des Bereiches für geschlossene Bauweise seitlich an mindestens eine Grundstücksgrenze gebaut wird,
  - b) ein Bauteil ausserhalb des Bereichs mit der kürzeren Seite an den Bauteil innerhalb des Bereiches angebaut ist und
  - c) der Bauteil ausserhalb des Bereichs für sich selbst genommen die (ursprüngliche) Gebäudebreite nach Art. 53 nicht überschreitet.
- 4 Wird seitlich an die Grundstücksgrenze gebaut, sind die Seitenfassaden so auszugestalten, dass ein späterer Zusammenbau möglich ist. Es dürfen keine unzumutbaren wohn- oder arbeitshygienischen Verhältnisse entstehen.
- 5 Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Bereichs gelten die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. Anhang I, Skizze 5.1).

#### **Art. 61** 2 Geschlossene und annähernd geschlossene Bauweise

In Überbauungsordnungen kann insbesondere für Zentrumsbereiche, in Arbeitszonen und längs Hauptverkehrsachsen die geschlossene oder die annähernd geschlossene Bauweise<sup>104</sup> vorgesehen und geregelt werden.

### **3. Stellung und Firstrichtung**

Art. 62 Grundsätze

Lärmschutz und höherer Aufenthaltsqualität.

Ein Näher- bzw. Grenzbaurecht ist nicht nötig, wenn an die Grundstücksgrenze gebaut wird. Wird nicht an die Grundstücksgrenze gebaut, gilt öffentlich-rechtlich der Grenz- und Gebäudeabstand der entsprechenden Bauklasse.

#### **Art. 62 Abs. 2:**

Um die geschlossene Bauweise zu ermöglichen, ist in den dafür vorgesehenen Bereichen die Aufhebung der Gebäudelänge und -breite notwendig.

#### **Art. 62 Abs. 3:**

Auf Parzellen mit überlagerndem Bereich für geschlossene Bauweise gelten in den verbleibenden Flächen die baupolizeilichen Masse gemäss Bauklasse. Der Baubereich für geschlossene Bauweise beginnt hinter dem jeweils geltenden Strassenabstand bzw. der jeweils geltenden Baulinie. Die Differenzierung der Messweise schliesst städtebaulich unverträgliche Gebäudedimensionen aus und soll Anreize für geschlossene Bauweise schaffen.

#### **Art. 62 Abs. 4:**

Hier ist insbesondere an den Brandschutz und weitere technische Aspekte aber auch an die Wohnhygiene zu denken.

#### **Heutiger Art. 61:**

Der heutige Artikel 61 wird gelöscht. Es ging nur um eine "Ermächtigung" des Gemeinderates in Überbauungsordnungen einer ZPP die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise anordnen zu können. Mit der Anpassung von Artikel 92 BauG wird neu geregelt, dass der Gemeinderat bei Überbauungsordnungen in einer ZPP baurechtliche Vorschriften abweichend zur Grundordnung erlassen kann, wenn diese nicht Art und Mass der Nutzung oder die Gestaltungsgrundsätze der Bauten, Anlagen und Aussenräume betreffen.

#### **Heutiger Art. 62:**

Der heutige Art. 62 wird gestrichen.

Die heutige Formulierung mit "in der Regel" war nicht in zwingender Form verfasst. Deshalb können die inhaltlichen Anliegen neu durch die konkretisierten Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung aufgenommen werden (Art. 6). In sensiblen Gebieten bestehen zudem Überbauungsordnungen oder Schutzvorschriften. Mit Art. 26a BauG besteht bereits durch das übergeordnete Recht die Möglichkeit, Ausnahmen für die effiziente

<sup>104</sup> In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude an der Grundstücksgrenze seitlich zu Reihen unbeschränkter Länge zusammengebaut. Die annähernd geschlossene Bauweise ist durch geringe seitliche Zwischenräume zwischen den Gebäuden gekennzeichnet.

- 1 Neubauten an Strassen sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.
- 2 An Hängen sind die Gebäude in der Regel rechtwinklig zur Falllinie des Hanges auszurichten.
- 3 Innerhalb einheitlich überbauter Gebiete sind Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der bestehenden Überbauung anzupassen.
- 4 Die Baupolizeibehörde kann Abweichungen gestatten, wenn
  - a) architektonische oder städtebauliche Gründe es erfordern,
  - b) es zur rationellen Ausnützung des Baugrundes unerlässlich ist, oder wenn
  - c) damit die Sonneneinstrahlung verbessert und ein wesentlicher Teil des Energiebedarfs durch Sonnenenergie gedeckt werden kann.

#### 4. Bauabstände

#### 4. Bauabstände

##### 4.1 Baulinien

##### Art. 63 Baulinienplan

Der Baulinienplan legt für Teile des Gemeindegebiets Baulinien fest. Baulinien gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

##### Art. 64 Baulinien

- 1 Die Baulinien definieren den gegenüber Strassen einzuhaltenden Bauabstand.
- 2 Das Bauen vor der Baulinie ist oberirdisch nicht zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 69.

Energienutzung oder für die aktive oder passive Nutzung der Sonnenenergie zu gewähren:

##### **Art. 26a Kantonales Baugesetz (BauG)**

##### 1.2 Ausnahmen für die Energienutzung

*Von kommunalen Gestaltungsvorschriften können Ausnahmen gewährt werden, wenn dies für die effiziente Energienutzung oder für die aktive oder passive Nutzung der Sonnenenergie erforderlich ist und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.*

##### **Art. 63:**

Im Baulinienplan werden die verschiedenen kommunalen Baulinien dargestellt. Im Baulinienplan werden diverse bisherige (seit den 1950-er Jahren gültige) Baulinien- und Alignementspläne zusammengefasst. Kantonale Baulinien (entlang von Kantonsstrassen) und Baulinien entlang von Bahnlinien werden im Plan als Hinweise dargestellt.

Baulinien definieren einen Bauabstand und gehen den reglementarischen Abständen (Grenzabstände, Strassenabstände) vor.

##### **Art. 64:**

##### **Art. 64 Abs. 2:**

Für unterirdische Bauteile gelten die reglementarischen Abstände (0 m) nach Art. 55 und Art. 69 Abs. 1. Spezialerlasse (z.B. bezüglich Abständen gegenüber Leitungen) bleiben vorbehalten. Für Kleinbauten gelten reduzierte Abstände gemäss Art. 69.

**Art. 65** Gestaltungsbaulinien

- 1 Bei Gestaltungsbaulinien muss die projizierte Fassadenlinie an die Baulinie gebaut werden.
- 2 Vorbehalten bleibt Art. 69.

**Art. 66** Baulinien für Kleinbauten

Die Baulinien für Kleinbauten definieren den gegenüber Strassen einzuhaltenden Bauabstand für Kleinbauten nach Art. 54.

**Art. 67** Bereiche für Vorgärten

- 1 In Bereichen für Vorgärten sind entlang des Strassenraumes ortsbildprägende Einfriedungen und Stützmauern zu erhalten.
- 2 Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten oder Erstellung von Abstellplätzen sind neue Einfriedungen und Stützmauern sinngemäss weiterzuführen.
- 3 Für Garageneinfahrten und Abstellplätze dürfen Einfriedungen und Stützmauern auf einer maximalen Länge von 7 m unterbrochen werden. Werden Garagen oder Abstellplätze im Grenzbaurecht zusammengebaut, darf die gemeinsame Öffnung maximal 7 m betragen. Gartentore bis zu einer Breite von 1,5 m werden nicht als Unterbruch gerechnet.

**Art. 65:**

Diese Baulinien schreiben das Bauen an, respektive entlang der Baulinie vor. Im Gegensatz zu den Baulinien in Art. 64, welche einen Abstand definieren. Die Anbaupflicht gilt für die projizierte Fassadenlinie der Hauptfassade. Ziel dabei ist die Schaffung von prägenden, einheitlichen Raumkanten entlang von wichtigen, öffentlichen Räumen. Abweichungen der Fassadenflucht von der Baulinie mit Anbaupflicht sind nur für vor- oder rückspringende Gebäudeteile gem Art. 57 wie Balkone, Dachvorsprünge, Vordächer usw. gestattet. Vgl. dazu auch Art. 69.

**Art. 66:**

Kleinbauten entlang des öffentlichen Strassenraums übernehmen wichtige, raumprägende Funktionen. Sinnvolle, bestehende und rechtskräftige Baulinien für Nebenbauten und Garagenbaulinien wurden als neue Baulinien für Kleinbauten in den Baulinienplan überführt. Sie gehen dem (reduzierten) Strassenabstand vor.

**Art. 67:**

Der Strassenraum von Wohnquartieren dient nicht nur der Erschliessung, sondern als einzige öffentliche Flächen auch der Begegnung, dem gemeinschaftlichen Aufenthalt und dem Spiel. In der Gemeinde Köniz wird künftig praktisch flächendeckend in allen Wohnquartieren abseits der Zentrumsachsen die Tempo 30-Zone, z.T. die Begegnungszone (Tempo-20) eingeführt. Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Raum und privaten Gärten erfolgt hier oftmals durch Einfriedungen. Diese tragen als gebaute Begrenzungen des Strassenraums wesentlich zu dessen räumlicher Qualität und damit zur Wohnqualität und Identität des ganzen Quartiers bei.

Mit dem neuen Art. 67 erhält die Gemeinde ein wichtiges Instrument zur Sicherung, dem Erhalt und Weiterentwicklung der ortsbildprägenden Strassenräume



**a) Abstand gegenüber Strassen, Gewässern, Wald und Zonengrenzen**

**Art. 63**

1 Bauabstand von Strassen, Gewässern und Wald a Allgemeines

Für den Bauabstand von Strassen, Gewässern und Wald gelten die kantonalen Vorschriften<sup>106</sup>, soweit nicht nachstehend oder in Überbauungsordnungen besondere Bestimmungen aufgestellt oder Baulinien festgelegt sind.

**Art. 64** b Abstand von Strassen

<sup>1</sup> Der Bauabstand von Gemeindestrassen und von öffentlichen Strassen privater Eigentümer beträgt 5 m, von selbständigen Fuss- und Radwegen 2 m. Er wird vom Rand der Fahrbahn aus gemessen<sup>107</sup> (siehe Anhang I Skizze 1).

**4.2 Abstand gegenüber Strassen, Gewässern und Zonengrenzen**

**Art. 68** Strassenabstand

<sup>1</sup> Der Abstand von verkehrsorientierten Gemeindestrassen (Hauptverkehrsachsen und wichtigen Verbindungsstrassen; siehe Anhang IV) beträgt 5 m. Er wird vom Fahrbahnrand aus gemessen (vgl. Anhang I, Skizze 6.1).

**Heutiger Art. 63:**

Der heutige Art. 63 wird gestrichen.

Er gab nur übergeordnetes Recht wieder (Art. 12 BauG).

**Art. 68:**

Im heutige Baureglement war für alle Gemeindestrassen und generell für alle Bauten und Anlagen mit 5 m einen eher grosser Strassenabstand (analog dem Abstand den der Kanton für Kantonsstrassen vorschreibt) geregelt. Folglich benötigten sehr viele Vorhaben (Abstellplätze, Gartenmauern, Veloständer etc.) eine Ausnahmegewilligung, wenn diese näher als 5 m an eine Strasse herangebaut werden sollten. Der Gemeinderat hat dies bereits rasch nach Erlass des heutigen Baureglements erkannt. Daher wurde 1995 das mehrseitige Merkblatt über das "Bauen im Bauverbotsland - vor der Baulinie / im Strassenabstand" erlassen. Anlässlich der Revision des Baureglements bietet sich die Möglichkeit, für unterschiedliche Bauten differenzierte Abstandsvorschriften zu definieren.

Was in diesem Zusammenhang neu auch konkreter im Baureglement festgehalten wird, ist die Möglichkeit zum Bauen vor der Baulinie. Hier ist es sinnvoll, eine einheitliche generelle Regelung zum "Bauen vor der Baulinie" aufzustellen. Entlang von Strassen mit Baulinien sollen dieselben Bauten im "Bauverbotsland", mit denselben Strassenabständen, zugelassen werden, wie entlang von Strassen ohne Baulinien. Werden Baulinien in Überbauungsordnungen festgelegt, können dort spezifische Regelungen aufgestellt werden.

**Art. 68 Abs. 1:**

Mit der neuen Regelung wird die sachgerechte Differenzierung zwischen Strassen mit und ohne Gehweg (Trottoir) angestrebt.

Es ist zu unterscheiden zwischen verkehrsorientierten Strassen (Hauptverkehrsstrassen, Verbindungsstrassen mit vorwiegend Temporegime „Generell 50“ bzw. 80 km/h) und nutzungsorientierten Strassen mit Koexistenz (Sammel- und Quartierstrassen, vorwiegend Temporegime T30- oder Begegnungszone). Bei den Ersteren sind beidseitige Gehwege (Trottoirs) Standard, in T30-Zonen hingegen sind oft keine Gehwege anzutreffen, resp. deren Aufhebung wird angestrebt. Deshalb soll der Abstand bei den Hauptverkehrs- und Verbindungsstrassen ab Fahrbahnrand gemessen werden und bei den übrigen Strassen ab Gehweghinterkante.

<sup>106</sup> Für Strassen siehe Art. 63 ff. SBG. Für Gewässer Art. 11 BauG sowie Art. 8 SFG. Für Wald Art. 14 f. FoG.

<sup>107</sup> Gegenüber Staatsstrassen gelten gemäss Art. 63 ff. SBG besondere Abstandsvorschriften.

- 2 Der Abstand von übrigen Gemeindestrassen und von Privatstrassen im Gemeingebrauch beträgt 3 m. Er wird von der Gehweghinterkante, wo kein Gehweg besteht, ab Fahrbahnrand gemessen (vgl. Anhang I, Skizze 6.2).
- 3 Gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch geht der Strassenabstand den Grenz- und Gebäudeabständen vor.

- 4 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften anderer Erlasse<sup>108</sup>.

#### **Art. 69** Reduzierte Strassenabstände

- <sup>1</sup> Reduzierte Strassenabstände gelten gegenüber Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeingebrauch, selbstständigen Fuss- und Radwegen sowie bei Baulinien nach Art. 64 und Art. 65 für folgende Bauten und Anlagen

Die betroffenen Strassen werden als Liste im Anhang IV zum Baureglement bezeichnet.

Der Abstand von 5 m ab Fahrbahnrand entspricht dem Abstand von Kantonsstrassen nach kantonalem Recht.

Sind Baulinien vorhanden, gehen diese dem Strassenabstand als speziellere Regelung vor (Art. 90 BauG).

Ausnahmen vom Strassenabstand können nach Art. 81 des kantonalen Strassengesetzes gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Für das Bauen vor der Abstands- oder Baulinie, die Bewilligung von Ausnahmen sowie den Beseitigungs- und Mehrwertrevers gelten die kantonalen Vorschriften (Art. 81 f. SG, Art. 28 f. BauG).

Es kommt somit bei der Beurteilung immer stark auf den individuellen Einzelfall, insbesondere auf die Verkehrssicherheit, an. Deshalb ist eine abschliessende Regelung nicht sinnvoll und das sehr detaillierte Merkblatt (siehe Erläuterungen beim Titel zu diesem Artikel) aus dem Jahr 1995 kann nicht generell in das Baureglement integriert werden. Stattdessen wird für gewisse untergeordnete Bauten und Anlagen in Art. 69, unter Vorbehalt des Abs.4, ein geringerer Abstand festgelegt. Das Merkblatt und der entsprechende Gemeinderatsbeschluss werden dadurch abgelöst.

#### **Art. 68 Abs. 3:**

In Abs.3 soll klargestellt werden, dass die Strassenabstände als Spezialvorschrift den reglementarischen Grenzabständen vorgehen. Käme also z.B. bei einem Grundstück auf der Strassenseite der grosse Grenzabstand zur Anwendung, wird dieser von der Regelung des Strassenabstandes "übertrumpft". Dies gilt auch für den Gebäudeabstand (über die Strasse hinweg), selbst wenn der Abstand dadurch kleiner wird (BVR 2010 S. 507 E, 2.2.2).

Für die Bemessung der zulässigen Tiefe von vorspringenden Gebäudeteilen nach Art. 57 bleibt der kleine bzw. grosse Grenzabstand massgebend. Der Strassenabstand geht dem Grenzabstand als Spezialregelung vor, was aber nicht bedeutet, dass der Grenzabstand hier 0 wäre oder dem Strassenabstand gleichzusetzen ist.

#### **Art. 68 Abs. 4:**

Bei der Bestimmung unter Abs.4 können Abstände gegenüber Leitungen (kommunale Abwasser- / Wasserversorgungsverordnung), Abstände gegenüber Wald, Gewässern etc. hineinspielen.

#### **Art. 69:**

##### **Art. 69 Abs. 1:**

Für die reduzierten Strassenabstände wird nicht zwischen den einzelnen Strassenkategorien unterschieden. Sie sind entlang

<sup>108</sup> Vgl. u.a. Gewässerschutzgesetzgebung, Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11), kommunale Wasserversorgungsverordnung vom 13. August 2003 (752.321.1) und Abwasserordnung vom 13. August 2003 (821.01).

- |    |   |  |
|----|---|--|
| a) | unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen nach Art. 55   | kein Abstand   |
| b) | Klein- und Anbauten nach Art. 54 sowie Mist- und Jauchegruben und dergleichen   | 2 m  |
| c) | Vorspringende Gebäudeteile nach Art. 57   | 1 m  |
| d) | Einfriedungen, Zäune, Mauern, Stütz- und Futtermauern inkl. Aufschüttungen und Böschungen bis 1,2 m über dem massgebenden Terrain       | kein Abstand   |
| e) | Einfriedungen, Zäune, Mauern, Stütz- und Futtermauern inkl. Aufschüttungen und Böschungen höher als 1,2 m über dem massgebenden Terrain | Mehrhöhe über 1,2 m, höchstens 3 m oder ordentlicher Abstand |
| f) | Pflanzen  | gemäss kantonaler Strassengesetzgebung <sup>109</sup>        |

von allen Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeingebrauch und selbständigen Fuss- und Radwegen sowie bei Baulinien nach Art. 64 und Art. 65 für anwendbar.

Baubereiche (früher Baufelder) werden hier bewusst nicht erwähnt. Bei Baubereichen (früher Baufeldern) regelt die Gemeinde jeweils in den Überbauungsvorschriften ob und wie Bauteile über den Baubereich hinausragen dürfen. In den heute bereits bestehenden Überbauungsvorschriften ist jedoch nicht immer eine Regelung vorhanden. Da ein Baubereich den auf den Einzelfall abgestimmten, bebaubaren Bereich definiert, wird dies von der Gemeinde praxismässig so ausgelegt, dass kein Übertreten zulässig ist, falls dies nicht erwähnt ist (und sich aus der Entstehungsgeschichte oder der bereits erfolgten Umsetzung nicht klar eine andere Auslegung ergibt).

Die differenzierten Strassenabstände gelten nicht entlang von Kantonsstrassen, diesbezüglich kann die Gemeinde keine eigenen Regeln aufstellen. Gegenüber Kantonsstrassen gilt ein genereller Abstand von 5 m resp. sind allfällige Baulinien zu beachten. Gesonderte Abstände sind entlang von Kantonsstrassen nur für Einfriedungen und Zäune, Pflanzen und Strassenreklamen vorgesehen (Art. 56 ff. Strassenverordnung).

In einigen Baureglementen im Kanton Bern werden Abstände für bewilligungsfreie Bauten vorgeschrieben. Eine solche Regelung ist nicht mehr möglich, da nach Art. 69 Abs. 3 Baugesetz BauG (Fassung 2009) die Gemeinden keine Vorschriften für baubewilligungsfreie Bauten erlassen dürfen.

Erläuterungen zu einzelnen Buchstaben:

**a)** Unterirdische Bauten behindern die Verkehrssicherheit nicht und sollen daher bis an den Strassenrand bzw. bis an die Gehweghinterkante heran erstellt werden können.

**b)** Unter den Begriff von Klein- und Anbauten fallen beispielsweise offene Carports und schliessbare Garagen. Zukünftig kann die Anordnung dieser Bauten individueller, der Situation vor Ort angepasst, erfolgen. Der heute gültige, generelle Strassenabstand von 5 m für jegliche Bauten verhinderte oft eine situationgerechte Lösung, respektive erforderte regelmässig Ausnahmebewilligungen.

**c)** Heute war es möglich, Bauteile in den Strassenabstand "hineinragen zu lassen", wenn sie mind. 4,5 m über dem Strassenterrain lagen. Mit der gewählten neuen Formulierung wird ermöglicht, dass alle vorspringenden Gebäudeteile (nicht nur freitragende) in den Strassenabstand ragen können. Zudem werden Diskussionen vermieden (insbesondere bei Gebäuden an Hanglagen), auf welcher Höhe genau das Strassenterrain liegt, da dies nicht mehr entscheidend ist.

**d)** Einfriedungen, Zäune, Mauern, Stütz- und Futtermauern inkl. Aufschüttungen und Böschungen sollen bis an den Strassenrand bzw. bis an die Gehweghinterkante heran erstellt werden können, solange sie nicht höher als 1,2m sind. Dies entspricht der Regelung für Einfriedungen des privatrechtlichen Grenzabstandes im EG ZGB (Art. 79k Abs.1 EG ZGB) und gemäss Art. 77 auch

<sup>109</sup> Vgl. Art. 56 f. der kantonalen Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.1).

2 Diese Abstände werden ab Gehweghinterkante gemessen. Wo kein Gehweg besteht, wird ab Fahrbahnrand gemessen.

3 Die reduzierten Strassenabstände gehen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch, selbständigen Fuss- und Radwegen sowie bei Baulinien nach Art. 64 und Art. 65 den Grenz- und Gebäudeabständen vor.

für den öffentlich-rechtlichen Grenzabstand. Da es sich hierbei meist um baubewilligungsfreie Vorhaben handelt (Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD), dient diese Regelung in erster Linie der Klärung in Bezug auf die Regelung in Buchstabe e.

**e)** Sind Einfriedungen, Zäune, Mauern, Stütz- und Futtermauern inkl. Aufschüttungen und Böschungen höher als 1,2m über dem massgebenden Terrain, sind sie um die Mehrhöhe zurückzusetzen. Es gilt somit auch hier die analoge Regelung zu Art. 79k Abs. 2 EG ZGB („Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.“). Dies macht hier auch aus Sicherheitsgründen (Übersichtlichkeit) Sinn.

Da bei selbständigen Fuss- und Radwegen der ordentliche Strassenabstand nur 2m beträgt, ist diesbezüglich ein Vorbehalt nötig, damit hier kein grösserer Abstand gilt.

**f)** Für Pflanzen sollen die reduzierten Abstände gemäss kantonaler Strassengesetzgebung gelten:

Art. 57 Strassenverordnung (SV) hat folgenden Wortlaut:

#### 2. Pflanzen

1 Für hochstämmige Bäume und für Wald gelten folgende, ab Mitte der Pflanzstelle gemessenen Strassenabstände:

a entlang von Strassen im Siedlungsgebiet 3 Meter ab Fahrbahnrand bzw. 1,5 Meter ab Gehweghinterkante,

b entlang von Kantonsstrassen ausserorts 5 Meter ab Fahrbahnrand,

c entlang von Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch ausserorts 4 Meter ab Fahrbahnrand,

d bei selbständigen Radwegen ausserorts 3 Meter ab Wegrand.

2 Für die übrigen Bäume, Hecken, Sträucher, landwirtschaftlichen Kulturen und dergleichen gelten die Vorschriften über Einfriedungen. Art. 56 Abs.3 gilt auch für bestehende solche Pflanzen.

3 Keine Abstandsvorschriften gelten für Pflanzen, die Bestandteile einer Strasse sind (Hecken, Bäume, Alleen und dergleichen).

#### **Art. 69 Abs. 2:**

Gerade bei reduzierten Abständen macht es Sinn, diese ab Gehweghinterkante (Trottoir) zu messen, wenn ein solcher besteht. Denn wenn man z.B. regelt, dass Kleinbauten 2 m Abstand einhalten müssen, würde das ansonsten bedeuten, dass bei einem 2 m breiten Gehweg, die Kleinbaute unmittelbar am Gehwegrand zu stehen käme, was insbesondere für den Strassenunterhalt nicht wünschenswert wäre.

#### **Art. 69 Abs. 3:**

Analog dem Hinweis in Art. 68 soll hier erwähnt werden, dass auch die reduzierten Strassenabstände als Spezialvorschrift den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen vorgehen.

Für die Bemessung der zulässigen Tiefe von vorspringenden Gebäudeteilen nach Art. 57 bleibt der kleine bzw. grosse Grenz-

<sup>2</sup> Für das Bauen vor der Abstands- oder Baulinie, die Bewilligung von Ausnahmen sowie den Beseitigungs- und Mehrwertrevers gelten die kantonalen Vorschriften.<sup>110</sup>

<sup>3</sup> Für Kompostplätze genügt ein Abstand von 50 cm von Strassen und Wegen, sofern sie weder die Verkehrssicherheit noch das Strassenbild beeinträchtigen.

4 Im Einzelfall können zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit grössere Abstände verlangt werden. Vorbehalten bleiben zudem Abstandsvorschriften anderer Erlasse<sup>111</sup>.

**Art. 70** Abstand von selbständigen Fuss- und Radwegen

Der Abstand von selbständigen Fuss- und Radwegen beträgt 2 m. Er wird vom Wegrand aus gemessen (vgl. Anhang I, Skizze 7).

abstand massgebend. Der Strassenabstand geht dem Grenzabstand als Spezialregelung vor, was aber nicht bedeutet, dass der Grenzabstand hier 0 wäre oder dem Strassenabstand gleichzusetzen ist.

**Heutiger Art. 64 Abs. 2:**

Der heutige Abs.2 wird gestrichen.

Er gibt nur übergeordnetes Recht (Art. 81 f. Strassengesetz SG, Art. 28 f. Baugesetz BauG) wieder.

**Heutiger Art. 64 Abs. 3:**

Der heutige Abs.3 wird gestrichen.

Kompostplätze sind baubewilligungsfrei, die Gemeinde darf diesbezüglich keine Vorschriften aufstellen (Art. 69 Abs. 3 Baugesetz BauG).

**Art. 69 Abs. 4:**

Zur Verdeutlichung wird hier ein Vorbehalt bezüglich Verkehrssicherheit angebracht.

Im Einzelfall können nach Beurteilung der Abteilung Verkehr und Unterhalt der Gemeinde Köniz (AVU) zur Gewährung der Verkehrssicherheit grössere Abstände vorgeschrieben werden, als im BauR vorgesehen sind. Die AVU stützt sich dabei auf die gängigen Normen (VSS, SN-Normen etc.).

In Bezug auf andere Abstandsvorschriften können Abstände gegenüber Leitungen (kommunale Abwasser- / Wasserversorgungsverordnung), Abstände gegenüber Wald, Gewässern etc. hineinspielen.

**Art. 70:**

Selbständige Fuss- und Radwege sind öffentlich und im Gemeingebrauch stehend. Sie grenzen aber nicht unmittelbar an eine Strasse (Abtrennung mittels Grünstreifen oder gar keine Strasse vorhanden). Sie können ausparzelliert sein, müssen aber nicht: Bei neuen Überbauungen werden typische "Fuss- und Radwege" eher mittels Dienstbarkeitsverträgen geregelt. Somit sind sie nicht ausparzelliert und als Strassenareal ausgeschieden. Sind solche Fuss- und Radwege im Gemeingebrauch stehend, sollen die Bestimmungen des Baureglements auch greifen und zur Verkehrssicherheit ein minimaler Abstand von 2m gewahrt werden.

Zu beachten ist, dass grössere Überbauungen meistens durch ÜO's geregelt sind. Darin sind Baufelder ausgeschieden und auch die Bereiche für die Erschliessung sind klar festgelegt. Solche Spezial-Vorschriften gehen den generellen Vorschriften des Baureglements vor.

<sup>110</sup> Art. 59, Art. 62 ff. SBG, Art. 28 u. 29 BauG.

<sup>111</sup> Vgl. u.a. Gewässerschutzgesetzgebung, Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11), kommunale Wasserversorgungsverordnung vom 13. August 2003 (752.321.1) und Abwasserordnung vom 13. August 2003 (821.01).

**Art. 65** c Abstand von Gewässern; Bauen in Gewässern

<sup>1</sup> Von Gewässern ist ein Abstand von 10 m einzuhalten. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

<sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde kann für kleine Gewässer, die keinen oder nur geringen Unterhalt erfordern, den Abstand bis auf 5 m herabsetzen.

**Art. 71** Gewässerraum

<sup>1</sup> Der Gewässerraum bezweckt die Sicherung des erforderlichen Raumes bezüglich der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer, zukünftiger Revitalisierungen, Massnahmen des Hochwasserschutzes und des Unterhalts sowie der Naherholung.

<sup>2</sup> Er wird im Schutzplan oder in Überbauungsordnungen mittels Gewässerraumlinien und nummerischer Bezeichnung oder als überlagernde Zone festgelegt.

<sup>3</sup> Im Schutzplan werden Gebiete bezeichnet, welche im Sinne des Bundesrechts dicht überbaut sind.

<sup>4</sup> Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen sowie die Nutzung des Gewässerraumes richten sich nach dem übergeordneten Recht<sup>112</sup>.

**Art. 71 Abs. 1:**

Die Festlegung der Gewässerräume richtet sich nach der neuen Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes (in Kraft seit Juni 2011) und des revidierten kantonalen Wasserbaugesetzes (in Kraft seit Januar 2015).

Der Gewässerraum umfasst die Gerinnesohle und den Raum auf beiden Uferseiten des Gewässers, welcher basierend auf der ökomorphologischen Kartierung (Zustand des Gewässers und der Ufer) berechnet wird. Er stellt den erforderlichen Raum sicher, damit das Gewässer seine ökologische Funktion erfüllen kann und der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

**Art. 71 Abs. 2:**

Die Gewässerräume sind im Schutzplan folgendermassen eingetragen:

Eintrag mittels Gewässerraumlinien: Im Bereich des nicht dicht überbauten Siedlungsgebiets sowie von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird der Gewässerraum im Schutzplan mit Gewässerraumlinien symmetrisch ab Gewässerachse und Angabe des gesamten Gewässerraums in Metern festgelegt.

Flächige Darstellung (Überlagerung): Innerhalb der dicht überbauten Gebiete, an Sense und Aare sowie im Bereich von Ufergehölzen, welche mit dem Pufferstreifen die Gewässerraumlinien überragen wird der Gewässerraum im Schutzplan als räumliche Überlagerung der baulichen Grundordnung festgelegt.

Im Rahmen vom Erlass von Spezialplanungen kann der Gewässerraum auch innerhalb von Überbauungsordnungen (sowohl in ZPP wie von den Stimmberechtigten) geregelt werden. Dadurch kann auf die städtebaulichen Gegebenheiten situationsbezogen Rücksicht genommen werden.

**Art. 71 Abs. 4**

Die Zulässigkeit und Voraussetzungen der von Bauten und Anlagen sowie der Nutzung des Gewässerraumes ergeben sich aus dem übergeordneten Recht, deshalb wird auf eine Wiedergabe verzichtet.

*Bedeutend ist hier insbesondere Ar. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV, SR 814.201):*

*Art. 41c GSchV*

*Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums*

*1 Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.*

<sup>112</sup> Vgl. insbesondere das Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20), die eidgenössische Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201), das kantonale Gesetz vom 14. Januar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11), die kantonale Wasserbauverordnung vom 15.11.1989 (WBV, BSG 751.111).

3 Aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung geltende grössere Gewässerabstände<sup>113</sup> gehen vor.

4 Für private Bauvorhaben freigegebene Gewässerflächen im Sinne von Artikel 16 Abs. 2 BauV werden in Überbauungsordnungen bezeichnet.

#### **Art. 66** 2 Bauabstand von Zonengrenzen

1 Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie gegenüber der Landwirtschaftszone sind die für das Baugrundstück geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

#### **Art. 72** Abstand von Zonengrenzen

1 Die Zonengrenzen der Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN, der Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF sowie der Landwirtschaftszone LWZ werden wie Grundstücksgrenzen behandelt. Es gelten die jeweiligen Grenzabstände.

2 *Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.*

3 *Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.*

4 *Der Gewässerraum darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern er gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung vom 7. Dezember 1998 als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder Waldweide bewirtschaftet wird. Diese Anforderungen gelten auch für die entsprechende Bewirtschaftung von Flächen ausserhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche.*

5 *Massnahmen gegen die natürliche Erosion der Ufer des Gewässers sind nur zulässig, soweit dies für den Schutz vor Hochwasser oder zur Verhinderung eines unverhältnismässigen Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich ist.*

6 *Es gelten nicht:*

a. *die Absätze 1-5 für den Teil des Gewässerraums, der ausschliesslich der Gewährleistung einer Gewässernutzung dient;*

b. *die Absätze 3 und 4 für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.*

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhaltes und des Gewässerbaus nach Art. 6,7, und 15 des kantonalen Wasserbaugesetzes (WBG, BSG 751.11).

#### **Art. 72:**

##### **Art. 72 Abs. 1:**

Diese Regelung ist dann einschlägig, wenn die Zonengrenze nicht auf eine Grundstücksgrenze fällt. Die neue Regelung übernimmt inhaltlich die heutige Regelung. Sie verdeutlicht jedoch, dass von beiden Seiten der Zonengrenze jeweils jener Abstand zu wahren ist, der in der Zone gilt, in der das Bauvorhaben zu liegen kommt.

Bei ZöNs und ZSFs ist diese Regelung deshalb sinnvoll und notwendig, weil der spätere Nutzer nicht oder noch nicht unbedingt Eigentümer des Grundstücks ist. Um den Platz und die Gestaltungsmöglichkeit für diese Zonen zu sichern, muss verhindert werden, dass Bauten nahe oder unmittelbar an die Zonengrenze gestellt werden können. Dies umso mehr, als der Gebäudeab-

<sup>113</sup> U.a. Wasserbaugesetz, Baugesetz, See- und Flussufergesetz. Siehe auch Fussnote 106 zu Art. 63.

<sup>2</sup> Für Bauten in diesen Zonen gelten gegenüber anderen Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Artikel 67 ff.

<sup>2</sup> Die Anwendung der Art. 78 und Art. 79 ist ausgeschlossen.

## b) Grenz- und Gebäudeabstand

### 4.3 Grenzabstände

**Art. 67** 1 Allgemeines; Begriffe

**Art. 73** Grosser Grenzabstand

<sup>1</sup> Gegenüber nachbarlichem Grund und gegenüber anderen Bauten sind die Grenz- und Gebäudeabstände entsprechend den nachstehenden Vorschriften zu wahren.

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand (gGA) bezeichnet die geringste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie gemessen und kann nicht im Bereich zwischen Nordwesten und Nordosten zu liegen kommen (vgl. Anhang I, Skizze 8.1).

stand im neuen Baureglement nur noch auf der besonnten Längsseite vorgeschrieben ist (und gegebenenfalls auch hier zum tragen kommt.)

Gegenüber anderen Zonengrenzen, die nicht auf einer Grundstücksgrenze zu liegen kommen, kann an die Zonengrenze gebaut werden. Dies ist z.B. bei Grünzonen oder zwischen einer Zone W und AW möglich. Bauten in ZöN, ZSF oder der Landwirtschaftszone haben jedoch auch gegenüber einer Grünzone den Grenzabstand zu wahren, da auf ihrer Seite immer noch eine "abstandspflichtige" Zonengrenze vorhanden ist.

Bei der Landwirtschaftszone ist diese Regelung sinnvoll, um den Freihaltestreifen zu gewährleisten.

#### **Art. 72 Abs. 2:**

Die Anwendung der Art. 78 und Art. 79 (Näher- und Grenzbaurecht) wird ausgeschlossen, damit die Freihaltfunktion dieser Bestimmung auch gewährleistet ist.

#### **Gliederungstitel**

Neu wird im Baureglement der Gebäudeabstand nur noch auf der besonnten Längsseite vorgeschrieben. Vorbehalten bleiben die übergeordneten Brandschutzvorschriften (siehe ausführliche Erläuterungen zum heutigen Art. 72 Abs. 2 und zum neuen Art. 78).

#### **Art. 73:**

Der Begriff "Grenzabstand" wird durch die BMBV definiert. Die Gemeinde legt die gewünschten Masse fest. Die BMBV regelt jedoch nur den allgemeinen Begriff "Grenzabstände". Gemäss BSIG-Weisung zur BMBV ist es für die Gemeinden wie heute möglich, kleine und grosse Grenzabstände zu differenzieren. Diese Unterscheidung findet sich auch in den Skizzen im Anhang der BMBV. Wenn an der Regelung eines kleinen und eines grossen Grenzabstandes festgehalten werden soll, muss dies explizit im Baureglement festgeschrieben sein.

#### **Heutiger Art. 67 Abs. 1:**

Der heutige Art. 67 Abs. 1 wird mit dem heutigen Art. 68 Abs. 1 und 2 zusammengeführt.

#### **Art. 73 Abs. 1:**

Die heutige Regelung für den grossen Grenzabstand (gGA) bleibt bestehen: Der gGA soll auf einer Längsseite, zwangsläufig auf der besonnten, da auf diese Seite die Räume ausgerichtet sind, zu liegen kommen. Der gGA bewirkt eine grössere Freihaltfläche auf einer Gebäudeseite (Wohnhygiene). Neu wird klar definiert, dass der gGA nicht im Bereich zwischen Nordwesten und Nordosten zu liegen kommen kann.

Kommt der grosse Grenzabstand gegenüber einer Strasse zu liegen, geht der Strassenabstand vor.

Die Formulierung der Messweise für die Grenzabstände wird in Anlehnung an das kantonale Musterbaureglement MBR gewählt. D.h. man misst (wie bereits heute) den gGA rechtwinklig zur Fassade. So wird sichergestellt, dass der gGA nur unmittelbar vor der Fassade angewendet wird, für welche er den erhöhten Freiraum bewirken soll. Um die Gebäudeecken herum gilt in



2 Der Grenzabstand bezeichnet die geringste zulässige Entfernung eines Baus (Umfassungswand, Fassaden) von der Grundstücksgrenze. Es wird zwischen dem kleinen und dem grossen Grenzabstand unterschieden (siehe Anhang I Skizze 2).

2 Ist keine Seite mehr als 10 % länger als die kürzeste, so bestimmt die baugesuchstellende Person, auf welcher dieser Seiten der grosse Grenzabstand gemessen wird. Er kann nicht im Bereich zwischen Nordwesten und Nordosten zu liegen kommen.

3 Bei Ost-West-Orientierung der in Betracht fallenden Längsseiten bestimmt die baugesuchstellende Person, auf welcher dieser Seiten der grosse Grenzabstand gemessen wird. Er kann nicht im Bereich zwischen Nordwesten und Nordosten zu liegen kommen.

3 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge (siehe Anhang I Skizze 2).

jedem Fall immer der kleine Grenzabstand.

Die Gemeinde muss und kann festlegen, wie der grosse und der kleine Grenzabstand gemessen werden (Absätze 2 und 3). Aus den Skizzen Figuren 6.1-6.3 der BMBV geht nämlich nicht hervor, dass der gGA ausdrücklich rechtwinklig von der Fassade und der kleine Grenzabstand (kGA) rechtwinklig von der Grundstücksgrenze aus gemessen werden. Auch wird nichts über die Anordnung des gGA ausgesagt.

**Heutiger Art 67 Abs. 2:**

Der heutige Abs. 2 wird gestrichen. Der Begriff "Grenzabstand" wird abschliessend durch die BMBV definiert.

**Art. 73 Abs. 2:**

Der neue Abs. 2 regelt (wie heute) die Anordnung des grossen Grenzabstandes im Zweifelsfall eines "annähernd quadratischen Grundrisses". Die baugesuchstellende Person bestimmt, auf welcher Seite der gGA zu liegen kommt. Auch hier gilt, dass der gGA nicht im Bereich zwischen NW und NO zu liegen kommen kann.

**Art. 73 Abs. 3:**

Der neue Abs. 3 regelt die Anordnung des grossen Grenzabstandes für den Fall, dass die in Betracht fallenden Längsseiten jeweils nach Osten und Westen orientiert sind. Wie heute bestimmt in diesem Fall die baugesuchstellende Person, auf welcher Seite der gGA zu liegen kommt. Auch hier gilt, dass der gGA nicht im Bereich zwischen NW und NO zu liegen kommen kann.

**Heutiger Art. 67 Abs. 3:**

Auf die Regelung eines Mindestmasses von Gebäudeabständen wird im neuen Baureglement im Sinne einer Liberalisierung grösstenteils verzichtet.

Neu ist der Gebäudeabstand nur noch auf der besonnten Längsseite einzuhalten und wird auf das Mass des grossen Grenzabstandes reduziert. Im Übrigen kann mittels Näherbaurechte der Abstand zwischen Gebäuden bis zum Minimum gemäss Brandschutzvorschriften reduziert werden.

Im Baubewilligungsverfahren sind gestützt auf die kantonale Feuerschutz- und Feuerwehrgesetzgebung die Feuerschutzaufgaben festzulegen (Art. 6 des Feuerschutz- und Feuerwehrgesetzes vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)). Für den Feuerschutz sind die Brandschutznormen und -richtlinien des Interkantonalen Organs Technische Handelshemmnisse sowie die Erläuterungen der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) verbindlich (Art. 2 Abs. 1 der kantonalen Feuerschutz- und Feuerweherverordnung ) vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)) und ergänzend Erläuterungen der Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB) sowie feuerschutztechnische Empfehlungen anerkannter Organisationen zu beachten (Art. 2 Abs. 2 FFV). Für den Gebäudeabstand ist dabei insbesondere die Fassadenkonstruktion massgebend.

Die jeweiligen Nachbarn müssen also ein Näherbaurecht vereinbaren und dabei die Art der Fassadenkonstruktion (brennbar, nicht brennbar, mit / ohne Fenster etc.) zusammen besprechen.

**Art. 74** Kleiner Grenzabstand

- 1 Der kleine Grenzabstand (kGA) bezeichnet die geringste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur Grundstücksgrenze gemessen (vgl. Anhang I, Skizze 8.2).
- 2 Der kleine Grenzabstand ist durch alle Fassadenseiten einzuhalten, bei denen nicht der grosse Grenzabstand zur Anwendung kommt.
- 3 In einzelnen Bauklassen kann vorgesehen werden, dass für Nicht-Wohnbauten allseitig nur der kleine Grenzabstand einzuhalten ist.
- 4 Als Nicht-Wohnbauten gelten Gebäude, welche höchstens eine Wohnung beinhalten und deren Wohnanteil an der realisierten Hauptnutzfläche des Gebäudes höchstens 10 % beträgt. Wohnungen nach Art. 33 Abs. 2 werden dabei nicht berücksichtigt.

So wird verhindert, dass ein "Zweitbauender" plötzlich die Vorteile des "Erstbauenden" kompensieren muss. Kommt ein Näherbaurecht nicht zustande, muss nach den Vorschriften des Baureglements gebaut werden (Grenzabstand je nach Bauklasse, mindestens aber 5 m). Durch Brandschutzvorgaben können maximal bis zu 10 m Gebäudeabstand vorgeschrieben werden. Dieses Mass ist bei Grenzabständen von 5 m automatisch gegeben (2 x 5 m Grenzabstand = 10 m Gebäudeabstand). Nicht zuletzt wegen der Gewährung der Brandsicherheit wurden die Masse der Grenzabstände gegenüber heute nicht verkürzt.

**Art. 74:****Art. 74 Abs. 1:**

Die Formulierung der Messweise für die Grenzabstände wird in Anlehnung an das kantonale Musterbaureglement MBR gewählt. D.h. man misst nach wie vor den kleinen Grenzabstand (kGA) rechtwinklig zur Grundstücksgrenze.

**Art. 74 Abs. 2:**

Um die Gebäudeecken herum kommt immer der kleine Grenzabstand zur Anwendung.

**Art. 74 Abs. 3:**

Im neuen Abs. 3 wird geregelt, was heute bereits mit einem Stern-Verweis (\*) bei der Tabelle mit den baupolizeilichen Massen in Art. 93 festgehalten ist. Mit einer Anbindung an einen Artikel wird diese Bestimmung klarer verankert und besser auffindbar.

Da der grosse Grenzabstand bei Wohnbauten eine grössere Freihaltefläche bewirkt (Wohnhygiene), wird er bei Bauten ohne Wohnungen in gewissen Bauklassen keine Anwendung finden. Dies ist in der Tabelle in Art. 53 entsprechend vorgesehen.

Im Unterschied zur heutigen Regelung müssen neu auch Beherbergungsnutzungen keinen gGA mehr einhalten. Eine grössere Freihaltefläche auf einer Gebäudeseite ist in diesen Fällen nicht zweckmässig: Die Aufenthaltsdauer bei Beherbergungsnutzungen ist wesentlich weniger lange, als bei Wohnbauten.

**Art. 74 Abs. 4:**

In den Bauklassen IIc, IIIc, IVc und V sind unterschiedliche Abstände für Nicht-Wohnbauten und Wohnbauten festgelegt (siehe Tabelle Art. 53). Für Nicht-Wohnbauten gilt kein grosser Grenzabstand sondern allseitig der kleine Grenzabstand.

Ein Nicht-Wohnbau darf höchstens eine Wohnung beinhalten. Diese Wohnung darf jedoch nicht beliebig gross sein, deshalb wird deren Fläche beschränkt. Ein Einfamilienhaus gilt somit immer als Wohnbau. Die 10 % der realisierten Hauptnutzfläche entsprechen der Hälfte, des in der Arbeitszone A1 ohne Nutzungsübertragung zulässigen Wohnanteils.

Nicht gelten soll dies für Bauten, welche sich in der Arbeitszone 2 (A2) befinden. In dieser Zone ist Wohnen ohnehin "nur" für betriebsnotwendiges an diesen Standort gebundenes Personal zulässig. Solche Wohnungen führen nicht dazu, dass ein Gebäude als Wohnbau gilt. In der Arbeitszone 2 (A2) müssen die ent-

**Art. 68** 2 Messvorschriften

- 1 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Bei Gebäuden ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er auf allen Gebäudeseiten. Er wird von der Umfassungswand rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen (siehe Anhang I Skizze 3).
- 2 Der grosse Grenzabstand ist vor der besonnten Längsseite eines Gebäudes einzuhalten. Ist diese nicht eindeutig feststellbar (keine Seite mehr als 10 % länger als die andern; Ost-West Orientierung der Längsseiten), steht dem Bauherrn die Wahl unter den in Betracht fallenden Gebäudeseiten zu. Der Abstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen (siehe Anhang I Skizze 3).
- 3 Falls mehr als 60 % einer Fassadenfläche von Vorbauten wie Balkonen und dergleichen eingenommen werden, sind die Grenzabstände von der äusseren Brüstung dieser Vorbauten zu messen (siehe Anhang I Skizze 4).
- 4 Die Messung der Grenz- und Gebäudeabstände von abgewinkelten oder mehrflügligen Gebäuden und Gebäudegruppen richtet sich nach Anhang I Skizze 5.
- 5 Bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind, werden die Grenz- und Gebäudeabstände nach den in Anhang I Skizze 6 dargestellten Regeln gemessen.

**Art. 75** Grenzabstand in anderen kommunalen Vorschriften

- 1 Wird in Vorschriften nicht zwischen grossem und kleinem Grenzabstand unterschieden, so gilt der angegebene Abstand auf allen Seiten.
- 2 Er wird gemessen wie der kleine Grenzabstand.

**Art. 76** Grenzabstände bei Winkelbauten

- 1 Als Winkelbauten gelten Gebäude, deren Gebäudeflügel jeweils mindestens 60 % der Gebäudelänge<sup>114</sup> und Gebäudebreite<sup>115</sup> ausmachen (vgl. Anhang I, Skizze 9).

sprechenden Immissionen in Kauf genommen werden, und es rechtfertigt sich nicht, dort einen grossen Grenzabstand zu verlangen.

**Art. 75:**

Die Formulierung "in Vorschriften" regelt die Tatsache, dass in manchen ZPP, ZÖN, ZSF oder in ÜO-Vorschriften aber auch im Baureglement (z.B. Grenzabstand bei Klein- und Anbauten) nur von "Grenzabstand" die Rede ist. Es wird klargestellt, wie mit diesen Abständen umzugehen ist.

*Heutiger Art. 68:**Heutiger Art. 68 Abs. 1:*

Die heutigen Absätze 1 und 2 des Art. 68 werden gestrichen. Ihr Inhalt wurde in den Art. 73 und Art. 74 übernommen.

*Heutiger Art. 68 Abs. 2:*

Die heutigen Absätze 1 und 2 des Art. 68 werden gestrichen. Ihr Inhalt wurde in den Art. 73 und Art. 74 übernommen.

*Heutiger Art. 68 Abs. 3:*

Der heutige Abs. 3 wird gestrichen. Diese Thematik wird neu durch die Bestimmungen zu den "vorspringenden Gebäudeteilen" in Art. 57 geregelt.

*Heutiger Art. 68 Abs. 4:*

Da die Messweise aus der allgemeinen Regelung (und der BMBV) hervorgeht, wird der heutige Abs. 4 gestrichen. Jedoch sollen für die Messweise des grossen Grenzabstandes bei Winkelbauten besondere Vorschriften zur Anwendung kommen (vgl. Art. 76). Diese beziehen sich auf die heutige Praxis der Gemeinde.

*Heutiger Art. 68 Abs. 5:*

Der heutige Art. 68 Abs. 5 wird gestrichen. Er war nicht nötig: Bei gestaffelten Gebäuden kommen die gleichen Messweisen für die Grenzabstände zur Anwendung, wie bei anderen Gebäuden.

**Art. 76:****Art. 76 Abs. 1:**

Für die Anwendung des grossen Grenzabstandes bei Winkelbauten wird eine Privilegierung vorgesehen. Daher wird in diesem Artikel auch definiert, wann ein Bau als Winkelbau betrachtet

<sup>114</sup> Art. 12 BMBV

<sup>115</sup> Art. 13 BMBV

- 2 Kommt der grosse Grenzabstand bei Winkelbauten auf einer Flügelinnenseite zu liegen, muss für die übrigen Fassadenseiten nur der kleine Grenzabstand eingehalten werden (vgl. Anhang I, Skizze 9).

**Art. 69** 3 Mass der Grenzabstände im Allgemeinen. Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge

- 1 Gebäude haben die Abstände gemäss Artikel 93 einzuhalten. Vorbehalten bleiben die nachstehenden Bestimmungen.
- 2 Die Grenzabstände für Gebäude in Wohnzonen und Gemischten Zonen, die über 20 m lang oder über 13 m breit sind, erhöhen sich auf den betreffenden Längsseiten um  $\frac{1}{10}$  der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um  $\frac{1}{5}$  der Mehrbreite. Bauten, die abstandsmässig privilegiert sind, wie unbewohnte An- und Nebenbauten, werden nicht mitgerechnet (siehe Anhang I Skizze 7).
- 3 An Hängen mit einer Neigung von mehr als 10 %, die der Sonne abgewendet sind (Falllinie im Winkel zwischen OSO und WSW), erhöht sich der talseitige Grenzabstand zusätzlich für jedes weitere Prozent Hangneigung um je 10 cm, und bei Bauten von mehr als 20 m Länge ausserdem zusätzlich um  $\frac{1}{5}$  der Mehrlänge. Von diesem zusätzlichen Grenzabstand ist jedoch abzusehen, wenn die Bauten um die ganze Baulänge gegeneinander versetzt werden oder wenn bei Einfamilienhäusern die betroffenen Grundeigentümer auf die Erhöhung verzichten (siehe Anhang I Skizze 8).

**Art. 70** 4 Abstände für unbewohnte An- und Nebenbauten

Für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten genügt ein Grenz- und Gebäudeabstand von 2 m, sofern ihre Gebäudehöhe – gemessen vom fertigen Terrain – 4 m und ihre Grundfläche

werden kann. Bei abgewinkelten Gebäuden, welche nicht als Winkelbau gemäss Art. 76 Abs. 1 gelten, richtet sich die Messweise der Grenzabstände nach den allgemeinen Regeln (Art. 73 - Art. 75).

Die Anforderung, dass beide Gebäudeflügel jeweils min. 60% der Gebäudelänge ausmachen müssen, hat sich wie folgt entwickelt: Bei einem quadratischen Konstrukt (Gebäudeflügel = 50% der Gebäudelänge) oder wenn lediglich ein Flügel lange genug ausgebildet wird, wird der Baukörper vom Nachbarn u.U. nicht wirklich als Winkelbau wahrgenommen. Die Gebäudeteile sind zu nah beieinander. Bei einem Gebilde, bei dem die Gebäudeflügel  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge ausmachen (also 66.6%), hat man das Gefühl, die Flügel seien bereits ein wenig gar lang, um dies als Minimum festzulegen. So wurde das Mittelmass von 60% gewählt. Die Gebäudelänge (zum Eruiieren der 100%) ergibt sich aus der Messweise nach Art. 12 BMBV. Hierbei obliegt der Gemeinde kein Definitionsspielraum.

**Art. 76 Abs. 2:**

Liegt bei Winkelbauten der grosse Grenzabstand auf einer Flügelinnenseite, reicht auf dem kurzen Teil des anderen Flügels der kleine Grenzabstand, da für Nachbarn dieser Teil des Baus weniger stark wahrgenommen wird.

**Heutiger Art. 69:**

Der gesamte heutige Art. 69 wird gestrichen.

Er behandelt nur den Fall von Bauten innerhalb von Wohnzonen und gemischten Zonen. In diesen Zonen sind die Gebäudemasse tendenziell nicht so gross, dass der Zuschlag von 10% bzw. 20% (Zuschlag jeweils nur auf der Mehrlänge bzw. Mehrbreite) einen spürbaren Nutzen ergeben würde. Auch Abs. 3 ist in der Anwendung sehr kompliziert und in der Praxis kaum von Nutzen, da der Grenzabstand nur unwesentlich vergrössert wird. Mit der Streichung werden die Vorschriften vereinfacht und es wird ein möglicher Beitrag zum dichteren Bauen geleistet.

**Heutiger Art. 70:**

Der heutige Art. 70 wird gestrichen.

Klein- und Anbauten werden durch die BMBV und den neuen Art. 54 definiert. Die heutigen Masse werden beibehalten.

60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

**Art. 71** 5 Abstände für unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen

- 1 Unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen dürfen direkt an die Grenze gebaut werden.
- 2 Unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nirgends um mehr als 1,20 m überragen.

**Art. 72** 6 Besondere Abstandsvorschriften für gewerbliche und industrielle Bauten

- 1 Gegenüber Wohnbauten, die an Grundstücke mit Industrie- oder Gewerbenutzung angrenzen, haben die Industrie- und Gewerbebauten die Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten, die für Wohnbauten der gleichen Klasse angewendet werden; davon ausgenommen ist Bauklasse E. Für die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge gilt Artikel 69 Absatz 2 (siehe Anhang I Skizze 9).
- 2 Innerhalb ein- und desselben Grundstücks ist der Gebäudeabstand so zu wählen, dass der Lichtwinkel von 45° von den Fensterbänken aller Arbeitsräume aus gewahrt bleibt. Der Gebäudeabstand beträgt aber für alle Bauten mit Arbeitsräumen und für Bauten mit einer Höhe von mehr als 5 m mindestens 5 m. In der Arbeitszone A 2 ist bei gegenseitigem Einverständnis dieser Gebäudeabstand auch zwischen Bauten auf benachbarten Grundstücken anwendbar.
- 3 An- und Nebenbauten aller Art ohne Wohn- und Arbeitsräume können in den Arbeitszonen A 1 und A 2 direkt an die Grenze des Nachbarterrains gestellt werden. Ihre Höhe darf innerhalb des Grenzabstandes 3,50 m nicht übersteigen. Zur Grenze abfallende Sattel- oder Pultdächer dürfen eine Firsthöhe bis zu 5 m aufweisen. Werden solche Bauten nicht direkt an die Grenze gestellt, muss gegen das nachbarliche Terrain ein Grenzabstand von 2 m eingehalten werden.
- 4 Für Nebenbauten beträgt der minimale Gebäudeabstand gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück 2 m.

**Heutiger Art. 71:**

Der heutige Art. 71 wird gestrichen.

Unterirdische Bauten werden durch die BMBV und den neuen Art. 55 definiert.

**Heutiger Art. 72:**

**Heutiger Art. 72 Abs. 1:**

Der heutige Abs. 1 wird gestrichen.

Die Handhabung war relativ kompliziert, oft unklar und hat keinem Betroffenen viel gebracht. Zur Vereinfachung der Vorschriften soll auf diese ergänzende Bestimmung verzichtet werden.

**Heutiger Art. 72 Abs. 2:**

Der heutige Abs. 2 wird gestrichen.

Gebäudeabstände werden im neuen Baureglement aus wohngygienischen Gründen auf der besonnten Längsseite beibehalten im Übrigen werden minimale Abstände durch die Brandschutzvorschriften vorgegeben. Auf die Sicherstellung eines Belichtungswinkels von 45° kann verzichtet werden, genügende Lichtverhältnisse sind durch das übergeordnete Recht genügend gewährleistet :

In Arbeitsräumen müssen die Lichtverhältnisse nach Art. 21 Abs. 2 BauG dauernd den gesundheitlichen Anforderungen genügen. Der Bund verlangt in der Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz (SR 822.113) Tageslicht, welches der Art und den Anforderungen der Arbeit angepasste Sehverhältnisse gewährleistet. Bei fehlendem Tageslicht muss sichergestellt sein, dass den Anforderungen der Gesundheitsvorsorge insgesamt Genüge getan ist. Zudem ist auch Art. 64 der kantonalen BauV zu beachten.

**Heutiger Art. 72 Abs. 3:**

Der heutige Abs. 3 wird gestrichen.

Die Handhabung war relativ kompliziert, oft unklar und hat keinem Betroffenen viel gebracht. Zur Vereinfachung der Vorschriften soll auf diese ergänzende Bestimmung verzichtet werden. Für Klein- und Anbauten gelten neu zonenunabhängige Vorschriften.

**Heutiger Art. 72 Abs. 4:**

Der heutige Abs. 4 wird gestrichen.

Für Kleinbauten gelten neu zonenunabhängige Vorschriften.

**Art. 73** 7 Abstände für landwirtschaftliche Bauten

Für die Wohnbauten gelten die Vorschriften der Bauklasse IIc, für Betriebsgebäude jene der Bauklasse IIIc (Art. 93); die Gebäudeabstände innerhalb desselben Grundstücks sind frei.

**Art. 74** 8 Abstände für Kleintierställe, Futter- und Düngerlager

Kleintierställe, Geflügelställe, Hundezwinger, Silos, Dünger- und Jauchegruben, nicht der Eigenentsorgung dienende Kompostplätze und dergleichen dürfen ohne Einwilligung des Nachbarn nicht näher als 3 m an die gemeinsame Grenze gestellt werden.

**Art. 75** 9 Abstände bei altrechtlichen Bauten

- <sup>1</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss den kantonalen Bestimmungen<sup>116</sup> überschritten würden.
- <sup>2</sup> Für Ergänzungsbauten zu Hauptgebäuden, die nach bisheriger Abstandsordnung (seitliche und rückwärtige Grenzabstände) situiert sind, gilt diese Ordnung weiterhin.

**Heutiger Art. 73:**

Der heutige Art. 73 wird gestrichen.

In der Landwirtschaftszone soll möglichst auf baupolizeiliche Vorschriften verzichtet werden (die Regelungen werden in übergeordneten Gesetzgebungen festgelegt). Für die Abstände soll zukünftig das EG ZGB angewendet werden, dies wird entsprechend in Art. 39 verankert. Die Höhe landwirtschaftlicher Silos wird weiterhin beschränkt (vgl. Art. 39.)

**Heutiger Art. 74:**

Der heutige Art. 74 wird gestrichen.

Er betrifft teilweise baubewilligungsfreie Bauten. Bei diesen kann die Gemeinde grundsätzlich keine Regelungen mehr aufstellen.

Das Hauptanwendungsgebiet dieses Artikels waren zudem Bauten in der Landwirtschaftszone. Dort soll zukünftig das EG ZGB angewendet werden, dies wird entsprechend in Art. 39 verankert.

Bei landwirtschaftlichen Silos ist nicht der Abstand sondern die Höhe problematisch. Die Höhe landwirtschaftlicher Silos wird deshalb geregelt (vgl. Art. 39). Für gewerbliche Silos gelten die normalen baupolizeilichen Masse der entsprechenden Bauklasse.

In den übrigen Zonen richten sich die Abstände baubewilligungspflichtiger Bauten künftig nach den übrigen Abstandsbestimmungen, insbesondere nach jenen für Klein- und Anbauten (Art. 54).

**Heutiger Art. 75:**

Der heutige Art. 75 wird ersatzlos gestrichen. Da neu der Gebäudeabstand nur noch auf der besonnten Längsseite einzuhalten ist und auf das Mass des grossen Grenzabstandes reduziert wird (Art. 80), kann auf diese Regelung verzichtet werden. Abs. 2 wird gestrichen, damit die Rechtswidrigkeit bestehender Bauten nicht verstärkt werden kann. Neue Bauteile werden nach dem jeweils geltenden Recht behandelt.

<sup>116</sup> Art. 22 BauV.

**Art. 77** Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern

Für baubewilligungspflichtige Einfriedungen, Zäune, Mauern, Stütz- und Futtermauern inkl. Aufschüttungen und Böschungen gelten in Bezug auf Grenzabstände Art. 79h und Art. 79k EG ZGB<sup>117</sup> als öffentlich-rechtliche Vorschriften.

**Art. 77:**

Einfriedungen, Zäune, Mauern, Stütz- und Futtermauern inkl. Aufschüttungen und Böschungen mit einer Höhe von bis zu 1,2 m/100 Kubikmeter Inhalt sind in aller Regel baubewilligungsfrei (Art. 6 Bst. i BewD). Die Gemeinde kann in Bezug auf bewilligungsfreie Bauten und Anlagen keine eigenen Regeln aufstellen. Für die baubewilligungspflichtigen Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern sollen jedoch Art. 79h und Art. 79k des EG ZGB als öffentlich-rechtliche Vorschrift gelten, was zu einer Rücknahme um das Mass der Mehrhöhe über 1,2 m führt. Eine analoge Behandlung mit Kleinbauten würde sonst zu einem Grenzabstand von 2 m führen. Dies würde nicht der heutigen Praxis entsprechen (Rücknahme um das Mass der Mehrhöhe).

**Art. 79h EG ZGB** hat folgenden Wortlaut:

*7 Stützmauern und Böschungen*

*7.1 Pflicht zur Errichtung; Ausführung*

*1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.*

*2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.*

*3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.*

**Art. 79k EG ZGB** hat folgenden Wortlaut:

*8. Einfriedungen*

*1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.*

*2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.*

*3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.*

**c) Bauen im Grenzabstand; Näherbaurecht****Art. 76** 1 Bauten, Bauteile und Anlagen im Grenzabstand

<sup>1</sup> In den Zwischenraum, der durch die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gebildet wird, dürfen ausser den üblichen Sockel- und Fundamentsvorsprüngen nur Terrassen, offene Balkone (auch solche mit seitlichen Abschlüssen), Erker, Vordächer, Dachgesimse und ähnliches mit dem vierten Teil des Grenzabstandes auskragen, Balkone und Erker jedoch höchstens 1,50 m

Auf die heutige Überschrift wird verzichtet.

**Heutiger Art. 76:**

Der heutige Art. 76 wird gestrichen.

Die Problematik wird über "vorspringende Gebäudeteile" gemäss BMBV geregelt: Vorspringende Gebäudeteile (Art. 57) werden für die Fassadenflucht nicht berücksichtigt (Art.7 BMBV) und somit auch nicht für den Grenzabstand (Art. 22/23 i.V.m. Art. 7, 8,

<sup>117</sup> BSG 211.1

(siehe Anhang I Skizze 10).

- <sup>2</sup> Balkone, Erker, Dachaufbauten usw. müssen bei zusammengebauten oder an der Grenze stehenden Gebäuden von der angebauten Grenze einen Grenzabstand von wenigstens 1,50 m, in allen übrigen Fällen einen solchen von wenigstens 2,50 m aufweisen. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können diese Grenzabstände beliebig reduziert werden (siehe Anhang I Skizze 10).
- <sup>3</sup> Als Erker gilt ein vorspringender Gebäudeteil, dessen Breite einen Drittel der Fassadenlänge nicht übersteigt. Seine Fläche wird an die Bruttogeschossfläche angerechnet.

#### **Art. 77** 2 Näherbaurecht

- <sup>1</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände reduziert werden, wenn die reglementarischen Gebäudeabstände gewahrt bleiben. Die Grenzabstände dürfen aber, wenn nicht direkt an die Grenze gebaut wird, in den Wohnzonen nicht weniger als 2,50 m betragen.

#### **Art. 78** Näherbaurecht

Mit schriftlicher Zustimmung der benachbarten Grundeigentümerschaft können die Grenzabstände gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze, unter Vorbehalt des Gebäudeabstandes (Art. 80) und der Brandschutzvorschriften<sup>118</sup>, beliebig reduziert werden.

9 BMBV). Dies bedeutet, dass vorspringende Gebäudeteile innerhalb der zulässigen Masse in den Grenzabstand hineinragen dürfen.

#### **Art. 78:**

Mit dem Erteilen eines Näherbaurechtes ist es möglich, den Grenzabstand zu reduzieren. Da der Gebäudeabstand nur noch auf der besonnten Längsseite einzuhalten ist, werden Ausnahmegesuche zum Unterschreiten des Gebäudeabstandes auf den übrigen Gebäudeseiten hinfällig.

Die Zustimmung muss durch die benachbarte Grundeigentümerschaft erteilt werden, welche direkt an das betroffene Grundstück. Die Zustimmung der andern benachbarten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist nicht notwendig. Die Zustimmung allfälliger Mieter reicht nicht aus, ist aber auch nicht nötig.

Mit der Sachenrechtsrevision müssen Dienstbarkeiten öffentlich beurkundet werden, um im Grundbuch eingetragen werden zu können. Man kann den Inhalt jeder Grunddienstbarkeit auch als bloss obligatorisches Rechtsverhältnis begründen (vgl. ZK-Liver, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten, Einleitung, N. 129). D.h. es wird der gleiche Inhalt vertraglich vereinbart, aber es verpflichten sich nur die heutigen Eigentümer (allenfalls mit Rechtsnachfolgeklauseln). Bei einer Grunddienstbarkeit wird die Verpflichtung hingegen an das Grundstück gebunden. Ein obligatorisches Rechtsverhältnis ist auch ohne öffentliche Beurkundung möglich (wenn die Parteien die grundbuchliche Eintragung nicht als zwingenden Punkt betrachten, vgl. ZK-Liver, a.a.O., N. 130f.) Privatrechtlich ist also auch eine schriftliche Vereinbarung möglich (auch wenn ein grundbuchlich gesichertes Näherbaurecht empfehlenswerter ist).

Auch Art. 10 Abs. 2 BewD schreibt für Bauten auf fremdem Grund auch (immer noch) nur die schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers vor. Entsprechend wird auch zukünftig nur eine schriftliche Zustimmung verlangt. Um privatrechtliche Streitigkeiten zu vermeiden, ist für die Bauherrschaft jedoch eine grundbuchrechtliche Sicherung sehr empfehlenswert. Für die Baubewilligungsbehörde reicht privatrechtlich und öffentlich-rechtlich die schriftliche Abmachung.

<sup>118</sup> Kantonales Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11), kantonale Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111) mit Verweis auf die Brandschutznormen und -richtlinien des Interkantonalen Organs Technische Handelshemmnisse; Erläuterungen der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) und ergänzend Erläuterungen der Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB) sowie feuerschutztechnische Empfehlungen anerkannter Organisationen.



<sup>2</sup> Bei An- und Nebenbauten wie auch bei gewerblichen und industriellen Bauten kann der Grenzabstand unter Wahrung des gesetzlichen Gebäudeabstandes in allen Zonen beliebig reduziert werden.

#### **Art. 78** 3 Grenzbaurecht

Innerhalb der zulässigen Baulänge ist der Zusammenbau mehrerer Gebäude auf verschiedenen Parzellen mit schriftlicher Zustimmung der Gebäudeeigentümer zulässig.

#### **Art. 79** Zusammenbau von Gebäuden

Innerhalb der zulässigen Gebäudelänge und -breite ist der Zusammenbau mehrerer Gebäude auch auf verschiedenen Grundstücken zulässig.

Die heutige Formulierung "...beliebig reduziert werden" wird angepasst, da auch hier die Brandschutzvorschriften den einzuhaltenden Grenzabstand beeinflussen.

Im Baubewilligungsverfahren sind gestützt auf die kantonale Feuerschutz- und Feuerwehrgesetzgebung die Feuerschutzauflagen festzulegen (Art. 6 des Feuerschutz- und Feuerwehrgesetzes vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)). Für den Feuerschutz sind die Brandschutznormen und -richtlinien des Interkantonalen Organs Technische Handelshemmnisse sowie die Erläuterungen der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) verbindlich (Art. 2 Abs. 1 der kantonalen Feuerschutz- und Feuerwehrrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)) und ergänzend Erläuterungen der Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB) sowie feuerschutztechnische Empfehlungen anerkannter Organisationen zu beachten (Art. 2 Abs. 2 FFV). Für den Gebäudeabstand ist dabei insbesondere die Fassadenkonstruktion massgebend.

#### **Heutiger Art. 77 Abs. 2:**

Der heutige Abs. 2 wird gestrichen.

Die Möglichkeit des Näherbaurechts wird für alle Bauten im neuen Abs. 1 geregelt.

#### **Art. 79:**

Der materielle Inhalt des heutigen Art. 78 wird beibehalten. Somit wird (wie heute) der Zusammenbau von Gebäuden ermöglicht. Die maximale Gebäudelänge (und -breite) der jeweiligen Bauklasse ist über den gesamten Gebäudekomplex betrachtet einzuhalten.

Der Titel wird geändert, weil gegenüber den alten Vorschriften ja nun neu bereits der Art. 78 das Unterschreiten des Grenzabstandes bis an die Grenze heran ermöglicht. Im heutigen Art. 77 war beim Näherbaurecht ein Mindestabstand von 2.5 m Grenzabstand vorgesehen. Der Grenzabstand konnte früher also nur bis zu einem gewissen Mass unterschritten werden, ergänzend dazu war jedoch (mit dem heutigen Art. 78) der unmittelbare Zusammenbau auf der Grenze gestattet. Mit dem neuen Art. 79 wird nur noch geregelt, dass Gebäude zusammengebaut werden können (auf der Grenze oder auch an anderen Stellen), wenn die maximalen Dimensionen (Länge / Breite) eingehalten werden.

Bezüglich Zustimmung der benachbarten Grundeigentümerschaft gelten beim Zusammenbau auf der Grenze die Bestimmungen in Art. 78. Beim Zusammenbau von Gebäuden ausserhalb der Grundstücksgrenze, beim Bauen auf fremdem Boden, gelten bezüglich Unterschrift die Bestimmungen des kantonalen Bewilligungsdekrets (Art. 10 Abs. 2 BewD). Daher braucht es im neuen Art. 79 den Teil "...mit schriftlicher Zustimmung der Gebäudeeigentümer..." nicht mehr.

#### 4.4 Gebäudeabstand

##### Art. 80 Gebäudeabstand

- 1 Der Gebäudeabstand bezeichnet die geringste zulässige Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
- 2 Entlang der besonnten Längsseite eines Gebäudes ist als Gebäudeabstand das Mass des grossen Grenzabstandes dieses Gebäudes einzuhalten. Für die Bestimmung der besonnten Längsseite und die Messweise gelten Art. 73 und Art. 76 sinngemäss.
- 3 Im Übrigen ist der Gebäudeabstand unter Vorbehalt der Brandschutzvorschriften<sup>119</sup> frei.

#### 5. Gebäudelänge; Horizontale Bautiefe (Gebäudebreite)

##### Art. 79 1 Gebäudelänge

- 1 Die Gesamtlänge eines Gebäudes einschliesslich der Anbauten ist auf die in Artikel 93 genannten Masse beschränkt. Unbewohnte An- und Nebenbauten werden nicht mitgemessen (siehe Anhang I Skizze 11).

- 2 Bei Gebäuden mit unregelmässigem Grundriss ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (siehe Anhang I Skizzen 12 und 13).

##### Art. 80 2 Horizontale Bautiefe

##### Art. 80:

Das AGR kritisierte in der Vorprüfung die Aufhebung der Gebäudeabstände. Das AGR führt an, dass mit der Aufhebung gewachsene Quartierstrukturen gefährdet würden und die Wohnqualität leiden könnte.

##### Art. 80 Abs. 1:

Die Definition des Gebäudeabstands entspricht der Definition nach Art. 23 BMBV.

##### Art. 80 Abs. 2:

Mit Beibehaltung eines reduzierten Gebäudeabstandes entlang der besonnten Längsseite sollen Verhältnisse, die der Wohnqualität abträglich sind verhindert werden.

##### Heutiger Art. 79:

##### Heutiger Art. 79 Abs. 1:

Der heutige Abs. 1. wird gestrichen.

Die Definition der Gebäudelänge erfolgt abschliessend durch die BMBV (Art. 12). Das Mass wird in der Tabelle mit den baupolizeilichen Massen festgelegt.

Auch der Begriff "Anbauten" wird durch die BMBV definiert: Nach Art. 4 BMBV enthalten Anbauten nur Nebennutzflächen und sind demnach immer unbewohnt. Heutige "bewohnte Anbauten" sind neu je nach ihren Massen entweder unbedeutend vorspringende Gebäudeteile oder zählen zum (Haupt-)Gebäude.

Für (unbewohnte) Anbauten im Sinne der BMBV sind Länge und Breite zu definieren. Anbauten innerhalb dieser Masse werden für die Gebäudelänge und -breite nicht mitgerechnet (vgl. Art. 54). Wird eines dieser Masse überschritten, zählt der Gebäudeteil zum (Haupt-)Gebäude und somit auch zur Gebäudelänge.

##### Heutiger Art. 79 Abs. 2:

Auch mit der BMBV ist das flächenkleinste Rechteck massgebend (Art. 12 BMBV).

##### Heutiger Art. 80:

Der gesamte heutige Art. 80 wird gestrichen. Die Definition der Gebäudebreite erfolgt abschliessend durch die BMBV (Art. 13). Zu beachten ist dabei insbesondere, dass die BMBV regelt, dass sich die Gebäudebreite ebenfalls aus dem flächenkleinsten

<sup>119</sup> Kantonales Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11), kantonale Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111) mit Verweis auf die Brandschutznormen und -richtlinien des Interkantonalen Organs Technische Handelshemmnisse; Erläuterungen der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) und ergänzend Erläuterungen der Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB) sowie feuerschutztechnische Empfehlungen anerkannter Organisationen.

<sup>1</sup> Die zulässige horizontale Bautiefe (Breite) von Hauptgebäuden richtet sich nach Artikel 93.

<sup>2</sup> In Gebieten mit geschlossener Bauweise wird die Bautiefe von der Baulinie oder Strassenabstandslinie, in weitgehend überbauten Gebieten von der strassenseitigen Gebäudeflucht aus gemessen. Unbewohnte An- und Nebenbauten werden nicht angerechnet.

## 6. Geschosshöhe und Gebäudehöhe

### Art. 81 1 Geschosshöhe

<sup>1</sup> Die zulässige Geschosshöhe bestimmt sich nach Artikel 93.

<sup>2</sup>—Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und alle darüberliegenden Vollgeschosse; das Dach- oder Attikageschoss wird nicht angerechnet.

<sup>3</sup> Das Kellergeschoss zählt mit,

- a) wenn es mit seiner Höhe bis oberhalb Erdgeschoss das anstossende fertige Terrain im Mittel aller Fassaden um mehr als 1,50 m überragt (siehe Anhang I Skizze 14),
- b) wenn in den Wohnzonen mehr als ½ der Bruttofläche eines Vollgeschosses als Wohn- oder Arbeitsraum im Kellergeschoss vorgesehen ist.

<sup>4</sup> Das Dachgeschoss zählt mit, wenn die Kniewandhöhe von 1,25 m überschritten wird. Artikel 85 Absatz 2 über die Regelung bei Hanglage bleibt vorbehalten.

## 5. Geschosse und Höhen

### Art. 81 Vollgeschosse

<sup>1</sup> Die zulässige Anzahl Vollgeschosse bestimmt sich nach Art. 53.

<sup>2</sup> Bei Gebäuden, die in der Situation (Grundriss) mindestens um 5 m oder in der Höhe (Ansicht) um mindestens 2 m gestaffelt sind, wird die Anzahl Vollgeschosse für jeden Gebäudeteil separat ermittelt (vgl. Anhang I, Skizzen 10.1 und 10.2).

Rechteck, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst, ergibt. Heute war dies nur für die Gebäudelänge der Fall.

#### Heutiger Art. 80 Abs. 1:

Das Mass wird in der Tabelle mit den baupolizeilichen Massen (Art. 53) festgelegt

#### Heutiger Art. 80 Abs. 2:

Die "Bautiefe" als Gestaltungshilfe wird nicht (mehr) benötigt. Wo erforderlich, sind rückwärtige Baulinien vorhanden.

### Art. 81:

#### Art. 81 Abs. 1:

Die BMBV regelt, wann ein Geschoss als Vollgeschoss gilt und somit an die maximal zulässige Geschosshöhe angerechnet werden muss. Die zulässige Anzahl Vollgeschosse wird in der Tabelle mit den baupolizeilichen Massen (Art. 53) festgelegt.

#### Heutiger Art. 81 Abs. 2:

Art. 18 BMBV regelt, dass Vollgeschosse alle Geschosse mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse sind. Auf eine Regelung des Attikageschosses wird neu verzichtet (vgl. die Erläuterungen zum heutigen Art. 91).

#### Heutiger Art. 81 Abs. 3:

Für Untergeschosse wurde ein eigener Artikel (Art. 82) formuliert.

#### Heutiger Art. 81 Abs. 4:

Die maximale Höhe des Kniestocks wird in einem neuen Artikel (Art. 83) festgelegt.

#### Art. 81 Abs. 2:

Insbesondere bei Bauten am Hang ergibt sich oftmals die Situation, dass die Geschosse zueinander "verschoben" angeordnet werden. In der BMBV ist vorgesehen, dass die Anzahl Vollgeschosse ab einem bestimmten Versatz separat ermittelt werden kann. Das heisst, wenn z.B. bei einem Bau am Hang drei Geschosse jeweils um 5 m horizontal (= "in der Situation") zueinander verschoben angeordnet werden, zählt jedes Geschoss nur für sich. Es handelt sich in diesem Fall dann nicht um einen 3-geschossigen Bau, sondern um einen Bau mit 3 Einzelgeschossen.

Da in der Gemeinde Köniz ein grosser Teil des Baugebietes an Hanglagen liegt, macht es grossen Sinn, die Möglichkeit dieser Bestimmung aus der BMBV im Baureglement aufzunehmen.

**Art. 82** Untergeschosse

Als Untergeschosse gemäss Art. 19 BMBV<sup>120</sup> gelten solche, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1,5 m über die Fassadenlinie hinausragt.

**Art. 83** Dachgeschosse

Als Dachgeschosse gemäss Art. 20 BMBV<sup>121</sup> gelten solche, bei denen die Kniestockhöhe höchstens 1,5 m beträgt (vgl. Anhang I, Skizze 11.1). Vorbehalten bleibt Art. 85 über die Regelung bei Hanglage.

**Art. 82** 2 Dachausbau

<sup>1</sup> Der Ausbau des Dachgeschosses – auch über dem Kehlgebälk – zu Wohn- und Arbeitsräumen ist im Rahmen des zulässigen Nutzungsmasses allgemein gestattet.

<sup>2</sup> Für Grundstücke mit Gebäuden, die aufgrund bisheriger Vorschriften oder Bauweise ungenutzten Dachraum besitzen, gilt bei dessen Ausbau zu Wohn- oder Arbeitsraum nötigenfalls eine um das dafür erforderliche Mass erhöhte Ausnützungsziffer.

**Art. 82:**

Ragt ein Untergeschoss im Mittel um mehr als 1.5 m über die Fassadenlinie (Schnittlinie der Fassade und des massgebenden Terrains), wird das Untergeschoss zum Vollgeschoss und muss somit bei der Geschosszahl angerechnet werden.

Das System der BMBV entspricht (mit anderem Wortlaut) dem heutigen Könizer System. Das Mass von 1.5 m wird beibehalten.

Gegenüber der heutigen Regelung im Baureglement ist die Nutzung der Flächen innerhalb des Untergeschosses zukünftig nicht mehr zur Beurteilung massgebend, ob ein Geschoss noch als Untergeschoss zählt oder bereits als Vollgeschoss anzurechnen ist. Massgebend für die Geschosszahl ist das Volumen, das in Erscheinung tritt und nicht, was im Innern eines Gebäudes geschieht. Über die wohngygienischen Vorschriften der kantonalen Bauverordnung (Art. 66 BauV) ist geregelt, dass bei Wohnräumen in Untergeschossen am Hang mindestens eine Aussenwand vollständig freiliegen muss. Um dennoch als Untergeschoss gelten zu können, müssten die restlichen Fassaden entsprechend "in den Boden gedrückt" werden, dass der Mittelwert von 1.5 m über der Fassadenlinie noch eingehalten werden kann.

**Art. 83:**

Heute wurde der Begriff "Kniewandhöhe" verwendet. Der neue Begriff "Kniestock" wird von der BMBV vorgegeben. Das maximal zulässige Mass der Kniestockhöhe wird gegenüber der Bestimmung im heutigen Baureglement (1,25 m) um 25 cm erhöht. Dieser Zuschlag ergibt sich aus der neuen Messweise gemäss BMBV (neu wird nicht mehr OK Sparren, sondern oberkant gesamte Dachkonstruktion, ohne Dachhaut, gemessen). Da beim neuen Mass der Gebäudehöhe (neu "Fassadenhöhe traufseitig") bereits ein sehr grosszügiger Zuschlag eingerechnet wurde (50 cm mehr gegenüber heute). Genügt der Zuschlag von 25 cm bei der Kniestockhöhe.

An Hanglagen kann die Kniestockhöhe kompensiert werden, vgl. Art. 85.

**Heutiger Art. 82:****Heutiger Art. 82 Abs. 1:**

Der heutige Abs. 1 wird gestrichen, da er unnötig ist.

Wenn nichts steht, ist klar, dass Dachgeschosse, auch über dem Kehlgebälk, ausgebaut werden dürfen.

**Heutiger Art. 82 Abs. 2:**

Der Inhalt des heutigen Abs. 2 wird im neuen Art. 61 geregelt.

<sup>120</sup> BSG 721.3

<sup>121</sup> BSG 721.3

**Art. 83** 3 Gebäudehöhe a im Allgemeinen

<sup>1</sup> Die zulässige Gebäudehöhe bestimmt sich nach Artikel 93. Sie darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein.

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen<sup>122</sup> Boden bis zur Schnittlinie der Fassade mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Bei Abgrabungen von mehr als 6 m Breite wird ab oberkant Abgrabung gemessen, es sei denn, der gewachsene Boden liege tiefer (siehe Anhang I Skizzen 15 bis 21).

**Art. 84** Höhen

<sup>1</sup> Für Gebäude mit Flachdächern gemäss Art. 87 bestimmt sich die zulässige Fassadenhöhe nach Art. 53. Sie darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein.

<sup>2</sup> Für Gebäude mit Schrägdächern gemäss Art. 88 bestimmt sich die zulässige Fassadenhöhe nach Art. 53. Sie ist traufseitig einzuhalten und darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Pultdachbauten ist zusätzlich firstseitig das für Flachdachbauten geltende Mass der Fassadenhöhe einzuhalten (vgl. Anhang I, Skizze 11.2).

<sup>3</sup> Bei Gebäuden, die in der Situation (Grundriss) oder in der Höhe (Ansicht) gestaffelt sind, wird die Fassadenhöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt (vgl. Anhang I, Skizzen 12.1 und 12.2).

<sup>4</sup> Abgrabungen, deren Breite maximal 6 m beträgt, werden bei der Messung der Fassadenhöhe nicht berücksichtigt (vgl. Anhang I, Skizze 13.1).

**Art. 84:**

Der heutige Art. 83 wurde vollständig überarbeitet. Es wurden neue Art. betreffend Höhenregelungen formuliert. Die zulässigen Masse sind in der Tabelle mit den baupolizeilichen Massen festgehalten.

**Art. 84 Abs. 1:**

Die neue Messweise der Gebäudehöhe wird durch die BMBV festgelegt. Es stehen mehrere Varianten zur Auswahl. Als Messweise zur Ermittlung der Gebäudehöhe wurde die Variante der "Fassadenhöhe" gewählt. Sie entspricht am ehesten der heutigen Regelung, welche sich bewährt hat.

Die Definitionen und Messweisen werden durch die BMBV (Art. 14 und Art. 15) geregelt.

**Art. 84 Abs. 2:**

Da Pultdächer nur auf einer Seite eine Traufe haben, muss für die Firstseite die Höhe auf andere Weise beschränkt werden.

**Art. 84 Abs. 3:**

Die BMBV und die entsprechende BSIG-Weisung erwähnen die Möglichkeit einer gestaffelten Messweise nur in Zusammenhang mit der Geschosszahl. Abklärungen beim kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung haben ergeben, dass dies ein redaktioneller Fehler sei. Die separate Höhenmessung bei gestaffelten Gebäude(-teilen) sei betreffend Gebäudehöhe nach wie vor erlaubt.

Die Regelung der gestaffelten Messweise muss im Baureglement erfolgen, da Sie in der BMBV nicht festgelegt ist. Die gestaffelte Messweise wurde bereits heute angewandt. Jeder "Absatz" (horizontal oder vertikal) der Gebäudekonstruktion wird zur Ermittlung der maximalen Höhe separat berücksichtigt, unabhängig von dessen Mass. Ein Vorteil dieser Messweise ist, dass jeweils auch dasjenige Terrain im Bereich der Staffelung für die Höhenmessung massgebend ist. So ist bei gestaffelten Bauten am Hang nicht der für den gesamten Baukörper tiefste Punkt des Terrains für die Höhenmessung massgebend.

Diese Regelung wird im Baureglement ausserdem benötigt, weil die BMBV bezüglich Höhenmessung eine Lücke aufweist: Gemäss BMBV werden bei der Fassadenhöhe nämlich nur Bauteile berücksichtigt, welche in der Fassadenflucht verlaufen. So könnten weitere Bauteile mit geringen Rücksprüngen von z.B. 15 cm gegenüber der Fassade beliebig hoch errichtet werden.

**Art. 84 Abs. 4:**

Die heutige Regelung (heutiger Art. 83) wird beibehalten.

Abgrabungen dienen in erster Linie Hauszugängen resp. Garageneinfahrten. Am Hang sind sie oft unerlässlich. Mit der heutigen Regelung und dem Mass von 6 m ergaben sich nie Schwierigkeiten. 6 m sind eine sinnvolle Breite z.B. für einen Hauszugang mit daneben liegender Garageneinfahrt und Stützmauern

<sup>122</sup> Art. 97 BauV.

- 5 In Überbauungsordnungen und durch besondere Nutzungsfestlegungen (Art. 47) kann das Mass der maximalen Höhe als Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion in m ü.M. festgelegt werden.

**Art. 84 b** Bauten am Hang

- 1 Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt (siehe Anhang I Skizze 15).

- 2 An Hängen ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet.

**Art. 85** Bauten am Hang

- 1 Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die gemessen vom höchsten zum tiefsten Punkt auf der Fassadenlinie mindestens 10 % beträgt (vgl. Anhang I, Skizze 14.1).

- 2 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet.

oder Böschungen. Die maximale Breite von 6 m meint auch, dass die Abgrabung nirgends breiter als 6 m sein darf. Dies wird in den dazugehörigen Skizzen verdeutlicht.

**Art. 84 Abs. 5:**

Zur Regelung der maximal zulässigen Höhe von Gebäuden wird auch weiterhin in gewissen Fällen mit Höhenkoten in m ü.M. gearbeitet. Insbesondere in ÜOs ist diese Anwendung beliebt, respektive wird eigentlich, wenn möglich, nur so geregelt, da sich Diskussionen über das massgebenden Terrain, Messweise der Gebäudehöhe etc. erübrigen.

Der Einsatz von Höhenkoten soll nicht nur in ÜO's sondern auch in "normalen" Zonen (z.B. in Arbeitszonen in grossmasstäblichen Gebieten) zur Anwendung kommen können. Hierfür wird eine "besondere Nutzungsfestlegungen" in Art. 47 festgelegt. Wie heute kann im Zonenplan überlagernd eine maximale Höhenkote festgelegt werden.

Da die Höhenbeschränkung mittels Höhenkote in m.ü.M von der BMBV nicht vorgesehen ist und auf kommunaler Ebene nicht einfach eine zusätzliche Höhenregelung "erfunden" werden darf, musste eine Formulierung gefunden werden, welche die Höhenkoten "BMBV-konform" verpackt. Die Problematik liegt darin, dass die BMBV die verschiedenen Varianten der Höhenmessung nur als Strecke, also als ein Mass in m, vorsieht, die Höhenkote aber einen Punkt (in m ü.M.) darstellt. Mit der Formulierung des neuen Art. 84 Abs. 4 wird die Höhenkote in eine Strecke umformuliert. Dabei wird der BMBV-konforme Begriff der "Gesamthöhe" verwendet. In der Praxis wird es genügen, die maximale Höhe des jeweiligen Gebäudes zu definieren (z.B. "Oberkant Flachdach 854.35 m ü.M"). Der tiefst gelegene Punkt ist vor Ort vorhanden (auf dem massgebenden Terrain). Die Strecke, die sich aus der Differenz ergibt, ist die Gesamthöhe nach BMBV, diese wird aber durch kein Mass beschränkt.

**Art. 85:**

**Art. 85 Abs. 1:**

Der "Hangzuschlag" (die Gebäudehöhe darf am Hang um 1 m höher sein) ist mit der BMBV vereinbar. Das Musterbaureglement des Kantons (MBR) sieht diese Regelung ebenfalls vor. Da die heutige Formulierung "innerhalb des Grundrisses" unklar war, wird neu festgelegt, dass der höchste und der tiefste massgebende Punkt jeweils irgendwo auf der Fassadenlinie liegen können. Es sollen der höchste und der tiefste Punkt auf der Fassadenlinie genommen werden, weil diese von aussen wahrnehmbar sind und nicht Punkte irgendwo innerhalb des Grundrisses (Eventuell befindet sich innerhalb der Grundrissfläche ein tieferer Punkt im Terrain). Terraingefälle, die sich vollständig unterhalb des Gebäudes, befinden und somit gegen aussen nicht in Erscheinung treten, sollen nicht dazu führen, dass ein Gebäude 1 m höher gebaut werden kann.

**Art. 85 Abs. 2:**

Wie heute soll der Höhenzuschlag auf der Bergseite nicht zur Anwendung kommen.

Heutiger Text	Vorlage/Neuer Text, Entwurf	Erläuterungen
<p>3 Der Höhenunterschied zwischen dem höchsten und dem tiefsten Punkt des an das Gebäude anstossenden fertigen Terrains darf das mit dem Erfordernis einer guten Gesamtwirkung (Art. 14) verträgliche Mass nicht überschreiten.</p> <p>4 Die Kellerdecke darf auf der Talseite nicht mehr als 3 m über dem anstossenden fertigen Terrain liegen.</p> <p><b>Art. 85 c</b> Dachbegrenzungslinie; Kniewand</p> <p>1 Die Dächer dürfen einen über der Verbindungslinie zwischen den beidseitigen Schnittpunkten der Längsfassadenflucht mit der Dachhaut errichteten Halbkreis an keinem Punkt überschreiten (siehe Anhang I Skizze 22). Die sich innerhalb dieser Dachbegrenzungslinie ergebenden Dachlinien dürfen nur von Dachaufbauten wie Türmen, Lukarnen und dergleichen überragt werden.</p> <p>2 Kniewände dürfen von der Oberkante Dachboden bis Oberkante Sparren oder Schifter, in der Fassadenflucht gemessen, höchstens 1,25 m hoch sein. An Hanglagen darf die hangseitige Kniewand um ein allfälliges Mindermass der talseitigen Fassadenhöhe erhöht werden (siehe Anhang I Skizze 23).</p> <p><b>Art. 86 d</b> gestaffelte Gebäude</p> <p>Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachbauten oberkant Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen (siehe Anhang I Skizze 24).</p>	<p>3 Bei Bauten am Hang darf der bergseitige Kniestock um ein allfälliges Mindermass des talseitigen Kniestocks erhöht werden (vgl. Anhang I, Skizze 14.2).</p>	<p><b>Heutiger Art. 84 Abs. 3:</b></p> <p>Der Inhalt des heutigen Abs. 3 lässt sich über den neuen Art. 9 auffangen.</p> <p><b>Art. 85 Abs. 3:</b></p> <p>Der neue Abs. 3 übernimmt den Ansatz des heutigen Art. 85 Abs. 2 (Kompensation Kniewand / Kniestockhöhe am Hang). Die traufseitige Fassadenhöhe muss immer eingehalten sein. Die Verrechnung / Kompensation der Kniestöcke ist auch bei Pultdachbauten möglich. Auch hier muss die jeweils festgelegte maximal zulässige Fassadenhöhe resp. traufseitige Fassadenhöhe in jedem Fall eingehalten sein.</p> <p><b>Heutiger Art. 84 Abs. 4:</b></p> <p>Der heutige Abs. 4 wird gestrichen.</p> <p>Es handelt sich um eine Gestaltungsvorschrift, welche eine unpraktikable Überreglementierung darstellte. Die Rahmenbedingungen welche vorgegeben sind, damit das Kellergeschoss nicht an die Geschoszahl angerechnet werden muss, geben bereits vor, dass z.B. das Kellergeschoss im Durchschnitt nicht um mehr als 1.5 m über das massgebende Terrain ragen darf. Ausserdem ist die Kellerdecke von aussen an und für sich nicht tatsächlich sichtbar. Ihre Lage im Innern des Gebäudes dürfte für die Beeinträchtigung der Nachbarn unerheblich sein.</p> <p><b>Heutiger Art. 85:</b></p> <p>Der heutige Art. 85 wird gestrichen.</p> <p>Sein Inhalt wird neu an anderen Stellen im Baureglement geregelt (Art. 83 und Art. 88).</p>
	<p><b>Art. 86</b> Technische Installationen</p>	<p><b>Heutiger Art. 86:</b></p> <p>Der heutige Art. 86 wird gestrichen.</p> <p>Sein Inhalt wird neu an anderer Stelle im Baureglement geregelt (Art. 84) und die gesonderte Messweise ausgedehnt (allgemein gültig bei gestaffeltem Grundriss) und nicht etwa nur bei Bauten am Hang (als Hang wird ein Gelände bezeichnet, bei welchem die Neigung des massgebenden Terrains, gemessen vom höchsten zum tiefsten Punkt auf der Fassadenlinie des Gebäudes, mindestens 10 % beträgt. Vgl. Art. 85).</p> <p><b>Art. 86:</b></p> <p>Technische Installationen sind keine Dachaufbauten im Sinne von Art. 89.</p> <p>Auch Installationen zur Nutzung von Solarenergie gelten nicht als technische Installationen im Sinne dieser Vorschriften. Be-</p>

<sup>1</sup> Technisch bedingte Installationen wie Liftaufbauten, Kamine und dergleichen sowie Mastenkonstruktionen sind oberhalb der zulässigen Fassaden- beziehungsweise Gesamthöhe gestattet, wenn sie sich auf das technisch beziehungsweise gesetzlich notwendige Mindestmass beschränken.

<sup>2</sup> Lüftungsaggregate, Wärmerückgewinnungsanlagen, Rückkühler und dergleichen sind nur bei Flachdachbauten oberhalb der Dachfläche zulässig. Sie können oberhalb der zulässigen Fassaden- bzw. Gesamthöhe realisiert werden, wenn sie:

- a) mit einer maximalen Höhe von 2 m ab oberkant Flachdach und einem Rücksprung von mindestens 2 m gegenüber der darunterliegenden Fassadenflucht erstellt oder diesen Massen entsprechend in einer baulichen Konstruktion zusammengefasst werden und
- b) eine ästhetisch gute Gesamtwirkung erzielen.

züglich der Gestaltung / Bewilligungserfordernis von Solar- und Photovoltaikanlagen gilt das übergeordnete Recht inkl. den Richtlinien des Regierungsrates vom Juni 2012.

**Art. 86 Abs. 1:**

Die technisch bedingten Installationen, welche aufgrund ihrer Funktion auf dem Dach zu liegen kommen, dürfen die Fassaden- oder Gesamthöhe nur im technisch bedingten oder gesetzlichen Umfang überschreiten. Mastenkonstruktionen sind zwar keine technisch bedingten Installationen, jedoch wird in diesem Artikel geregelt, dass solche Bauteile in der Höhe auf das technisch, beziehungsweise gesetzlich notwendige, Mindestmass zu beschränken sind. Dabei spielt es keine Rolle, ob sie auf einem Gebäude oder freistehend neben einem Gebäude zu stehen kommen.

Liftaufbauten dürfen um das technisch bedingte Mass (abhängig vom Typ / Produkt) über das Dach ragen. Mit Kaminen müssen die Mindesthöhen der Empfehlungen zur Mindesthöhe zur Luftreinhaltung des BAFU eingehalten werden.

Unterhalb der zulässigen Fassadenhöhe sind technische Objekte nach Abs. 1 grundsätzlich immer erlaubt. Die Dachfläche kann "wild" gestaltet werden, Rahmenbedingungen / Schranken bildet jedoch die Erfordernis der guten Gesamtwirkung (Art. 6).

**Art. 86 Abs. 2:**

Lüftungsaggregate, Wärmerückgewinnungsanlagen (Abwärme wird für Heizzwecke "zurückgewonnen"), Rückkühler (Abwärme wird über Rückkühlanlagen in die Umgebung abgeleitet) u.dgl. dürfen neu oberhalb der maximal zulässigen Höhe auf Flachdächern angeordnet werden. Im Baureglement wird der gesetzliche Rahmen geschaffen, in welchem Bereich diese Anlagen anzuordnen sind. Diese Regelung stellt im Weiteren einen Nutzungsbonus gegenüber der heutigen Regelung dar: Heute mussten diese Anlagen zwingend im Gebäudeinnern angeordnet werden.

Damit die Einsehbarkeit reduziert werden kann, sollen diese Anlagen jedoch in der Höhe auf 2 m beschränkt werden und einen Rücksprung von 2 m gegenüber der Fassade einhalten müssen.

Da mit dieser Bestimmung Bauteile über der zulässigen Höhe eines Gebäudes erlaubt werden, soll unter lit. b klar ausgedrückt werden, dass der Ästhetik dabei ein besonderes Gewicht zu Teil wird – zusätzlich zum generellen Gestaltungsartikel (Art. 6).

Es sollen ausdrücklich auf allen Flachdachgebäuden jegliche Arten von Lüftungsaggregaten, Wärmerückgewinnungsanlagen, Rückkühlern und dgl. oberhalb der zulässigen Fassaden- bzw. Gesamthöhe möglich sein. Bei Schrägdachbauten werden die genannten Geräte auch zukünftig nicht oberhalb der Dachfläche zugelassen. Bei diesen Bauten müssen die Geräte innerhalb des Gebäudevolumens realisiert werden.



**7. Baugestaltung****Art. 87** 1 Fassaden- und Dachgestaltung

- 1 Für die Gestaltung der Fassaden und des Daches gilt das Erfordernis einer guten Gesamtwirkung (Art. 14).
- 2 Es dürfen keine störenden oder blendenden Materialien verwendet werden. Artikel 37 Absatz 3 bleibt vorbehalten.
- 3 Offene Brandmauern sind als Fassaden zu gestalten.

**6. Dachgestaltung****Art. 87** Flachdächer

- 1 Als Flachdächer gelten Dächer mit einer maximalen Neigung von 5°.
- 2 Nicht begehbare Flachdachflächen von mehr als 60 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen. Aus Gründen des Ortsbildschutzes kann die Begrünung von kleineren Flächen verlangt werden. Von der Begrünungspflicht befreit sind Dachflächen, die für die Solarenergienutzung eingesetzt werden.

**Heutiger Art. 87:**

Der heutige Art. 87 wird gestrichen.

Siehe Erläuterungen bei den einzelnen Absätzen.

**Heutiger Abs. 1:**

Der heutige Abs. 1 ist ein unnötiger Verweis, da die Fassaden- und Dachgestaltung bereits explizit in Art.6 behandelt wird.

**Heutiger Art. 87 Abs.2:**

Der heutige Abs. 2 wird gestrichen.

Ästhetisch störende Materialien sind durch den Art. 6 abgedeckt. Blendende Materialien sind über Art. 7 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes (USG) erfasst. Es gilt somit bereits das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip, welches blendende Materialien nicht ausschliesst, aber einschränkt (Art. 11 Abs. 1 USG).

**Heutiger Art. 87 Abs. 3:**

Der heutige Abs. 3 wird gestrichen.

In der Praxis besteht kein Bedarf für eine solche Spezialbestimmung.

**Art. 87:****Art. 87 Abs. 1:**

Da eine klare Unterscheidung zwischen Flachdächern und Satteldächern mit den neuen Bestimmungen (insbesondere Höhen und Geschoszahl) wichtig ist, wird neu definiert, welche Neigung ein Flachdach maximal aufweisen darf, damit es noch als solches gilt.

Die Neigung von 5° entspricht der Praxis des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR.

**Art. 87 Abs. 2:**

Alle nicht begehbaren Flächen von Flachdächern, welche über 60 m<sup>2</sup> gross sind, müssen begrünt werden. Die heutige Definition von "einsehbar" war in der Praxis immer wieder schwierig zu handhaben. Für die Retention ist eine Begrünung auch bei nicht einsehbaren Flächen sinnvoll. Aus ortsplanerischen Überlegungen ist nur eine extensive Begrünung und keine intensive Begrünung (gar mit Bäumen und Sträuchern) erwünscht.

Ausserdem wurde neu absichtlich der Ausdruck "Flachdachflächen" gewählt. So wird klargestellt, dass die nicht begehbare Fläche massgebend ist und nicht die Fläche des gesamten Flachdachs. Fallbeispiel: Ein Flachdach von total 100 m<sup>2</sup> wird auf einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> begehbar gestaltet. Somit ist die Fläche von 70 m<sup>2</sup> für die Beurteilung zur Begrünung massgebend. Der nicht begehbare Teil muss begrünt werden.

**Art. 88** Schrägdächer

- 1 Schrägdächer dürfen einen über der Verbindungslinie zwischen den beidseitigen Schnittpunkten der Längsfassadenflucht mit der Dachhaut errichteten Halbkreis (Thaleskreis) an keinem Punkt überschreiten (vgl. Anhang I, Skizze 15).
- 2 Die sich innerhalb dieser Dachbegrenzungslinie ergebenden Dachlinien dürfen nur von Kreuzfirsten, Quergiebeln, Dachaufbauten sowie technisch bedingten Installationen nach Art. 86 Abs. 1 sowie im Fall von Pultdächern überragt werden.

**Art. 89** Anordnung von Dachaufbauten und -einschnitten

- 1 Dachaufbauten und -einschnitte dürfen nicht näher als 1 m an einen First, einen Ortgang oder an eine Kehllinie herangebaut werden (vgl. Anhang I, Skizze 16).
- 2 Dachaufbauten dürfen weder über die First noch über die Fassadenflucht hinausragen.
- 3 Im Bereich von Kreuzfirsten und Quergiebeln sind keine Dachaufbauten zulässig (vgl. Anhang I, Skizze 16).

**Art. 88:****Art. 88 Abs. 1:**

Die heutige Gestaltungsvorschrift für Schrägdächer mittels Thaleskreis hat sich in der Praxis bewährt. Im Gegensatz zu anderen Lösungsansätzen besteht hier der Vorteil, dass diese Regelung einfach zu prüfen ist und nicht zahlreiche Spezialregelungen für besondere Dachformen benötigt werden.

**Art. 88 Abs. 2:**

Die Begrenzung der Dachformen mittels Dachbegrenzungslinie (Thaleskreis) ist eine Gestaltungsvorschrift und gilt deshalb auch dann, wenn ein Dach so realisiert wird, dass es vollständig unter der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe zu liegen kommt.

Lüftungsaggregate, Wärmerückgewinnungsanlagen, Rückkühler und dergleichen sind nur bei Flachdachbauten oberhalb der Dachfläche zulässig, daher werden diese im Art. 88 nicht speziell als unzulässig erklärt.

**Art. 89:**

Neu werden im Baureglement differenziertere Vorschriften zur Gestaltung von Dachaufbauten festgehalten.

Als Dachaufbauten gelten Konstruktionen wie Lukarnen, Dachgauben, usw. Objekte, die bündig mit der Dachfläche erstellt werden, sollen nicht als Dachaufbauten behandelt werden: z.B. Firstverglasungen oder Dachflächenfenster (inkl. Lichtbänder). Falls technisch bedingt, kann deren Rahmen vorstehen, zusätzliche Konstruktionsteile aber nicht. Für Dachflächenfenster gelten hingegen besondere Gestaltungsvorschriften (Art. 91). Technische Installationen nach Art. 86 gelten nicht als Dachaufbauten nach Art. 89.

**Art. 89 Abs. 2:**

Heute wurde bei Dachaufbauten, welche die First überragen, die Gebäudehöhe separat gemessen (vgl. Bemerkung in heutiger Skizze 21). Somit mussten diese Dachaufbauten innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe realisiert werden. In der Praxis gab es praktisch keine solchen Fälle. Um dennoch Auswüchse im Einzelfall vermeiden zu können, sind solche Bauten zukünftig gar nicht mehr erlaubt.

**Art. 89 Abs. 3:**

Quer- und Kreuzgiebel stellen selbst keine Dachaufbauten dar. Zur Beruhigung der Dachlandschaft sind oberhalb von Quer- und Kreuzgiebeln keine Dachaufbauten zulässig. Dachflächenfenster sind mit dieser Regelung auf diesen Dachbereichen nach wie vor zulässig (Dachflächenfenster gelten nicht als Dachaufbauten).

**Art. 88** 2 Dachaufbauten und -einschnitte

- 1 Die Länge von Dachaufbauten oder -einschnitten darf 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht übersteigen. Mehrere, deutlich voneinander getrennte Dachaufbauten der -einschnitte dürfen zusammen die Hälfte der genannten Fassadenlänge erreichen (siehe Anhang I Skizzen 19, 20 und 21).

**Art. 90** Anteil der Dachaufbauten und -einschnitte

- 1 Dachaufbauten oder -einschnitte dürfen zusammengerechnet maximal 50% der entsprechenden Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses betragen (vgl. Anhang I, Skizze 17.1).
- 2 Die Länge von Dreieckslukarnen wird zu 2/3 angerechnet (vgl. Anhang I, Skizze 17.1).
- 3 Die massgebende Fassadenlänge reduziert sich bei Kreuzfirsten und Quergiebeln um deren Giebelbreite (vgl. Anhang I, Skizze 16).
- 4 Überschreiten Dachaufbauten und -einschnitte die nach Abs. 1 zulässige Länge, sind sie für die traufseitige Fassadenhöhe massgebend, und die Dachbegrenzungslinie nach Art. 88 darf nicht überragt werden. Art. 89 bleibt anwendbar (vgl. Anhang I, Skizze 17.2).

**Art. 91** Dachflächenfenster, Lichtbänder und Oblichter

- 1 Dachflächenfenster und Lichtbänder dürfen nicht näher als 60 cm an einen Dachrand oder an eine Kehllinie herangebaut werden. Flächenbündige Firstverglasungen sind hingegen zulässig.

**Art. 90:****Art. 90 Abs. 1:**

Gegenüber den heutigen Vorschriften findet an dieser Stelle eine Liberalisierung statt: Heute durfte das Ausmass von einzelnen Dachaufbauten max. 1/3 der Fassadenlänge betragen. Nur mehrere, klar voneinander getrennte Aufbauten durften addiert 1/2 der Fassadenlänge betragen.

**Art. 90 Abs. 2:**

Bei Dreieckslukarnen ist nicht die gesamte Länge der Lukarne massgebend, da solche Konstruktionen nicht auf der gesamten Höhe in diesem Ausmass in Erscheinung treten.

**Art. 90 Abs. 3:**

Quer- und Kreuzgiebel zählen nicht zu den Dachaufbauten. Sie unterbrechen jedoch die Traufe und greifen in die Dachlandschaft ein. Daher darf auf Gebäudeseiten mit Giebeln die Länge der Giebel nicht zur Länge gezählt werden, welche massgebend für die zur Berechnung des maximalen Anteils von zusätzlichen Dachaufbauten ist.

**Art. 90 Abs. 4:**

Mit diesem Absatz wird die gängige Praxis verankert, dass Dachaufbauten, welche die zulässige Länge überschreiten, bewilligungsfähig sein können, wenn die maximale traufseitige Fassadenhöhe inkl. dieser Dachaufbauten eingehalten wird.

Diese Regelung kommt insbesondere bei Sanierungen / Umbauten von bestehenden Gebäuden zur Anwendung. Bei Neubauten wird die maximale zulässige Höhe in der Regel vollständig durch das Gebäude konsumiert. In diesen Fällen sind Dachaufbauten nur innerhalb der maximalen Länge nach Abs. 1 zulässig.

**Heutiger Art. 88 Abs. 2:**

Der heutige Abs. 2 wird gestrichen.

Ohne guten Grund wurde eine solche Fenstergestaltung heute kaum je gewählt. Zu beachten sind insbesondere auch Fälle, wo Gebäude im Bauinventar enthalten sind und die Belichtung des Dachgeschosses aufgrund Vorgaben der Denkmalpflege ausschliesslich über Dachflächenfenster möglich ist. Dort war heute jeweils eine Ausnahmebewilligung von diesem Artikel erforderlich.

**Art. 91:**

Dachflächenfenster stellen keine Dachaufbauten dar, für sie gelten jedoch ebenfalls besondere Gestaltungsregeln.

Dachflächenfenster sind, entgegen den Dachaufbauten, auf mehreren Ebenen zulässig (mehrere Reihen übereinander möglich).

**Art. 91 Abs. 1:**

Mit "Dachrand" sind First-, Gratlinie und der Ortgang gemeint.

Verglasungen im Firstbereich sollen nicht verboten werden. Mit einem Lichtband muss also entweder 60 cm Abstand zur First

<sup>2</sup> Es ist unzulässig, Familienwohnungen<sup>124</sup> nur mit Dachflächenfenstern auszurüsten. Wenigstens für den hauptsächlichen Tagesaufenthaltsraum (Wohn- und Kinderzimmer) ist ein senkrecht stehendes Fenster verlangt; dessen Fläche muss mindestens 50 % der für den Raum vorgeschriebenen Fensterfläche, im Minimum 1 m<sup>2</sup> ausmachen.

<sup>124</sup> Als Familienwohnung gelten Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern (Art. 43 Abs. 3 BauV).

- 2 Oblichter oberhalb der zulässigen Fassaden- bzw. Gesamthöhe sind auf das technisch bzw. gesetzlich notwendige Mindestmass zu beschränken.

#### **Art. 89** 3 Bedachung

- 1 Alle Bedachungen sind in feuersicherem Material zu erstellen. Für kleinere Bauten ohne Feuerstelle, wie auch für provisorische Bauten, können Abweichungen zugelassen werden.
- 2 Für Blech- und Kunststoffdächer sind nur Materialien zulässig, die den zu erwartenden Beanspruchungen in allen Teilen genügen und durch die Witterungseinflüsse nicht nachteilig verändert werden.
- 3 Flachdächer von mehr als 60 m<sup>2</sup> Fläche sind, sofern sie eingesehen werden können und nicht begehbar gestaltet sind, zu begrünen. Aus Gründen des Ortsbildschutzes kann die Baupolizeibehörde auch die Begrünung von kleineren Flachdächern verlangen.

#### **Art. 90** 4 Dachwasser; Vorrichtungen betreffend Schnee und Eis

- 1 Dachwasser ist, wenn technisch möglich, durch Versickerung zu entsorgen.
- 2 An Strassenfassaden sind die Dachtraufen mit bis zum Boden reichenden Ablaufrohren auszurüsten.<sup>125</sup>
- 3 Auf den Dächern sind Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen von Schnee und Eis auf Verkehrsanlagen, arealinterne Verbindungswege, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sowie Fahrzeugabstellplätze verhindern.

respektive zum Ortgang eingehalten werden oder ansonsten müssen sie direkt daran heran gebaut werden, eben als Firstverglasung.

Mit "flächenbündig" soll klargestellt werden, dass Verglasungen nicht künstlich aufgebaut werden dürfen. Konstruktionsbedingte "Überstände" von Rahmen u.dgl. sind zulässig. Unter Firstverglasungen werden flächige Gestaltungselemente verstanden, nicht aneinander gereimte Dachflächenfenster.

#### **Art. 91 Abs. 2:**

Das technisch bedingte Mindestmass ergibt sich aus der Konstruktion des Oblichtes (z.B. bezüglich Funktionstüchtigkeit, Wasserdichtheit). Das gesetzlich notwendige Mindestmass bezieht sich auf die minimale Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen nach Art. 64 der Kantonalen Bauverordnung BauV.

#### *Heutiger Art. 89:*

#### *Heutiger Art. 89 Abs. 1:*

Der heutige Abs. 1 wird gestrichen.

Die Brandschutzvorschriften regeln die Materialwahl ohnehin. Zudem soll den Bauherrschaften die grösstmögliche Freiheit gelassen werden.

#### *Heutiger Art. 89 Abs. 2:*

Für den heutigen Abs. 2 besteht kein Bedarf mehr.

Aufgrund der Gewässerschutzgesetzgebung müssen Metalldächer ab einer gewissen Grösse an die Kanalisation angeschlossen werden oder die Versickerung hat mit einer besonderen Filterschicht zu erfolgen. Da aber kaum Metalldächer realisiert werden, kann auf ein generelles Verbot oder eine Einschränkung im Baureglement verzichtet werden.

#### *Heutiger Art. 89 Abs. 3:*

Der heutige Abs. 3 wird neu in Art. 87 geregelt.

#### *Heutiger Art. 90:*

Der gesamte heutige Art. 90 wird gestrichen.

Er wird vollständig durch übergeordnete Gesetzgebungen geregelt: Die Versickerung wird bereits durch Art. 17 der kantonalen Gewässerschutzverordnung vorgeschrieben. Der Inhalt der heutigen Absätze 2 und 3 wird bereits durch Art. 58 Abs. 2 und 3 der kantonalen Bauverordnung (BauV) vorgeschrieben.

<sup>125</sup> Art. 51 Abs. 2 SBG, Art. 58 Abs. 2 u. 3 BauV.

**Art. 91** 5 Attikageschoss

- 1 Attikageschosse sind unter dem Vorbehalt einer guten Gesamtwirkung (Art. 14) zulässig. Sie sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.
  
- 2 Das Attikageschoss darf die bei einem Satteldach für Wohn- und Arbeitsräume gestattete Ausnutzung des Dachraumes nicht überschreiten.
- 3 Die Attikafassaden dürfen, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3,50 m sein. Sie sind – mit Ausnahme des Treppenhauses – allseitig wenigstens um 1,50 m von den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzunehmen. Auf den Rücksprung kann auf einer Seitenfassade und auf der Rückfassade verzichtet werden, wenn
  - a) diese Abweichung architektonisch begründet ist;
  - b) dadurch die Attikagrundfläche nicht erhöht wird;
  - c) den Nachbarn keine wesentlichen Nachteile erwachsen.
- 4 Auf der Attika sind bei guter kubischer Einordnung folgende Aufbauten gestattet:
  - a) Rauch- und Lüftungskamine;
  - b) Oberlichtaufbauten;
  - c) Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 5 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Vollgeschosses bis oberkant Abdeckung des Liftaufbaus.

**Heutiger Art. 91:**

Gemäss Art. 21 BMBV sind Attikageschosse auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

Attikageschosse zählen weiterhin nicht als Vollgeschosse (Art. 18 BMBV). Im Gegensatz zur heutigen Regelung ist das Attikageschoss zukünftig bei der Messung Gesamt- oder Fassadenhöhe zu berücksichtigen (BSIG S. 12 zu Art. 21 BMBV).

Im neuen Baureglement wird auf Attikavorschriften verzichtet. Mittels Bauvorschriften ist eine gute Attikagegestaltung kaum zu steuern, da die Erscheinung im jeweiligen Einzelfall massgebend ist. Je nach Gestaltung, tritt ein zusätzliches Vollgeschoss sogar weniger stark in Erscheinung als ein Attikageschoss. Im Sinne einer Liberalisierung und zur Unterstützung der Verdichtung wird deshalb für Flachdachbauten in der Tabelle mit den baupolizeilichen Massen (Art. 53) eine erhöhte Geschossezahl und eine entsprechend höhere Fassadenhöhe festgelegt. Oberhalb der zulässigen Anzahl Vollgeschosse (gemäss Art. 53) ist es nicht mehr möglich, noch zusätzlich ein Attikageschoss zu realisieren.

Im Rahmen der Anzahl Vollgeschosse ist die Gestaltung einer allfälligen "Attika" dem jeweiligen Bauherrn freigestellt (Rücksprünge ja / nein, Umfang der Rücksprünge, Gestaltung Attika-Aussenbereich, Attikavordach etc.).

**Heutiger Art. 91 Abs. 4:**

Die technischen Dachaufbauten werden neu allgemein in Art. 86 geregelt

**Art. 92** 6 Aussenantennen für Radio und Fernsehempfang; Parabolspiegel

- <sup>1</sup> Für das Anbringen und die Gestaltung von Aussenantennen für Radio- und Fernsehempfang gelten die kantonalen Vorschriften<sup>126</sup>.
- <sup>2</sup> Parabolspiegel dürfen nicht störend auffallen. Bewilligungsfrei sind Parabolspiegel im Freien und solche bis zu einem Durchmesser von 65 cm an Fassaden.

**8. Bauklassen (baupolizeiliche Masse)****Art. 93** 1 Tabelle der baupolizeilichen Masse

- <sup>1</sup> Für die einzelnen, durch Ziffern bezeichneten und im Nutzungsplan festgelegten Bauklassen gelten die in der nachstehenden Tabelle genannten baupolizeilichen Masse. Die Bauklasse E (Art. 94) bleibt vorbehalten.

BK	GZ	GH m	GL m	BT m	GA		GF %	AZ	
					kGA	m gGA		min.	max.
I	1	6,50	25	13	5	9			0,4
IIa	2	8	25	13	5	9			0,6
IIb	2	8	50	15	5	9			0,7
IIc	frei	8,50	50	50	1/2 GH / min. 3* 5** 9**		40		
IIIa	3	11	50	15	5	10	40	0,5	0,8
IIIb	3	11	50	20	5	10	30		
IIIc	frei	11	50	50	1/2 GH / min. 3* 5** 10**		30		
IVa	4	14	60	15	6	12	30	0,7	1,0
IVb	4	14	60	20	6	12	25		
IVc	frei	14	frei	frei	1/2 GH / min. 3* 6** 12**		25		
V	frei	18	frei	frei	1/2 GH / min. 3* 8** 15**		15		
E	siehe Art. 94								

<sup>126</sup> Art. 17 und 18 BauV.

**Heutiger Art. 92:**

Der heutige Art. 92 wird gestrichen. Diese Thematik wird bereits genügend durch das kantonale Recht geregelt. Siehe Bemerkungen bei den einzelnen Absätzen.

**Heutiger Art. 92 Abs. 1:**

Er stellte nur einen Verweis auf das ohnehin geltende kantonale Recht dar.

**Heutiger Art. 92 Abs. 2, Satz 1:**

Die Vorschriften in der kantonalen Bauverordnung (Art. 17) genügen.

**Heutiger Art. 92 Abs. 2, Satz 2:**

Die Gemeinde hat heute keine Kompetenz mehr, Regelungen über die Baubewilligungspflicht zu erlassen. Es gilt das kantonale Recht: Nach Art. 6 Abs. 1 Bst. e BewD sind bis zu 0.8 m<sup>2</sup> grosse Parabolantennen bewilligungsfrei, wenn sie die gleiche Farbe wie die Fassade haben, an der sie angebracht sind.

**Heutiger Art. 93:****Heutiger Art. 93 Abs. 1:**

Die Tabelle der baupolizeilichen Masse steht neu zu Beginn des Kapitels in Art. 53. Vgl. die Erläuterungen dort zu den jeweiligen Absätzen.

## Legende:

BK	Bauklasse		
GZ	Geschosszahl (Art. 81)	GA	Grenzabstand (Art. 67) <sup>127</sup>
GH	Gebäudehöhe (Art. 83) <sup>128</sup>	(kGA = kleiner, gGA = grosser)	
GL	Gebäuelänge (Art. 79)	GF	Grünflächenanteil (Art. 28)
BT	Horizontale Bautiefe (Gebäudebreite) (Art. 80)	AZ	Ausnutzungsziffer (Art. 59)

\* Masse für Nicht-Wohnbauten

\*\* Masse für Wohnbauten, Hotels und Motels

<sup>2</sup> In der Wohnzone gelten für den Grünflächenanteil um einen Viertel erhöhte Werte.

<sup>3</sup> Für Kernzonen, Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gilt keine Ausnutzungsziffer.

<sup>4</sup> In der Landwirtschaftszone gelten in Bezug auf Geschosszahl, Gebäudehöhe, Gebäuelänge und horizontale Bautiefe für Wohnbauten die Vorschriften der Bauklasse IIc, für Betriebsgebäude jene der Bauklasse IIIc. Der Grünflächenanteil ist frei.

**Art. 94** 2 Bauklasse E

<sup>1</sup> In der Bauklasse E sind die Volumen der Gebäude, deren Standort, die Typologie der Gebäudegruppen und die Dachformen zu erhalten.

<sup>2</sup> Unter den Voraussetzungen von Absatz 1 sind gestattet:

- Neu- und Umbauten;
- Untergeordnete An- und Nebenbauten, verglaste Veranden, unbeheizte Wintergärten, Balkone, Dachlukarnen und Dachflächenfenster;
- Unterirdische Einstellplätze für Fahrzeuge.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleibt das Erfordernis einer guten Gesamtwirkung gemäss Artikel 14.

**Heutiger Art. 93 Abs. 2:**

Die Tabelle der baupolizeilichen Masse steht neu zu Beginn des Kapitels in Art. 53. Vgl. die Erläuterungen dort zu den jeweiligen Absätzen.

**Heutiger Art. 93 Abs. 3:**

Die Tabelle der baupolizeilichen Masse steht neu zu Beginn des Kapitels in Art. 53. Vgl. die Erläuterungen dort zu den jeweiligen Absätzen.

**Heutiger Art. 93 Abs. 4:**

Die Tabelle der baupolizeilichen Masse steht neu zu Beginn des Kapitels in Art. 53. Vgl. die Erläuterungen dort zu den jeweiligen Absätzen.

**Heutiger Art. 94:**

Der heutige Art. 94 wird ersetzt durch dem neuen Art. 8. Siehe die Erläuterungen dort.

<sup>127</sup> Besondere Bestimmungen gelten für unbewohnte An- und Nebenbauten (Art. 70), unterirdische Bauten und Bauteile (Art. 71), gewerbliche, industrielle und landwirtschaftliche Bauten (Art. 72 und 73), Kleintierställe, Futter- und Düngerlager (Art. 74), altrechtliche Bauten (Art. 75).

<sup>128</sup> Besondere Bestimmungen gelten für Bauten am Hang (Art. 84), die Dachbegrenzungslinie und die Kniewand (Art. 85), gestaffelte Gebäude (Art. 86).

**F. Baupolizei, Strafen****Art. 95** 1 Baupolizei

<sup>1</sup> Für die Pflichten und Befugnisse der Bau- und Strassenbaupolizeibehörden, das Baupolizeiverfahren und die Strafen gilt das kantonale Recht<sup>129</sup>.

<sup>2</sup> Die Bauherren sind verpflichtet, der Baupolizeibehörde alle Angaben und Unterlagen zu liefern, die diese zur Wahrnehmung ihrer baupolizeilichen Aufgaben benötigt.

**Art. 96** 2 Strafen nach Gemeindegesetz

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen dieses Baureglement und die dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen können, soweit sie nicht unter die Strafbestimmungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts fallen, gemäss Artikel 6 des Gemeindegesetzes vom 20. Mai 1973 mit folgenden Bussen geahndet werden:

- bis zu 1000 Franken bei Verstössen gegen vom Stimmbürger erlassene Vorschriften;
- bis zu 300 Franken bei Verstössen gegen übrige Vorschriften.

<sup>2</sup> Massgebend für das Verfahren ist das Dekret über das Busseneröffnungsverfahren in den Gemeinden vom 9. Januar 1919.

**G. Zuständigkeit der Gemeindeorgane in Bau- und Planungssachen****Art. 97** 1 Stimmbürger

<sup>1</sup> Die Stimmbürger beschliessen die baurechtliche Grundordnung.

**V. Zuständigkeit der Gemeindeorgane in Bau- und Planungssachen****Art. 92** Stimmberechtigte

<sup>1</sup> Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung.

**Heutiger Art. 95:**

Der heutige Art. 95 wird gestrichen.

Er enthielt in Abs. 1 nur einen Verweis auf das übergeordnete Recht und wiederholte in Abs. 2 die kantonale Bauverordnung (Art. 107 Abs. 1 BauV).

**Heutiger Art. 96:**

Der heutige Art. 96 wird gestrichen.

Da heute das kantonale Baugesetz (Art. 50 BauG) eine sehr umfassende Strafbestimmung enthält, ist eine kommunale Strafbestimmung nicht mehr nötig.

In diesem Kapitel werden gewisse Bestimmungen beibehalten obwohl sich ihr Inhalt bereits durch das übergeordnete Recht ergeben würde. Ohne diese Wiederholungen würde hier jedoch die Verständlichkeit und Übersichtlichkeit stark leiden.

**Art. 92:****Art. 92 Abs. 1:**

Statt von Stimmbürgern wird analog zur Gemeindeordnung neu der Begriff Stimmberechtigte verwendet. Die Formulierung wird an Art. 66 Abs. 2 BauG angepasst.

Die Zuständigkeit für den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung liegt weiterhin bei den Stimmberechtigten. Dies obwohl es nach kantonalem Recht möglich wäre, das Parlament mit fakultativem Referendum darüber beschliessen zu lassen (Art. 66 Abs. 4 BauG). Diese Zuständigkeitsregelung erschwert zwar Anpassungen, was jedoch bei diesem wichtigen und identitätsstiftenden Thema in Kauf zu nehmen ist. Heute wurden mit der Zuständigkeit der Stimmberechtigten gute Erfahrungen gemacht.

<sup>129</sup> Art. 45 ff. BauG, Art. 101, 107 BauV, Art. 47 ff BewD, Art. 83 f. SBG



Heutiger Text	Vorlage/Neuer Text, Entwurf	Erläuterungen
<p>2 Sie beschliessen die Überbauungsordnungen, soweit dafür nicht nach den folgenden Bestimmungen das Parlament oder der Gemeinderat zuständig ist.</p>	<p>2 Sie sind zuständig für den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Überbauungsordnungen, soweit dafür nicht nach den folgenden Bestimmungen das Parlament oder der Gemeinderat zuständig ist.</p>	<p><b>Art. 92 Abs.2:</b> Sprachliche Anpassung an die Formulierung im kantonalen Recht (Art. 66 Abs. 2 BauG).</p>
<p><b>Art. 98 2</b> Parlament</p>	<p><b>Art. 93</b> Parlament</p>	<p><b>Art. 93:</b></p>
<p>1 Das Parlament beschliesst die Überbauungsordnungen, die nicht von den Bestimmungen der Grundordnung über Art und Mass der Nutzung abweichen. Vorbehalten bleibt die Zuständigkeit des Gemeinderates gemäss Artikel 99.</p>	<p>Das Parlament beschliesst die Überbauungsordnungen, die nicht von den Bestimmungen der Grundordnung über Art und Mass der Nutzung abweichen. Vorbehalten bleibt die Zuständigkeit des Gemeinderates.</p>	<p><b>Art. 93 Abs. 1:</b> Inhaltlich unverändert.</p>
<p>2 Er erlässt die zum Vollzug des Baureglements erforderlichen Ausführungsbestimmungen, soweit dafür nicht ein anderes Organ als zuständig bezeichnet ist, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) das Reglement über die Beiträge an Massnahmen zum Schutze und zur Gestaltung des Ortsbildes und der Landschaft (Art. 24);</li> <li>b) das Parkplatzreglement (Art. 36);</li> <li>c) den Gebührentarif für die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes (Sondernutzung), für das Baubewilligungsverfahren und für baupolizeiliche Verrichtungen.</li> </ul>		<p>Anwendungsfall einer Überbauungsordnung in der Zuständigkeit des Parlaments ist eine Überbauungsordnung für den Neubau oder die Änderung einer Strasse nach Art. 43 des kantonalen Strassengesetzes (falls es sich nicht um ein kleines Strassenbauvorhaben handelt – vgl. die ausführliche Liste in Art. 23 der kantonalen Strassenverordnung- oder die Änderung nicht im Rahmen einer anderen Plaungsvorlage erfolgt.).</p> <p><b>Art. 93 Abs. 2:</b> Die heutige Regelung scheint nicht ganz präzise und nicht ganz sachgerecht: Reine Ausführungsbestimmungen sind eigentlich Sache des Gemeinderates und nicht des Parlaments (siehe Art. 60 Bst. m der Gemeindeordnung). Der neue Entwurf entspricht den Anforderungen des übergeordneten Rechts und der bisherigen Praxis besser. Die Anforderungen können ganz knapp so zusammengefasst werden: (1) Wenige Punkte müssen in einem Reglement geregelt werden, weil das kantonale Baugesetz dies ausdrücklich verlangt. (2) Abgesehen davon gehört Wichtiges in ein Reglement, weniger Wichtiges in eine Verordnung. Schon bisher waren folgende Materien in einem Reglement des Parlaments geregelt, und dies soll auch so bleiben: - Beiträge an schutzwürdige Objekte - Gebühren für die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes - Gebühren für das Baubewilligungsverfahren. Und schon bisher waren gewisse weniger wichtige Zuständigkeiten auf Verordnungsebene geregelt. Neu ist, dass die Zuständigkeitsbestimmungen leicht flexibilisiert werden, indem einige Zuständigkeiten neu nicht mehr im Baureglement, sondern in einem Reglement des Parlaments geregelt werden. Die weniger Wichtigen werden auf Verordnungsebene geregelt. Hervorzuheben ist, dass im Kernbereich des Bau- und Planungsrechts (Zonenvorschriften, Abstände etc.) keine ergänzenden Bestimmungen in einem „normalen“ Reglement des Parlaments oder gar in einer Verordnung zu erwarten sind. Diese Regeln befinden sich alle im Baureglement, gemäss dem Könizer Konzept, nur ein Baureglement zu erlassen, ohne ergänzende Bauverordnung.</p>

<sup>3</sup> Das Parlament kann folgende Geschäfte der Gemeindeabstimmung unterbreiten<sup>130</sup>:

- a) den Beschluss über Überbauungsordnungen gemäss Absatz 1;
- b) den Beschluss über die Reglemente gemäss Absatz 2 Buchstaben a und b.

#### **Art. 99** 3 Gemeinderat

1 Der Gemeinderat ist Planungsbehörde. Er

- a) erlässt die Richtpläne der Gemeinde;
- b) beschliesst über Überbauungsordnungen gemäss Artikel 66 Absatz 3 Buchstabe b BauG;
- c) beschliesst über die geringfügige Änderung von Vorschriften und Plänen;
- d) vertritt die Gemeinde im Planverfahren, erhebt Einsprachen und ergreift Rechtsmittel;
- e) entscheidet über die Bestimmung kommunaler Planungszonen<sup>131</sup>;
- f) erstattet dem Parlament in jeder Legislaturperiode den Ortsplanungsbericht.

2 Ausserdem beschliesst der Gemeinderat im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde über

- a) die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren und die Aufrechterhaltung derartiger von anderen Gemeindebehörden erhobener Einsprachen<sup>132</sup>;
- b) Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften;
- c) Baugesuche im ordentlichen Baubewilligungsverfahren. Er kann unbestrittene Gesuche an den Direktionsvorsteher delegieren.

#### **Art. 94** Gemeinderat, Direktion, Verwaltung

1 Der Gemeinderat ist Planungsbehörde. Er ist insbesondere zuständig

- a) für den Erlass der Richtpläne der Gemeinde;
- b) für Beschlüsse über Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht ZPP betreffen oder lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- c) für die geringfügige Änderung von Vorschriften und Plänen;
- d) für den Erlass kommunaler Planungszonen.

2 Die Zuständigkeiten von Gemeinderat, Direktion und Verwaltung in Baubewilligungs- und Baupolizeisachen werden in Reglement und Verordnung geregelt.

#### **Heutiger Art. 98 Abs. 3:**

Da die Könizer Gemeindeordnung in Art. 35 Bst. b vorsieht, dass Geschäfte in der Zuständigkeit des Parlaments mit einem Mehr von 2/3 den Stimmberechtigten vorgelegt werden kann, erscheint eine Sonderregelung im Baureglement nicht mehr sinnvoll.

#### **Art. 94:**

#### **Art. 94 Abs. 1:**

Art. 94 erwähnt die drei grossen Zuständigkeitsgebiete im Bau- und Planungswesen und greift einige wichtige Arten von Geschäften heraus.

Genau genommen wird einiges bereits durch das kantonale Recht abgedeckt und hier nur um der Transparenz willen festgehalten (Bst. a ist abgedeckt durch Art. 66 Abs. 1 BauG; Bst. b durch Art. 66 Abs. 3; Bst. c durch Art. 122 BauV).

#### **Heutiger Bst. d:**

Der heutige Bst. d wird gestrichen. Soweit es um eigene Planungen geht, nimmt der GR als Planungsbehörde sowieso gemäss Art. 66 Abs. 1 BauG alle Aufgaben wahr, die nicht einem anderen Organ zugewiesen sind. Im eigenen Planverfahren kann die Gemeinde keine Einsprache erheben. Sofern es um fremde Planungen geht, ist das Baureglement der falsche Ort für die Regelung, und die meisten Fälle sind durch Art. 62 Bst. c GO abgedeckt.

#### **Heutiger Bst. f:**

Der bisherige Bst. f wird gestrichen. Die Berichterstattung an das Parlament ist durch den jährlichen Verwaltungsbericht sichergestellt.

#### **Art. 94 Abs. 2:**

Dieser Absatz ist allgemeiner gehalten als die entsprechenden Bestimmungen im heutigen Recht. Die Zuständigkeiten in Baubewilligungs- und Baupolizeisachen sollen nicht mehr im Baureglement, sondern in einem gewöhnlichen Reglement des Parlaments und in einer Verordnung des Gemeinderats geregelt werden. Das schafft etwas Flexibilität.

Zu beachten ist, dass die Verfügungsbefugnisse im Planungsbereich und für Baubewilligungen zwingend auf Stufe Reglement geregelt werden müssen; so verlangt es das kantonale Recht (Art. 66 Abs. 1 und Art. 33 Abs. 4 BauG).

<sup>130</sup> Übertragung der Zuständigkeit nach Art. 66 Abs. 4 BauG.

<sup>131</sup> Art. 62 Absatz 3 BauG.

<sup>132</sup> Art. 24 Bst. c und Art. 25 Abs. 3 BewD.

**Art. 100 4** Bauinspektorat

## 1 Das Bauinspektorat

- a) stellt der Bewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren Bericht und Antrag. Buchstabe b bleibt vorbehalten;
- b) ist Baubewilligungsbehörde im kleinen Baubewilligungsverfahren, soweit die Gemeinde zuständig ist;
- c) nimmt die Aufgaben der Gemeindebaupolizeibehörde wahr;
- d) übt die Strafkompetenzen der Gemeinde gemäss Artikel 96 aus.

## 2 Es

- a) bereitet zuhanden des Direktionsvorstehers die Geschäfte der Baupolizei vor;
- b) wacht über die Einhaltung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen, führt die vorgeschriebenen Baukontrollen durch und sorgt für die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen von Baubewilligungen;
- c) bestimmt in Fragen der Bau- und Aussenraumgestaltung (Farbgebung, Materialwahl, Bepflanzung und dergl.), die in der Baubewilligung einer späteren Entscheidung der Baupolizeibehörde vorbehalten worden sind;
- d) verfügt nötigenfalls die sofortige Einstellung von Bauarbeiten gemäss Artikel 46 Absatz 1 BauG.

**Art. 101 5** Abteilung Umwelt und Landschaft

Die Abteilung Umwelt und Landschaft bearbeitet zuhanden der Bewilligungsbehörden die umweltschutzrechtlichen Fragen des Baubewilligungsverfahrens.

**Art. 102 6** Bau- und Planungskommission

## 1 Die Bau- und Planungskommission begutachtet als Fachkommission

- a) Voranfragen und Baugesuche die betreffen:
  - Bauvorhaben in Schutzgebieten;
  - bauliche Veränderungen an schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten;

**Art. 95** Bau- und Planungskommission

1 Der Gemeinderat setzt eine ständige Bau- und Planungskommission ein, die ihn und die zuständige Direktion als örtliche Fachstelle<sup>133</sup> in Bau- und Planungsfragen berät.

## 2 Sie begutachtet als Fachkommission

- a) Voranfragen und Baugesuche betreffend:
  - Bauvorhaben in Schutz- und Schongebieten; in Innenentwicklungsgebieten und in der Bauklasse E;
  - bauliche Veränderungen an schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten;

**Heutiger Art. 100:**

Auf eine Regelung der Zuständigkeiten des Bauinspektorats auf Stufe Baureglement wird verzichtet.

Die Zuständigkeiten werden je nach Gebiet und Wichtigkeit durch Reglement, Verordnung oder Beschluss zugewiesen. Die Verfügungsbefugnis im Bereich der Baubewilligungen hat zwingend auf Stufe Reglement zu erfolgen (Art. 33 Abs. 4 BauG).

**Heutiger Art. 101:**

Der heutige Art. zeichnet ein unvollständiges Bild. Es werden zahlreiche Verwaltungsstellen beigezogen, nicht nur die Abteilung Umwelt und Landschaft. Wie die Zuständigkeit des Bauinspektorats soll auch der Einbezug anderer Verwaltungsstellen je nach Gebiet und Wichtigkeit neu durch Reglement, Verordnung oder Beschluss geregelt werden können.

**Art. 95:****Art. 95 Abs. 1:**

Die Bau- und Planungskommission hat sich sehr bewährt.

Der neue Abs. 1 definiert um was für eine Kommission es sich bei der Bau- und Planungskommission handelt.

**Art. 95 Abs. 2 Bst. a:**

Der heutige Bst. a wird entsprechend dem Reglement für die Bau- und Planungskommission mit einem Lemma zu Gebieten mit Überbauungsordnungen ergänzt.

Zudem müssen Vorhaben in den neuen Innenentwicklungsgebieten und in der Bauklasse E ebenfalls der BPK vorgelegt werden.

<sup>133</sup> Art. 22 Abs. 2 kantonales Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD, BSG 725.1)

Heutiger Text	Vorlage/Neuer Text, Entwurf	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neubauten in Kernzonen und Dorfzonen;</li> <li>– die Gewährung weitreichender Ausnahmen;</li> <li>– Projektierungen aufgrund von Artikel 75 BauG;</li> <li>– Bauvorhaben in Planungszonen und Zonen mit Planungspflicht;</li> </ul> <p>b) Planungsgeschäfte;</p> <p>c) Massnahmen in den Bereichen Landschaftspflege und Naturschutz;</p> <p>d) alle weiteren ihr von den zuständigen Behörden zur Begutachtung vorgelegten Geschäfte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neubauten in der Kernzone K;</li> <li>– die Gewährung weitreichender Ausnahmen;</li> <li>– landwirtschaftlicher Silobauten über 13 m;</li> <li>– Projektierungen aufgrund von Art. 75 BauG;</li> <li>– Bauvorhaben in Planungszonen und Zonen mit Planungspflicht ZPP;</li> <li>– Bauvorhaben in Gebieten mit Überbauungsordnungen.</li> </ul> <p>b) Planungsgeschäfte;</p> <p>c) Planerische Massnahmen in den Bereichen Landschaftspflege und Naturschutz;</p> <p>d) alle weiteren ihr von den zuständigen Behörden zur Begutachtung vorgelegten Geschäfte.</p>	<p>Da es neu Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete gibt, stehen zur Klarstellung Schutz- und Schongebiete.</p> <p>Da die Dorfzone in die Kernzone integriert wird, entfällt sie hier.</p> <p>Bei landwirtschaftlichen Silobauten über 13 m (Art. 39) muss die BPK zur Beurteilung beigezogen werden.</p> <p><b>Art. 95 Abs. 2 Bst. b-d:</b></p> <p>Unverändert.</p>
<p>2 Die Kommission besteht aus sieben bis fünfzehn Mitgliedern. Sie wird vom Gemeinderat gewählt.</p>	<p>3 Der Gemeinderat erlässt eine entsprechende Verordnung.</p>	<p><b>Art. 95 Abs. 3:</b></p> <p>Die Bau- und Planungskommission ist eine ständige Kommission ohne Entscheidbefugnis. Als Fachkommission in Bau- und Planungssachen berät sie Angelegenheiten in Zuständigkeit des Gemeinderates, womit eine Verordnung nach Art. 65 Abs. 2 GO ausreicht. Das heutige "Reglement" wurde durch den Gemeinderat erlassen und ist formell betrachtet bereits eine Verordnung.</p> <p>Die heutigen Absätze 2 und 3 werden zusammengefasst und der Gemeinderat erhält ein wenig mehr Spielraum in der Ausgestaltung der Kommission.</p>
<p>Organisation und Arbeitsweise der Kommission werden durch ein Reglement des Gemeinderates bestimmt.</p>	<p><b>VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen</b></p>	<p>Anpassung an die heute übliche Reihenfolge.</p>
<p><b>H. Schluss- und Übergangsbestimmungen</b></p>	<p><b>Art. 96</b> Übergangsbestimmungen</p>	<p><b>Art. 96:</b></p>
	<p>1 Bei Baugesuchen, welche vor dem 31. Dezember 2020 eingereicht werden und die Erweiterung oder den Umbau von Bauten betreffen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements bereits bestanden, können Mass und Messweise der Gebäudehöhe und Ausnützungsziffer nach dem Baureglement vom 7. März 1993 beansprucht werden. Die Einhaltung dieser bisherigen Normen ist im Baugesuch nachzuweisen.</p>	<p><b>Art. 96 Abs. 1</b></p> <p>Unter den genannten Voraussetzungen kann die Bauherrschaft während der Anpassungsfrist an die BMBV (31.12.2020, vgl. Art. 34 Abs. 1 BMBV) wählen, ob sie vollumfänglich nach den Regeln des neuen Baureglements (dann wird es das aktuelle sein) bauen will oder ob sie für die Masse und Messweise der Gebäudehöhe und Ausnützungsziffer noch die Regeln des heute geltenden Baureglements vom 7. März 1993 (dann wird es das bisherige sein) einhält. Nach Art. 34 Abs. 2 BMBV finden die bisherigen Artikel 93 bis 98 Absatz 1 der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985, die mit der BMBV auf den 1. August 2011 aufgehoben worden sind, während der Anpassungsfrist noch Anwendung.</p>
	<p>2 Für die im Nutzungsplan und Schutzplan mit «Ausserhalb OPR 2018» bezeichneten Gebiete gilt weiterhin das bisherige Recht bis ihr Perimeter durch eine neue rechtskräftige Planung erfasst wird.</p>	<p><b>Art. 96 Abs. 2</b></p> <p>Für die aus der OPR ausgeklammerten Gebiete erfolgt durch die OPR keine Änderung. Deshalb gilt in diesen Gebieten weiterhin das bisherige Recht.</p>

**Art. 103** 1 Inkrafttreten; Aufhebung von Vorschriften

1 Der Gemeinderat bestimmt den Zeitplan des Inkrafttretens der baurechtlichen Grundordnung.

2 Mit seinem Inkrafttreten wird das Baureglement vom 21. März 1976 aufgehoben.

**Art. 97** Änderung von Erlassen

Folgende Erlasse werden geändert:

## 1. Gemeindeordnung vom 16. Mai 2004

Art. 32 *Marginalie unverändert*

Die Stimmberechtigten beschliessen den Erlass, die Änderung und die Aufhebung

a) *Unverändert.*

b) der baurechtlichen Grundordnung,

c) *Unverändert.*

## 2. Reklamereglement vom 23. September 2012

Art. 13 *Marginalie unverändert*

1 *Unverändert.*

2 Reklamen haben gegenüber Nachbargrundstücken den gleichen Grenzabstand einzuhalten, wie er gemäss Baureglement für Klein- und Anbauten gemäss Art. 3 und Art. 4 BMBV<sup>134</sup> gilt.

Fussnote zu Art. 13 Abs. 2 (Fussnote 7): Vgl. Art. 54 Abs. 2 des Baureglements der Gemeinde Köniz vom 23. September 2018.

Art. 31 *Marginalie unverändert*

1 *Unverändert.*

2 Die in andern Erlassen bezeichneten Baubewilligungsbehörden und Baupolizeibehörden sind im Geltungsbereich der kantonalen Baugesetzgebung auch für den Vollzug der Reklameordnung zuständig.

Fussnote zu Art. 31 Abs. 2 (Fussnote 9): *Aufgehoben*

Art. 34 *Marginalie unverändert*

Die Gebühren werden in besonderen Erlassen geregelt.

Art. 36 *Marginalie unverändert*

*Unverändert.*

Fussnote zu Art. 36 (Fussnote 11): Vgl. Art. 3 BauG sowie Art. 2 des Baureglements.

*Anhang I Titel*

Anhang

Grafische Darstellungen

**Art. 97:****1. Gemeindeordnung**

Es wird in Buchstabe b die Klammer gelöscht (so ist klargestellt, dass alle Teile der baurechtlichen Grundordnung in die Kompetenz der Stimmberechtigten fallen, insbesondere auch die Reklameordnung)

**2. Reklamereglement**

Das Reklamereglement ist begrifflich an die BMBV anzupassen.

Die heutige Verweisung auf das Baureglement ist für die geplante Verteilung der Regelungen auf Baureglement, Reglement und Verordnung nicht mehr geeignet.

Für die Gebühren soll ein allgemeiner Verweis anstelle des bisherigen Verweises auf das „Gebührenreglement für das Baubewilligungsverfahren, die baupolizeilichen Verrichtungen und die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes (Sondernutzung)“ gemacht werden.

Der Titel des Anhangs wird redaktionell angepasst.

<sup>134</sup> Kantonale Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV, BSG 721.3).

**Art. 98** Ganze und teilweise Aufhebung von Vorschriften und Plänen**Art. 98:**

1 Die folgenden Vorschriften und Pläne werden unter Vorbehalt von Art. 96 Absatz 2 aufgehoben:

1. das Baureglement vom 7. März 1993
2. der Nutzungsplan vom 7. März 1993, bestehend aus sechs Teilplänen
3. der Schutzplan vom 7. März 1993, bestehend aus den folgenden drei Teilplänen:
  - a) Teilplan Schutzgebiete vom 7. März 1993
  - b) Teilplan schützens- und erhaltenswerte Bauten (inkl. dazugehörige Inventare), genehmigt am 19. August 1999
  - c) Teilplan Naturobjekte, Archäologische Schutzgebiete und -objekte, IVS-Objekte (inkl. dazugehörige Inventare)
4. der Richtplan Extensive Erholung
5. die Gewässerschutzzone Forst
6. die Grundwasserfassung Sense matt
7. das Bauinventar Gemeinde Köniz

2 Die folgenden Überbauungsordnungen und Sondernutzungspläne werden aufgehoben:

**Art. 98 Abs. 2/3:**

Anstatt der heutigen Auflistung der weitergeltenden Pläne in Art. 104 BauR werden die aufzuhebenden Pläne aufgelistet.

1. 1/I Überbauungsordnung Verlängerte Mohnstrasse, Detailerschliessung vom 3.08.1990, inkl. Änderung vom 2.04.2003
2. 2/01 Baulinienplan Kleinwabern vom 1.09.1967
3. 2/02 Alignementsplan Eichholzstrasse/Weyerstrasse vom 23.02.1951
4. 2/04 Baulinienplan untere Bernblickstrasse bis Bergstrasse vom 4.05.1973
5. 2/05 Abänderung des Baulinienplans Gurtenbühl Wabern vom 29.11.1977
6. 2/I Verlegung der Einmündung Gurtenzufahrt in die Dorfstrasse in Wabern vom 4.10.1968
7. 3/01 Alignementsplan Hohliebe vom 23.01.1951, inkl. Änderungen vom 27.08.1963 und 11.11.1977
8. 3/02 Alignementsplan oberer Spiegel vom 23.12.1955, inkl. Änderungen vom 23.09.1969 und 28.09.1992
9. 3/03 Abänderung Baulinienplan Chaumontweg - Steingrubenweg vom 18.09.1962
10. 3/05 Baulinienplan Hohle Gasse-Steinhölzli vom 3.08.1965, inkl. Änderungen vom 23.11.1987 und 26.03.1996
11. 4/01 Alignementsplan Wabersacker vom 15.06.1948, inkl. Änderungen vom 14.06.1957, 9.10.1959 und 8.11.1967
12. 4/03 Alignementsplan Steinhölzli vom 7.05.1957
13. 4/06 Baulinienplan Waldegg vom 11.03.1966, inkl. Änderungen vom 23.01.1970 und 3.03.2005
14. 5/01 Alignementsplan Hauseinschlag-Wabersackerstrasse vom 27.09.1932, inkl. Änderungen vom 12.03.1996

15. 5/02 Baulinienplan Sägematte vom 11.12.1956, inkl. Änderung vom 8.06.1988
16. 5/03 Alignementsplan Stapfenstrasse vom 25.02.1958, inkl. Änderungen vom 30.10.1962 und 12.02.1988
17. 5/04 Baulinienplan Weiermatt vom 14.08.1959, inkl. Änderungen vom 13.08.1980, 28.11.1986 und 25.10.2000
18. 5/06 Baulinienplan Sandwürfi vom 7.03.1967 (abgelöst durch Änderung Baulinienplan Sandwürfi vom 3.12.1968)
19. 5 / 10 Abänderung Baulinienplan Landorfstrasse vom 25.08.1977, inkl. Änderung vom 5.08.1998
20. 6/01 Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Ried vom 3.10.1979; inkl. Änderungen vom 26.01.1984, 8.6.1988, 25.3.2009, 25.7.2014 und 21.12.2015
21. 7/01 Überbauungsordnung Hallmattstrasse, inkl. Änderung vom 15.08.1985
22. 8/I Überbauungsordnung; Korrektur der Zufahrt Zentrum Schliern vom 23.11.1987
23. 12/01 Abänderung des Alignementplanes Oberwangen-Dorf vom 2.05.1979
24. 12/I Überbauungsordnung «Gschick Oberwangen» vom 8.11.1989
25. 19/01 Überbauungsplan Haltenstrasse Oberscherli vom 18.06.1985
26. 19/I Überbauungsordnung «Untere Zelg» Oberscherli vom 23.11.1987
27. 20/01 Alignementsplanabänderung Käsestrasse Niederscherli vom 17.02.1982
28. 20/04 Überbauungsplan Haltenstrasse Niederscherli I und II vom 3.04.1986
29. 20/I Überbauungsordnung Detailerschliessung Gerbereiweg Niederscherli vom 29.04.1996
30. 23/02 Überbauungsordnung Hubelhüsistrasse vom 4.09.1972, inkl. Änderung vom 25.01.1988
31. Detailerschliessungsplan Gewerbe- und Industrieareal Oberwangen Süd vom 14.11.1985, inkl. Änderung vom 13.08.1956
32. Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Sportanlage Weiermatt vom 5.05.1983
33. Ueberbauungsplan Nr. 1 mit Sonderbauvorschriften Lärmschutz Wangental vom 3.02.1978, inkl. Änderung vom 13.05.81
34. Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften Mösliacker, Änderungen vom 24.04.1991 und 7.05.1990
35. Baulinien- und Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften Morillongut vom 17.03.1970
36. Baulinien- und Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften Schliern-Nord, Änderungen vom 28.03.1964, 13.10.1972, 21.01.1977, 30.01.1980 und 27.02.1980
37. Baulinienplan Waldegg (Liebefeld), Änderung vom 23.01.1970
38. Baulinienplan Landorfstrasse vom 21.01.1964

39. Gurtenbühl - Wabern, Änderungen vom 4.05.1973, 29.11.1977, 7.03.1985 und 25.04.1985
40. Baulinienplan Klein Wabern Gebiet Gasbahn und Bächtelenweg vom 31.07.1959 inkl. Änderungen vom 4.10.1966 und 1.09.1967
- 3 In den folgenden Plänen werden die Festlegungen ausserhalb des Perimeters der Gebiete mit Sonderbauvorschriften aufgehoben. Im Übrigen gelten diese Pläne weiter:
1. 2/03 Baulinienplan Gurtenbühl Wabern vom 18.09.1962, inkl. Änderung vom 6.06.1997
  2. 2/06 Überbauungsplan Gurtenbühl vom 7.03.1985
  3. 3/04 Baulinienplan Hangweg-Wabersacker vom 15.05.1963
  4. 3/06 Baulinienplan Chasseralstrasse – Spiegelstrasse vom 3.02.1970, inkl. Änderung vom 24.03.1971
  5. 3/07 Überbauungsplan Weidli vom 12.04.1973
  6. 4/04 Abänderung Baulinienplan Wabersacker vom 2.03.1962
  7. 4/05 Baulinienplan Zentrum-Liebefeld vom 18.05.1965, inkl. Änderung vom 7.07.1971
  8. 5/05 Baulinienplan Schwarzenburgstrasse - Muhlernstrasse vom 30.03.1962
  9. 5/06 Abänderung Baulinienplan Sandwürfi vom 3.12.1968
  10. 5/07 Baulinienplan Buchsee vom 31.03.1970, inkl. Änderung vom 25.08.1971 und 21.11.2013
  11. 5/08 Baulinienplan Stettlergut vom 9.09.1971
  12. 5/09 Baulinienplan Mösliacker vom 25.11.1971, inkl. Änderung vom 29.05.1991
  13. 5/13 Baulinienplan Brühlplatz 27.05.1969, inkl. Änderung vom 7.07.2011
  14. 8/02 Überbauungsplan Schliern Süd vom 4.12.1972, inkl. Änderungen vom 10.05.1984, 9.07.1992 und 20.01.2000

**Art. 99** Inkrafttreten

Der Gemeinderat beschliesst den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

**Art. 99:**

Das revidierte Baureglement kann erst nach Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch das AGR Inkrafttreten, deshalb soll der Gemeinderat das Inkrafttreten beschliessen.

**Art. 104** Weitergeltung bisheriger Pläne und Vorschriften

1 Die nachgenannten bisherigen Pläne und Vorschriften, wie Alig-nements-, Baulinien- oder Überbauungspläne, bleiben mit den al-lenfalls zugehörigen Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften (SBV) als Überbauungsordnungen im Sinne des neuen Rechts in Kraft.

**Hinweis:**

Das Baureglement von 1993 enthielt an dieser Stelle eine Liste von Plänen und Vorschriften. Die Liste ist heute überholt. Deshalb wird sie hier nicht mehr abgedruckt.

Angeboten wird stattdessen eine Liste der aktuell gültigen Pläne und Vorschriften. Sie kann beim Bauinspektorat bezogen oder im Internet heruntergeladen werden ([www.koeniz.ch](http://www.koeniz.ch), Verwaltung, Planung und Verkehr, Planungsabteilung).



**Hier die frühere Liste zu Art. 104:**

		Datum
1/01	Überbauungsplan zum Uferschutzplan	13.02.1990
2/01	Baulinienplan Kleinwabern gültig nur in Bezug auf Baulinien	01.09.1967
2/02	Alignementsplan Eichholzstrasse/Weyerstrasse	23.02.1951
2/03	Baulinienplan Gurtenbühl Wabern Sonderbauvorschriften gültig nur für Baustreifen C; Baustreifen A, B und D aufgehoben; zudem gelten die Vorschriften der Wohnzone W.	18.09.1962
2/04	Baulinienplan untere Bernblickstrasse bis Bergstrasse	04.05.1973
2/05	Abänderung des Baulinienplans Gurtenbühl Wabern	29.11.1977
2/06	Überbauungsplan Gurtenbühl Zudem gelten die Vorschriften der Wohnzone W	07.03.1985
2/07	Überbauungsordnung Morillon	30.06.1993
3/01	Alignementsplan Hohliebe gültig ohne SBV Änderungen vom 27.8.1963 und 11.11.1977	23.02.1951
3/02	Alignementsplan oberer Spiegel gültig ohne SBV Änderungen vom 23.9.1969 und 28.9.1992	23.12.1955
3/03	Abänderung Baulinienplan Chaumontweg-Steingrubenweg, gültig ohne SBV	18.09.1962
3/04	Baulinienplan Hangweg-Wabersacker Zudem gelten für Baustreifen A, E und F die Vorschriften der Wohnzone W, für die Baustreifen B,C und D jene der Gemischten Zone AW	15.05.1963
3/05	Baulinienplan Hohle Gasse-Steinhölzli gültig nur in Bezug auf Baulinien Änderungen vom 20.6.1969 und 23.11.1987	03.08.1965
3/06	Baulinienplan Chasseralstrasse-Spiegelstrasse Änderung vom 24.3.1971	03.02.1970
3/07	Überbauungsplan Weidli Zudem gelten die Vorschriften der Wohnzone W	12.04.1973
3/08	Überbauungsordnung Steinhölzli	04.07.1985
4/01	Alignementsplan Wabersacker gültig nur in Bezug auf Baulinien, Änderungen vom 14.6.1957, 9.10.1959 und 8.11.1967	15.06.1948
4/02	Alignementsplan Abänderung Stationsstrasse-Könizstrasse, gültig ohne SBV Änderungen vom 29.1.1957 und 6.3.1962	12.10.1956
4/03	Alignementsplan Steinhölzli gültig nur in Bezug auf Baulinien	07.05.1957

Heutiger Text		Vorlage/Neuer Text, Entwurf	Erläuterungen
4/04	Abänderung Baulinienplan Wabersacker	02.03.1962	
4/05	Baulinienplan Zentrum Liebefeld gültig ohne Baustreifen E, Änderung vom 7.7.1971	18.05.1965	
4/06	Baulinienplan Waldegg gültig ohne Bauklassen	11.03.1966	
5/01	Alignementsplan Hauseinschlag-Wabersackerstrasse	27.09.1932	
5/02	Baulinienplan Sägematte gültig nur für Baulinien, ohne SBV Änderung vom 8.6.1988	11.12.1956	
5/03	AlignementsplanStapfenstrasse Änderungen vom 30.10.1962 und 12.2.1988	25.02.1958	
5/04	Baulinienplan Weiermatt gültig nur für Baulinien ohne SBV Änderungen vom 13.8.1980 und 28.11.1986	14.8.1959	
5/05	Baulinienplan Schwarzenburgstrasse-Muhlernstrasse	30.03.1962	
5/06	Baulinienplan Sandwürfi Änderung vom 3.12.1968 Zudem gelten für den Baustreifen C und den Baustreifen D an der Muhlernstrasse die Vorschriften der Gemischten Zone AW, für die übrigen Baustreifen jene der Wohnzone W	07.03.1967	
5/07	Baulinienplan Buchsee Änderung vom 25.8.1971	31.03.1970	
5/08	Baulinienplan Stettlergut	09.09.1971	
5/09	Baulinienplan Mösliacker Änderung vom 29.5.1991 Zudem gelten die Vorschriften der Wohnzone W	25.11.1971	
5/10	Abänderung Baulinienplan Landorfstrasse	25.08.1977	
5/11	Überbauungsordnung Radweg Muhlernstrasse- Stapfenstrasse	18.02.1988	
6/01	Überbauungsplan Ried Änderungen vom 26.1.1984 und 8.6.1988	03.10.1979	
6/02	Gestaltungsplan Ried W 1	30.09.1982	
6/03	Gestaltungsplan Ried W 2	17.10.1985	
6/04	Gestaltungsplan Ried W 4	13.09.1984	
7/01	Überbauungsordnung Hallmattstrasse	15.08.1985	
7/02	Überbauungsordnung Stegenweg	29.04.1992	
8/01	Baulinienplan Schliern Nord, gültig nur gemäss Planeintrag Nutzungsplan Änderung vom 6.11.1970	25.11.1966	
8/02	Überbauungsplan Schliern Süd Änderungen vom 10.5.1984 und 9.7.1992	04.12.1972	
12/01	Abänderung des Alignementsplanes Oberwangen-Dorf	02.05.1979	
19/01	Überbauungsplan Haltenstrasse Oberscherli	18.07.1985	
20/01	Alignementsplanabänderung Käsereistrasse Niederscherli	17.02.1982	

Heutiger Text	Vorlage/Neuer Text, Entwurf	Erläuterungen
20/02 Überbauungsplan Sunnebärg Änderungen vom 11.12.1990 und 29.11.1993	12.06.1986	
20/03 Überbauungsplan Zentrum-Niederscherli	28.11.1985	
20/04 Überbauungsplan Haltenstrasse Niederscherli I und II	03.04.1986	
23/01 Überbauungsplan der FAVETA, Mittelhäusern	01.10.1980	
23/02 Überbauungsordnung Hubelhüsistrasse gültig ohne Baulinien Riedholzweg	25.01.1988	
2 Die nachgenannten Pläne und Vorschriften sollen durch neue Überbauungsordnungen ersetzt werden. Mit deren Inkrafttreten gelten sie ohne weiteres Verfahren als aufgehoben.		
4/07 Überbauungsplan Forschungs- und Verwaltungsbauten des Bundes im Liebefeld Änderung vom 28.2.1992	25.08.1975	
5/12 Baulinienplan Gartenstadt Änderung vom 1.9.1986	15.06.1962	
5/13 Baulinienplan Brühlplatz	27.05.1969	

**Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan**

**A. Allgemeines**

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Köniz (BR) legt in seinen Zonenvorschriften die Nutzungsordnung in allgemeiner Weise fest (Art. 38 ff. BR). Es sieht vor, dass diese allgemeine Regelung in *besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan und zum Schutzplan* entsprechend den Verhältnissen einzelner Gebietsteile und Grundstücke ergänzt oder auch abweichend gestaltet werden kann (Art. 38 Abs. 2 BR). Die besonderen Zonenvorschriften sind rechtlicher Bestandteil des Baureglements (Art. 1 Abs. 4 BR).

Derartiger näherer Ordnung bedürfen die *Zonen mit Planungspflicht* (Teil B; Art. 57 ff. BR), die *Zonen für öffentliche Nutzungen* (Teil C; Art 46 BR) sowie in bestimmten Fällen die *Zonen für Sport- und Freizeitanlagen* (Teil D; Art. 47 BR). Für alle diese Zonen sind überdies die Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Artikel 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) festzulegen.

Hinsichtlich der Zonen mit Planungspflicht wird gemäss kantonaler Ordnung unterschieden zwischen den Zonen gemäss Artikel 93 und 94 BauG (ZPP 1) und solchen gemäss Artikel 95 BauG (ZPP 2). Siehe dazu Artikel 57 BR mit Fussnoten.<sup>56</sup>

Die verwendeten *Abkürzungen* sind den Artikeln 50 (Nutzungsbeschränkungen) und 93 (Bauklassen) des Baureglements entnommen.

**B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)**

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP	Empfindlichkeitsstufe (ES)	Planungszweck	
			1	2
1/1	Bächtelenacker <sup>135</sup> ES II/III	1.1	1	Planungszweck
			2	Art und Mass der Nutzung
			3	Gestaltungsgrundsätze
			4	Verschiedene Bestimmungen
		1.2	1	Sicherstellung einer optimalen Erschliessung.
		2.1	1	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W, Ziff. 2.3 bleibt vorbehalten.
		2.2	1	Maximale Ausnützungsziffer 1,1

**Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan**

**A. Allgemeines**

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Köniz (BauR) legt in seinen Zonenvorschriften die Nutzungsordnung in allgemeiner Weise fest (Art. 29 ff. BauR). Es sieht vor, dass diese allgemeine Regelung in *besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan* entsprechend den Verhältnissen einzelner Gebietsteile und Grundstücke ergänzt oder auch abweichend gestaltet werden kann (Art. 27 Abs. 3 BauR). Die besonderen Zonenvorschriften sind rechtlicher Bestandteil des Baureglements (Art. 1 Abs. 4 BauR).

Derartiger näherer Ordnung bedürfen die *Zonen mit Planungspflicht* (Art. 42 BauR), die *Zonen mit besonderen Vorschriften* (Art. 43 BauR), die *Zonen für öffentliche Nutzungen* (Art. 34 BauR) sowie die *Zonen für Sport- und Freizeitanlagen* (Art. 35 BauR). Für alle diese Zonen sind überdies die Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Artikel 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) festzulegen.

Die verwendeten *Abkürzungen* sind Art. 47 (Besondere Nutzungsfestlegungen) und Art. 53 (Bauklassen) des Baureglements entnommen.

**B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)**

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP	Empfindlichkeitsstufe (ES)	Planungszweck	
			1	2
1/1	Bächtelenacker ES II/III	1.1	1	Planungszweck
			2	Art und Mass der Nutzung
			3	Gestaltungsgrundsätze
			4	Verschiedene Bestimmungen
		1.2	1	Sicherstellung einer optimalen Erschliessung.
		2.1	1	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W, Ziff. 2.3 bleibt vorbehalten.
		2.2	1	Maximale Ausnützungsziffer 1,1

Die Artikelnummern werden gemäss dem überarbeiteten Baureglement angepasst.

Neu werden in einem Teil C *Zonen mit besonderen Vorschriften* geregelt.

Die so genannten Stimmbürgerzonen wurden im Kant. Baugesetz aufgehoben, deshalb werden die Zonen mit Planungspflicht nicht mehr unterschieden.

Die Mindestgrünanteile werden in allen ZPP aufgehoben. Aufgrund der neuen Messweisen (Parkplätze mit Rasengittersteinen und begrünte Flachdächer können nicht mehr angerechnet werden) sind die Grünanteile schwer umsetzbar.

Die Mindestarbeitsplatzdichten werden generell aufgehoben, da sie baupolizeilich schwer zu kontrollieren sind.

Mit der in Art. 60 getroffenen Definition der GFo ist diese sehr nahe bei der heutigen AZ. Deshalb werden nachfolgend alle BGF und AZ 1:1 in GFo und GFZo umgerechnet.

Die Höhenkoten und Fassadenhöhen werden nach demselben Schema angepasst, wie dies in den Bauklassen erfolgt. Die Erläuterungen dazu finden sich bei Art. 53.

Nutzungsmass und Gebäudehöhen werden gemäss der BMBV

<sup>135</sup> Fassung gemäss Beschluss der Einwohnergemeinde vom 7. März 2010, genehmigt am 8. September 2010.

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
			Maximale Gebäudehöhe 22 m, Ziff. 2.3 bleibt vorbehalten.				1,1 Maximale Fassadenhöhe 22,50 m, Ziff. 2.3 bleibt vorbehalten. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.	angepasst. Die Gebäudehöhe wird aufgrund der neuen Messweise gemäss BMBV angepasst. Schrägdächer sind in der UeO bereits ausgeschlossen, deshalb werden Schrägdächer nun hier ebenfalls ausgeschlossen.
		2.3	Im Nordwesten der ZPP (Ecke Bächtelenweg-Bahnlinie) ist ein Hochhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 53 m und einer maximalen Grundfläche von 500 m <sup>2</sup> zulässig. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind nur Nutzungen mit hohem Öffentlichkeitscharakter zugelassen (z.B. Kindertagesstätten, Restaurationsbetriebe, Quartierläden usw.) bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m <sup>2</sup> . Wohnnutzung, Parkierungs- und Abstellräume sowie nur auf den Perimeter dieser Vorschriften ausgerichtete Nutzungen sind nicht zugelassen.			2.3	Im Nordwesten der ZPP (Ecke Bächtelenweg-Bahnlinie) ist ein Hochhaus mit einer maximalen Fassadenhöhe von 53,50 m und einer Grundfläche von maximal 500 m <sup>2</sup> Geschossfläche zulässig. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind nur Nutzungen mit hohem Öffentlichkeitscharakter zugelassen (z.B. Kindertagesstätten, Restaurationsbetriebe, Quartierläden usw.) bis zu einer Geschossfläche von 450 m <sup>2</sup> . Wohnnutzung, Parkierungs- und Abstellräume sowie nur auf den Perimeter dieser Vorschriften ausgerichtete Nutzungen sind nicht zugelassen.	Im revidierten Kantonalen Baugesetz werden Detailhandelseinrichtungen nicht mehr nach der Grösse ihrer Verkaufsfläche sondern nach ihrer Geschossfläche insgesamt bemessen. Im Sinne einer Harmonisierung wird deshalb die Verkaufsfläche im BauR ebenfalls neu geregelt.
		3.1	Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Bautypologien und Raumstrukturen eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen zu ermöglichen.			3.1	Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Bautypologien und Raumstrukturen eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen zu ermöglichen.	
		3.2	Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind aufeinander abzustimmen. Die Freiräume sind durchlässig zu gestalten und mit dem auslaufenden Gurtenhang in Bezug zu setzen. Der dem Hochhaus vorgelagerte Aussenraum ist öffentlich und urban zu gestalten, um das Hochhaus räumlich und die öffentliche Nutzung des Erdgeschosses an die Seftigenstrasse anzubinden. Es sind öffentliche Park- und Freizeitanlagen zugelassen.			3.2	Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind aufeinander abzustimmen. Die Freiräume sind durchlässig zu gestalten und mit dem auslaufenden Gurtenhang in Bezug zu setzen. Der dem Hochhaus vorgelagerte Aussenraum ist öffentlich und urban zu gestalten, um das Hochhaus räumlich und die öffentliche Nutzung des Erdgeschosses an die Seftigenstrasse anzubinden. Es sind öffentliche Park- und Freizeitanlagen zugelassen.	
		3.3	Die verschiedenen Bautypologien sind durch eine gesamtheitliche Freiraumkonzeption in eine Gesamtfigur einzubinden.			3.3	Die verschiedenen Bautypologien sind durch eine gesamtheitliche Freiraumkonzeption in eine Gesamtfigur einzubinden.	
		4.1	Die Hauptzufahrt für den motorisierten Individualverkehr hat von der Seftigenstrasse her über den Bächtelenweg zu erfolgen. Die Hauptwegfahrt erfolgt über die Strasse Chly Wabern in die Seftigenstrasse. Eine beschränkte Wegfahrt über den Bächtelenweg und eine beschränkte Zufahrt über die Ringstrasse Chly Wabern bleiben vorbehalten.			4.1	Die Hauptzufahrt für den motorisierten Individualverkehr hat von der Seftigenstrasse her über den Bächtelenweg zu erfolgen. Die Hauptwegfahrt erfolgt über die Strasse Chly Wabern in die Seftigenstrasse. Eine beschränkte Wegfahrt über den Bächtelenweg und eine beschränkte Zufahrt über die Ringstrasse Chly Wabern bleiben vorbehalten.	
		4.2	Autoabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sind überwiegend unterirdisch anzuordnen. Es ist ein attraktives Angebot an			4.2	Autoabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sind überwiegend unterirdisch anzuordnen. Es ist ein attraktives Angebot an	

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
			<p>oberirdischen Veloabstellplätzen zu schaffen.</p> <p>4.3 Entlang der Seftigenstrasse ist eine interne Arealerschliessung mit dem Charakter einer Begegnungszone zu schaffen, die dem Besucher- und Langsamverkehr dient. Die bestehenden Baumreihen (Birkenallee Seftigenstrasse) sind durch eine arealseitige Bepflanzung zu ergänzen. Der Raum für eine allfällige Tramverlängerung ist freizuhalten.</p> <p>4.4 Als durchgehende Verbindung der verschiedenen Bautypologien ist zwischen dem Bächtelenweg und der Strasse Chly Wabern innerhalb der Bebauung ein attraktiver Quartierweg zu schaffen.</p> <p>4.5 Entlang der Bahnlinie ist für den Langsamverkehr eine durchgehende Verbindung zu schaffen. Eine weitere öffentliche Verbindung ist zwischen der Seftigenstrasse und der Bahnunterführung im Südosten der ZPP sicher zu stellen.</p> <p>4.6 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II, für die Erdgeschossnutzung des Hochhauses gilt die ES III.</p>				<p>oberirdischen Veloabstellplätzen zu schaffen.</p> <p>4.3 Entlang der Seftigenstrasse ist eine interne Arealerschliessung mit dem Charakter einer Begegnungszone zu schaffen, die dem Besucher- und Langsamverkehr dient. Die bestehenden Baumreihen (Birkenallee Seftigenstrasse) sind durch eine arealseitige Bepflanzung zu ergänzen. Der Raum für eine allfällige Tramverlängerung ist freizuhalten.</p> <p>4.4 Als durchgehende Verbindung der verschiedenen Bautypologien ist zwischen dem Bächtelenweg und der Strasse Chly Wabern innerhalb der Bebauung ein attraktiver Quartierweg zu schaffen.</p> <p>4.5 Entlang der Bahnlinie ist für den Langsamverkehr eine durchgehende Verbindung zu schaffen. Eine weitere öffentliche Verbindung ist zwischen der Seftigenstrasse und der Bahnunterführung im Südosten der ZPP sicher zu stellen.</p> <p>4.6 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II, für die Erdgeschossnutzung des Hochhauses gilt die ES III.</p>	
1/2	Balsigergut	...136		1/2	Balsigergut		<b>Ausserhalb OPR</b>	Das Balsigergut bleibt als Platzhalter bestehen. Die Entwicklung findet nur im Zusammenhang mit der Tramverlängerung nach Kleinwabern statt und würde ausserhalb der Ortsplanungsrevision laufen.
1/3	Nesslererenweg <sup>137</sup> ES II	1	Sanierung, Aufwertung und Verdichtung der bestehenden Wohnsiedlung. Erhalten der bestehenden grosszügigen Aussenräume sowie Sicherstellen einer optimalen Lärmabschirmung der bestehenden und neuen Wohnungen.	1/3	Nesslererenweg ES II	1	Sanierung, Aufwertung und Verdichtung der bestehenden Wohnsiedlung. Erhalten der bestehenden grosszügigen Aussenräume sowie Sicherstellen einer optimalen Lärmabschirmung der bestehenden und neuen Wohnungen.	
		2.1	Wohnzone W. Ausnutzungsziffer 0,8. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehaltlich Ziff. 2.2 und 2.3, die zulässigen Gebäudeabmessungen.			2.1	Wohnzone W. Geschossflächenziffer oberirdisch 0,8. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehaltlich Ziff. 2.2 und 2.3, die zulässigen Gebäudeabmessungen.	Das Nutzungsmass wird gemäss BMBV angepasst.
		2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden oberirdischen Hauptgebäuden. Die			2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden oberirdischen Hauptgebäuden. Die	

<sup>136</sup> Mit Beschluss der Einwohnergemeinde vom 20. Februar 1994 der Landwirtschaftszone zugewiesen; die Zuweisung wurde am 8. Februar 1995 genehmigt.

<sup>137</sup> Eingefügt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 11. Dezember 2011, genehmigt am 31. Januar 2012.

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Empfindlich- keitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
			Abmessungen dürfen allseitig zum Zweck der energetischen Sanierung um das technisch notwendige Mass vergrössert werden. Vorbehältlich Ziff. 3.1 ist der Ausbau von Balkonen gestattet.				Abmessungen dürfen allseitig zum Zweck der energetischen Sanierung um das technisch notwendige Mass vergrössert werden. Vorbehältlich Ziff. 3.1 ist der Ausbau von Balkonen zulässig.	
		2.3	Max. Gebäudehöhenkote 3,50 m ab OK bestehender Firstpfette. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Attikageschosse dürfen die max. Gebäudehöhenkote nicht überragen.			2.3	Maximale Fassadenhöhe 3,50 m ab OK bestehender Firstpfette. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.	Die Gebäudehöhe wird aufgrund der neuen Messweise gemäss BMBV angepasst. Die Regelung zu den Attikageschossen kann im Zusammenhang mit der Aufhebung der Attikaregelung gestrichen werden.
		3.1	Die bestehende Wohnsiedlung ist gestalterisch aufzuwerten, wobei die grosszügigen Aussenräume und Gebäudeabstände zu erhalten sind. Die Aufwertung soll insbesondere über die Aufstockung der Gebäude, die Fassaden- und Dachgestaltung erfolgen.			3.1	Die bestehende Wohnsiedlung ist gestalterisch aufzuwerten, wobei die grosszügigen Aussenräume und Gebäudeabstände zu erhalten sind. Die Aufwertung soll insbesondere über die Aufstockung der Gebäude, die Fassaden- und Dachgestaltung erfolgen.	
		3.2	Der Siedlungsrand zur offenen Landschaft ist gestalterisch und ökologisch aufzuwerten. Die geschützte Hecke ist zu erhalten und in die Gestaltung mit einzubeziehen.			3.2	Der Siedlungsrand zur offenen Landschaft ist gestalterisch und ökologisch aufzuwerten. Die geschützte Hecke ist zu erhalten und in die Gestaltung mit einzubeziehen.	
		3.3	Die gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsflächen, Erschliessungs- und Parkieranlagen dürfen ergänzt werden.			3.3	Die gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsflächen, Erschliessungs- und Parkieranlagen dürfen ergänzt werden.	
		4.1	Es ist ein reduzierter Parkraumbedarf anzustreben, wobei der Richtwert 1,1 Parkplatz pro Wohnung beträgt. Grundlage der Reduktion bildet ein Mobilitätskonzept für die gesamte Wohnsiedlung, welches mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist.					Der reduzierte Parkraumbedarf wird neu in Art. 49 allgemeinverbindlich für alle ZPP, welche mindestens über die öV-Erschliessungsgütekategorie C verfügen, geregelt.
		4.2	Die Durchlässigkeit des Quartiers Nesslerenweg für den Langsamverkehr quer und längs zur Seftigenstrasse ist sicherzustellen.			4.2	Die Durchlässigkeit des Quartiers Nesslerenweg für den Langsamverkehr quer und längs zur Seftigenstrasse ist sicherzustellen.	
		4.3	Es sind die Voraussetzungen für neue Querungsmöglichkeiten der Seftigenstrasse sowie für eine optimale Erreichbarkeit des geplanten Umsteigeknotens Kleinwabern zu schaffen.			4.3	Es sind die Voraussetzungen für neue Querungsmöglichkeiten der Seftigenstrasse sowie für eine optimale Erreichbarkeit des geplanten Umsteigeknotens Kleinwabern zu schaffen.	
2/1	Siedlungsschutzgebiet Eichholzstrasse/ Eigenheimstrasse <sup>138</sup> ZPP 1	1 2.1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung, Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten. Wohnzone W. Die bestehenden Gebäudevo-	2/1	Siedlungsschutzgebiet Eichholzstrasse/ Eigenheimstrasse	1 2.1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung, Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten. Wohnzone W.	Neubauten zur baulichen Verdichtung sollen ermöglicht werden. Diese haben sich aber dem Schutzzweck unterzuordnen. Im Falle einer baulichen Verdichtung muss erst eine Überbauungsordnung ausgearbeitet werden.

<sup>138</sup> Ziffer 2.2: Fassung gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 31. Mai 2000, genehmigt am 12. Oktober 2000.

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen	
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen		
ES II			lumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 2.2, das Nutzungsmass.	ES II					
			2.2 Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebäuden. Untergeordnete, einheitliche Erweiterungsbauten, wie Vergrößerung der Gebäudetiefe, seitliche Anbauten oder Dachaufbauten, sind zugelassen.				2.2 Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 3.1 und 3.2, das Nutzungsmass.		
			3 Die charakteristischen Stellungen der Bauten, Volumen, Dachformen und Materialien sowie die den Aussenraum prägenden Elemente sind zu erhalten.				3.1 Die charakteristischen Stellungen der Bauten, Volumen, Dachformen und Materialien sowie die den Aussenraum prägenden Elemente sind zu erhalten. Jegliche bauliche Verdichtung mit Neu-, Klein- und Anbauten hat sich dem Schutzzweck unterzuordnen.		
							3.2 Die Überbauungsvorschriften sind bezüglich unterschiedlicher Bautypologie und architekturhistorischer Gegebenheiten der verschiedenen Teilgebiete zu differenzieren.		
2/2	Werkstrasse <sup>139</sup> ZPP 1 ES III	1	Realisierung einer dichten, qualitätsvollen Überbauung als Teil des Zentrums von Wabern.	2/2	Werkstrasse ES III	1	Realisierung einer dichten, qualitätsvollen Überbauung.		
			2.1 Arbeitszone A 2. Nutzungsbeschränkungen: D 200, Vf 150. Grünflächenanteil 25 %.				2.1 Arbeitszone 2 A2. Besondere Nutzungsfestlegung: VL 230.	Die Grösse der Läden wird neu über die Geschossfläche und nicht mehr über die Verkaufsfläche beschränkt.	
			2.2 Im Bereich der angrenzenden Wohnnutzung (entlang der Grünaustrasse und der Parzellen Nr. 3777 und 1822) gelten die Vorschriften der gemischten Zone AW.				2.2 Im Bereich der angrenzenden Wohnnutzung (entlang der Grünaustrasse und der Grundstücke Nrn. 3777 und 1822) gelten die Vorschriften der gemischten Zone AW.	Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.	
			2.3 Gebäudehöhe 14 m. Bautiefe 50 m.				2.3 Traufseitige Fassadenhöhe 14,50 m für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 17 m für Bauten mit Flachdach. Gebäudebreite 50 m.	Die Gebäudehöhe wird aufgrund der neuen Messweise gemäss BMBV angepasst.	
			3.1 Bei der Gliederung, Gestaltung und Einpassung der Neubauten in die Umgebung ist auf die benachbarten Bauten und Anlagen (Kirche, Schule, Friedhof) Rücksicht zu nehmen. Es sind gut proportionierte und gestaltete Aussenräume sowie Fussgängerverbindungen zu schaffen.				3.1 Bei der Gliederung, Gestaltung und Einpassung der Neubauten in die Umgebung ist auf die benachbarten Bauten und Anlagen (Kirche, Schule, Friedhof) Rücksicht zu nehmen. Es sind gut proportionierte und gestaltete Aussenräume sowie Fussgängerverbindungen zu schaffen.		
			3.2 Der spätere Bau einer GBS-Station und die optimale Verbindung zur Tramwendeschleife müssen gesichert werden.					Bau der BLS-Station sowie der Tramwendeschleife sind langfristig auf dem Balsigergut geplant und deshalb hier hinfällig.	

<sup>139</sup> Ziffern 2.1, 2.2 und 2.3: Fassung gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 17. November 1999, genehmigt am 8. September 2004.



Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
2/3	Areal Gurtenbrauerei <sup>140</sup> ES III	1	Umnutzung der bestehenden, gewerblich geprägten Bausubstanz sowie massvolle Ergänzung und Verdichtung des Areals durch Neubauten zu einem vielfältigen, neuen urbanen Umfeld. Erhalten und weiterentwickeln der räumlichen Qualitäten in spannungsvollem Dialog zwischen alter und neuer Siedlungsstruktur.	2/3	Areal Gurtenbrauerei ES III	1	Umnutzung der bestehenden, gewerblich geprägten Bausubstanz sowie massvolle Ergänzung und Verdichtung des Areals durch Neubauten zu einem vielfältigen, neuen urbanen Umfeld. Erhalten und weiterentwickeln der räumlichen Qualitäten in spannungsvollem Dialog zwischen alter und neuer Siedlungsstruktur.	
		2.1	Wohn- Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen Bruttogeschossfläche (BGF) max. 38'600 m <sup>2</sup> (inkl. bestehender Bausubstanz): Max. Firsthöhe (resp. bei Flachdach max. Höhe Attika inklusive Dachaufbauten): 595.00 m.ü.M.			2.1	Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen Geschossfläche oberirdisch höchstens 38'600 m <sup>2</sup> (inkl. bestehender Bausubstanz). HK inklusive Dachaufbauten 595,50 m ü.M.	Das Nutzungsmass und die Gebäudehöhe werden gemäss BMBV angepasst.
		2.2	Die Ausschöpfung des max. Nutzungsmasses und/oder der max. Höhenkote steht unter Vorbehalt der qualitativ guten Integration der Neubauten in die gebaute Umgebung und der Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze.			2.2	Die Ausschöpfung des maximalen Nutzungsmasses und/oder der maximalen Fassadenhöhe steht unter Vorbehalt der qualitativ guten Integration der Neubauten in die gebaute Umgebung und der Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze.	
		3.1	Die bestehenden Siedlungsstrukturen sollen insbesondere im nördlichen Arealbereich – entlang der Bahnlinie – durch neue Bauvolumen ergänzt und räumlich aufgewertet werden. Alte und neue Baustrukturen sollen sich in hoher Qualität ergänzen und deren Freiräume ineinander verzahnen.			3.1	Die bestehenden Siedlungsstrukturen sollen insbesondere im nördlichen Arealbereich – entlang der Bahnlinie – durch neue Bauvolumen ergänzt und räumlich aufgewertet werden. Alte und neue Baustrukturen sollen sich in hoher Qualität ergänzen und deren Freiräume ineinander verzahnen.	
		3.2	Anstreben einer hohen Freiraumqualität sowie Erlebbarmachen verschiedenartiger Sichtbezüge sowohl innerhalb des Areals wie gegen Aussen. Die Aussenräume sind vorwiegend als öffentliche Bereiche auszugestalten. Es ist ein grosszügiger, repräsentativer Eingangsplatz als Zugang zur Gesamtanlage zu erstellen.			3.2	Anstreben einer hohen Freiraumqualität sowie Erlebbarmachen verschiedenartiger Sichtbezüge sowohl innerhalb des Areals wie gegen Aussen. Die Aussenräume sind vorwiegend als öffentliche Bereiche auszugestalten. Es ist ein grosszügiger, repräsentativer Eingangsplatz als Zugang zur Gesamtanlage zu erstellen.	
		3.3	Im westlichen Bereich, umfassend die Liegenschaft Nr. 16 und Umgebung, dürfen nur Grünanlagen sowie eine Spielfläche nach Art. 46 BauV erstellt werden.			3.3	Im westlichen Bereich, umfassend die Liegenschaft Nr. 16 und Umgebung, dürfen nur Grünanlagen sowie eine Spielfläche nach Artikel 46 BauV <sup>141</sup> erstellt werden.	
		3.4	Der Abbruch von einzelnen Bauten und Anlagen ist gestattet. Der Umgang mit schützenswerten und erhaltenswerten Bauten richtet			3.4	Der Abbruch von einzelnen Bauten und Anlagen ist zulässig. Der Umgang mit schützenswerten und erhaltenswerten Bauten richtet	

<sup>140</sup> Eingefügt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 24. Februar 2008, genehmigt am 19. August 2008.

<sup>141</sup> BSG 721.1

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
			tet sich nach Art. 10b BauG.				sich nach Artikel 10b BauG.	
		4.1	Die Parkierung ist unterirdisch oder gedeckt als Sammelanlage anzuordnen. Die Zufahrten zur Parkierung erfolgen über die Dorfstrasse und/oder über die Kirchstrasse. Die Parkierungsanlage dient als Abstellfläche für sämtliche Nutzungen innerhalb des Areals, wobei eine geringe Anzahl von oberirdischen Parkplätzen erlaubt ist. Die Bemessung der Parkplätze richtet sich nach den unteren Werten der Bandbreite bzw. des Grundbedarfs gemäss Art. 51 ff. kant. BauV.			4.1	Die Parkierung ist unterirdisch oder gedeckt als Sammelanlage anzuordnen. Die Zufahrten zur Parkierung erfolgen über die Dorfstrasse und/oder über die Kirchstrasse. Die Parkierungsanlage dient als Abstellfläche für sämtliche Nutzungen innerhalb des Areals, wobei eine geringe Anzahl von oberirdischen Parkplätzen erlaubt ist.	Der reduzierte Parkraumbedarf wird neu in Art. 49 allgemeinverbindlich für alle ZPP, welche mindestens über die öV-Erschliessungsgüteklasse C verfügen, geregelt.
		4.2	Es ist eine direkte, eigenständige Fussverbindung (Fussgängerbrücke) zur S-Bahnstation Wabern sowie eine das Areal querende öffentlich-rechtliche Fussgänger Verbindung ab der Dorfstrasse Richtung Westen sicherzustellen.			4.2	Es ist eine direkte, eigenständige Fussverbindung zur S-Bahnstation Wabern sowie eine das Areal querende öffentlich-rechtliche Fussgänger Verbindung ab der Dorfstrasse Richtung Westen sicherzustellen.	
		4.3	Innerhalb des ZPP-Perimeters sind Bauvorhaben gemäss Art. 93 lit. a BauG gestattet, sofern die Festlegungen der Grundordnung eingehalten sind und die Parkierung nachgewiesen werden kann und vertraglich gesichert ist.			4.3	Innerhalb des ZPP-Perimeters sind Bauvorhaben gemäss Artikel 93 Buchstabe a BauG zulässig, sofern die Festlegungen der Grundordnung eingehalten sind und die Parkierung nachgewiesen werden kann und vertraglich gesichert ist.	
		4.4	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.					Die ES ist bereits bei der Bezeichnung angegeben.
		4.5	Es ist ein Planungs- und Infrastrukturvertrag anzustreben.					Der Infrastrukturvertrag wurde abgeschlossen.
		4.6	Bis zum Erlass einer neuen Überbauungsordnung, eines Wettbewerbes gemäss Art. 93b BauG oder eines Gesamtvorhabens gemäss Art. 93c BauG bleibt die Überbauungsordnung «Areal Gurten Wabern» vom 8. August 2003 in Kraft.					Das Gesamtvorhaben wurde zwischenzeitlich realisiert.
				2/4	Wabern Station		<b>Ausserhalb OPR</b>	Der Erlass der ZPP 2/4 erfolgt ausserhalb der OPR in einem separaten Verfahren. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt, für das in den Plänen bezeichnete Gebiet, weiterhin das bisherige Recht (vgl. Art. 96 Abs. 2).
				2/5	Morillon		<b>Ausserhalb OPR</b>	Der Erlass der ZPP 2/5 erfolgt ausserhalb der OPR in einem separaten Verfahren. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt, für das in den Plänen bezeichnete Gebiet, weiterhin das bisherige Recht (vgl. Art. 96 Abs. 2).

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen			
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen				
				2/6	Bächtelen ES III	1	Das Areal der Stiftung Bächtelen klar strukturierende Überbauung zu Wohn- und Arbeitszwecken mit dem Ziel einer sozialen Durchmischung sowie hoher Aussenraum- und Wohnqualität.	Das Areal der Stiftung Bächtelen wird in zwei Teile aufgeteilt. Der nordwestliche Bereich wird neu der Zone mit Planungspflicht zugewiesen, da hier zugunsten der sozialen Durchmischung auch private Drittnutzungen / Mieter zugelassen werden sollen, welche nicht in direkter Verbindung mit der Stiftung stehen.			
						2.1	Im Neubau sind folgende Nutzungen zulässig: Sockelgeschoss: Arbeitsnutzung, Gastgewerbe und Verkaufsladen, VL 230 Erdgeschoss: Gemeinschaftsanlagen, Dienstleistungsnutzung Obergeschosse: Wohn- und Dienstleistungsnutzung Gebäude Grünaustrasse 37: Wohnnutzung Gebäude Grünaustrasse 33: Arbeitsnutzung	Mit der neuen Überbauung soll eine Strukturierung des Areals erfolgen. Auftakt bilden im westlichen Ende des Sockelgeschosses öffentlichkeitsbezogene Nutzungen wie Restaurant, Verkaufsladen der Stiftung und dgl. sowie die privaten Nutzungen der Obergeschosse. Im mittleren Bereich liegen, u.a. in der inventarisierten Baugruppe, die Verwaltung sowie die gewerblichen Nutzungen der Stiftung. Im östlichen Bereich gegen die Landwirtschaftszone und die offene Landschaft liegen die landwirtschaftlichen Nutzungen des Areals.			
						2.2	Die maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo) beträgt, vorbehaltlich Ziff. 2.4: max. GFo Sockelgeschoss 2'800 m <sup>2</sup> max. GFo Erdgeschoss 800 m <sup>2</sup> max. GFo Obergeschosse 2'400 m <sup>2</sup>	Das Sockelgeschoss ist reserviert für private Arbeitsnutzungen sowie Arbeitsnutzungen der Stiftung Bächtelen. Im offenen Erdgeschoss sind ausschliesslich gemeinschaftliche Anlagen wie Versammlungs- und Gemeinschaftsräume, siedlungsintern offen nutzbare Atelier- und Werkstatt Räume sowie auch Nebenanlagen wie Veloabstellplätze zugelassen.			
						2.3	Längsbau HK 578,50 m ü.M. Sockelgeschoss HK 567,00 m ü.M.				
						2.4	Für das Gebäude Grünaustrasse 37 gelten die baupolizeilichen Masse entsprechend dem bestehenden Gebäude. Bei einem Abbruch des Gebäudes Grünaustrasse 33 erhöht sich das Total der GFo von Sockelgeschoss und Obergeschossen um maximal 900 m <sup>2</sup> .	Die 900 m <sup>2</sup> GFo dürfen projektbezogen auf das Sockelgeschoss sowie die Obergeschosse verteilt werden. Die maximale Geschossfläche des Erdgeschosses bleibt, zu Gunsten grösserer Öffnungen, bei 800 m <sup>2</sup> .			
						3.1	Bauten und Anlagen müssen unter Berücksichtigung der Topografie sorgfältig in die beste-				

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art und Mass der Nutzung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
							<p>hende Umgebung integriert werden und sind mit den inventarisierten Objekten sowie der Baugruppe des kant. Bauinventars der angrenzenden ZöN 2/37 abzustimmen.</p> <p>3.2 Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Grundrisstypologien eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards zu ermöglichen.</p> <p>3.3 Aufwertung und Ergänzung des Areals Bächtelen mit dreigeschossigem Neubau auf einem Sockelgeschoss entlang der Bahnlinie. Erdgeschoss als offenes, transparentes Geschoss.</p> <p>3.4 Das Sockelgeschoss bildet mit unterschiedlichen Fluchten und Rücksprüngen einen attraktiven Ankunftsort und Abschluss des Areals entlang der Bahnlinie und erweitert die bestehende Erschliessungsstrasse vor den Liegenschaften Grünaustrasse 41, 43, 45 zu einem attraktiven Freiraum.</p> <p>4.1 Die Arealerschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab Grünaustrasse entlang der Bahnlinie. Schaffung einer attraktiven Durchwegung des Areals für den Langsamverkehr mit Anbindung an die östliche Bahnunterführung und an das Wanderwegnetz.</p> <p>4.2 Abstimmung der Überbauung mit dem Doppelspurausbau der Bahnlinie.</p>	<p>Damit soll die Durchmischung der Mieterschaft gefördert und heterogene Mietzinse erreicht werden.</p> <p>Mit einem Sockelgeschoss wird der Terrainsprung zwischen der Grünaustrasse und der Bahnlinie aufgefangen. Die Decke des Sockelgeschosses soll dabei die Grünaustrasse zu einem Freiraum erweitern. Freiraum, gemeinschaftliche Nutzungen und ergänzende Dienstleistungsnutzungen verbinden sich dabei im offenen Erdgeschoss.</p> <p>Mit dem westlichen Abschluss des Sockelgeschosses soll eine attraktive Adressbildung der Bächtelen Stiftung erfolgen. In diesem Bereich sind Nutzungen mit hohem Öffentlichkeitsbezug, wie z.B. Restauration und/ oder Verkaufsladen für Produkte der Stiftung Bächtelen. Die Raumkante entlang der Bahnlinie soll dabei differenziert und abwechslungsreich erfolgen.</p> <p>Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr muss prioritär im Norden des Areals entlang der Bahnlinie erfolgen. Die gewerblichen Nutzungen von Sockelgeschoss und der Stiftung werden von dieser Erschliessung aus erschlossen.</p> <p>Die Grünaustrasse und der nördlich davon gelegene Arealbereich ist geprägt von Koexistenz und einer feinteiligen Erschliessung für den Langsamverkehr.</p>
3/1	Siedlungsschutzgebiet Föhrenweg/Kieferweg ZPP 1 ES II	1 2.1 2.2 3.1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten. Wohnzone W. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 2.2, das Nutzungsmass. Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebäuden. Untergeordnete, einheitliche Erweiterungsbauten, wie Vergrösserung der Gebäudetiefe, seitliche Anbauten oder Dachaufbauten, sind zugelassen. Die charakteristische Einzelbauweise mit dem steilen Satteldach, der First in Fallrichtung	3/1	Siedlungsschutzgebiet Föhrenweg/Kieferweg ES II	1 2.1 2.2 3.1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten. Wohnzone W. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 2.2, das Nutzungsmass. Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebäuden. Untergeordnete, einheitliche Erweiterungsbauten, wie Vergrösserung der Gebäudebreite, seitliche Anbauten oder Dachaufbauten, sind zugelassen. Die charakteristische Einzelbauweise mit dem steilen Satteldach, der First in Fallrichtung und	<p>Anpassung der Begriffe an die BMBV.</p>

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1	Planungszweck	Objekt Nr.	Bezeichnung Art und Mass der Nutzung	1	Planungszweck	
		2	Art und Mass der Nutzung			2	Art und Mass der Nutzung	
		3	Gestaltungsgrundsätze			3	Gestaltungsgrundsätze	
		4	Verschiedene Bestimmungen			4	Verschiedene Bestimmungen	
			und der Ziegeleindeckung ist zu erhalten.				der Ziegeleindeckung ist zu erhalten.	
		3.2	Die Gebäudeproportionen dürfen nur geringfügig verändert werden.			3.2	Die Gebäudeproportionen dürfen nur geringfügig verändert werden.	
3/2	Siedlungsschutzgebiet Jurablickstrasse West ZPP 1 ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten.	3/2	Siedlungsschutzgebiet Jurablickstrasse West ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten.	
		2.1	Wohnzone W. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehaltlich Ziff. 2.2, das Nutzungsmass.			2.1	Wohnzone W. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehaltlich Ziff. 2.2 das Nutzungsmass.	
		2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebäuden. Diese können jedoch um ein Geschoss aufgestockt werden (wie bei den Bauten zwischen Bellevuestrasse und Jurablickstrasse).			2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebäuden. Diese können jedoch um ein Geschoss aufgestockt werden (wie bei den Bauten zwischen Bellevuestrasse und Jurablickstrasse).	
		3	Die würfelfartige Gebäudeform, bzw. die Gebäudelänge und -tiefe sowie die Dachform, sind beizubehalten.			3	Die würfelfartige Gebäudeform, bzw. die Gebäudelänge und -breite sowie die Dachform, sind beizubehalten.	Anpassung der Begriffe an die BMBV.
3/3	Siedlungsschutzgebiet Jurablickstrasse Mitte ZPP 1 ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten.	3/3	Siedlungsschutzgebiet Jurablickstrasse Mitte ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten.	
		2.1	Wohnzone W. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehaltlich Ziff. 2.2, das Nutzungsmass.			2.1	Wohnzone W. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehaltlich Ziff. 2.2, das Nutzungsmass.	
		2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebäuden. Untergeordnete, einheitliche Erweiterungsbauten, wie Vergrößerung der Gebäudetiefe, seitliche Anbauten oder Dachaufbauten, sind zugelassen.			2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebäuden. Untergeordnete, einheitliche Erweiterungsbauten, wie Vergrößerung der Gebäudebreite, seitliche Anbauten oder Dachaufbauten, sind zugelassen.	Anpassung der Begriffe an die BMBV.
		3.1	Die charakteristische Einzelbauweise mit dem steilen Satteldach, der First in Fallrichtung und der Ziegeleindeckung ist zu erhalten.			3.1	Die charakteristische Einzelbauweise mit dem steilen Satteldach, der First in Fallrichtung und der Ziegeleindeckung ist zu erhalten.	
		3.2	Die Gebäudeproportionen dürfen nur geringfügig verändert werden.			3.2	Die Gebäudeproportionen dürfen nur geringfügig verändert werden.	
4/1	Neumatt		Gemäss Beschluss der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 21.12.1993 gestrichen.					
4/2	Waldegg ZPP 1	1	Realisierung einer Überbauung für Dienstleistungsbetriebe mit hoher Arbeitsplatzdichte. Einfügung in die Siedlungsstruktur. Sicher-	4/2	Carba Süd ES III	1	Realisierung einer Überbauung für Dienstleistungsbetriebe mit hoher Arbeitsplatzdichte. Einfügung in die Siedlungsstruktur. Sicher-	Änderung des Namens, da Waldegg mit dem Gebiet westlich der Bahnlinie in Verbindung gebracht wird.

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
	ES III		stellung von Fuss- und Radwegverbindungen und des Doppelspurausbaus des GBS.				lung von Fuss- und Radwegverbindungen und des Doppelspurausbaus der Bahnlinie.	
		2.1	Arbeitszone A 1. Sport- und Freizeitanlagen können integriert werden. Lager- und Verteilzentren sind ausgeschlossen.			2.1	Arbeitszone 1 A1. Anlagen der Intensiverholung sind ohne Flächenbeschränkung möglich. Lager- und Verteilzentren sind ausgeschlossen.	
		2.2	Grünanteil 25 %.					Die Mindestgrünanteile werden in allen ZPP aufgehoben. Aufgrund der neuen Messweisen (Parkplätze mit Rasengittersteinen und begrünte Flachdächer können nicht mehr angerechnet werden) sind die Grünanteile schwer umsetzbar.
		2.3	Gebäudehöhe 18 m. Bautiefe 50 m.			2.2	Traufseitige Fassadenhöhe 18,50 m für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 21 m für Bauten mit Flachdach. Gebäudebreite 50 m.	Die Gebäudehöhe wird aufgrund der neuen Messweise gemäss BMBV angepasst.
		3.1	Die Überbauung ist als Ergänzung zur bestehenden Zentrumsbebauung Liebefeld zu konzipieren.			3.1	Die Überbauung ist als Ergänzung zur bestehenden Überbauung im Perimeter des Baulinienplans «Zentrum Liebefeld» zu konzipieren.	
		3.2	Der Parkraum ist gegenüber dem Normbedarf zu reduzieren. Die Parkierung ist in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.					
		3.3	Der Kohlenweg ist als verkehrsberuhigter Strassenraum zu gestalten.			3.2	Der Kohlenweg ist als verkehrsberuhigter Strassenraum zu gestalten.	
		3.4	Die übergeordnete Fuss- und Radwegverbindung ist gemäss Verkehrsrichtplan zu realisieren.			3.3	Die übergeordnete Fuss- und Radwegverbindung ist gemäss Verkehrsrichtplan zu realisieren.	
		4	Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ab Waldeggstrasse.			4.1	Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ab Waldeggstrasse.	
4/3	Schwarzenburgstrasse ABM ZPP 1 ES III	1	Realisierung einer städtisch gemischten Siedlung unter Einbezug der Bahnhofüberbauung. Attraktivierung des Ortskerns. Schaffung neuer Verkehrsführungen und Sicherstellung von Fuss- und Radwegverbindungen.					Die Änderung der ZPP 4/3 erfolgt ausserhalb der OPR in einem separaten Verfahren. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt, für das in den Plänen bezeichnete Gebiet, weiterhin das bisherige Recht (vgl. Art. 96 Abs. 2).
		2.1	Gemischte Zone AW.					
		2.2	Grünanteil 25 %.					
		2.3	Geschosszahl 4. Bautiefe 30 m.					
		3.1	Es sind eine städtebaulich gute Bahnhofüberbauung und die Abstimmung mit der Planung für das Areal der Landwirtschaftlichen Forschungsanstalt zu erreichen.					
		3.2	Der Strassenraum der Schwarzenburgstrasse					

**Ausserhalb OPR**

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
<p>und der Brühlplatz sind aufzuwerten.</p> <p>3.3 Der Parkraum ist gegenüber dem Normbedarf zu reduzieren.</p> <p>4.1 Die Erschliessung muss auf dem Verkehrsrichtplan basieren, insbesondere sind neue Strassenführungen offenzuhalten.</p> <p>4.2 Die Vorschriften gelten auch für die bahnbetriebsfremden Bauten auf dem Bahnareal; das Eisenbahnrecht bleibt vorbehalten.</p>								
4/4	Forschungsanstalt <sup>142</sup> ZPP 1 ES II/III	1	Schaffung eines neuen städtischen, die bestehenden Siedlungsteile verbindenden Quartiers mit Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzung. Zentrumserweiterung im Bereich Dreispitz. Freihaltung eines Parkes mit Freizeitanlagen. Neue Verkehrslösungen, insbesondere hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs. Angemessene Etappierung.	4/4	Forschungsanstalt ES II/III	1	Schaffung eines neuen städtischen, die bestehenden Siedlungsteile verbindenden Quartiers mit Dienstleistungsnutzung und Wohnnutzung. Zentrumserweiterung im Bereich Dreispitz. Freihaltung eines Parks mit Freizeitanlagen. Neue Verkehrslösungen, insbesondere hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs. Angemessene Etappierung.	
		2.1	Insgesamt 112'000 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche mit folgender Aufteilung: – mindestens 33'600 m <sup>2</sup> Wohnnutzung – höchstens 61'460 m <sup>2</sup> öffentliche und private Dienstleistungen, Kleingewerbe – 16'940 m <sup>2</sup> Zentrumsnutzung Es ist eine zusammenhängende Fläche von 36'000 m <sup>2</sup> für öffentliche Park- und Freizeitanlagen auszuscheiden.			2.1	Insgesamt 114'000 m <sup>2</sup> Geschossfläche oberirdisch mit folgender Aufteilung: – mindestens 33'600 m <sup>2</sup> Wohnnutzung – höchstens 72'500 m <sup>2</sup> Dienstleistungsnutzung – 7'500 m <sup>2</sup> Zentrumsnutzung / Wohnnutzung auf Grundstück Nr. 5499 Es ist eine zusammenhängende Fläche von 36'000 m <sup>2</sup> für öffentliche Park- und Freizeitanlagen auszuscheiden.	Das Nutzungsmass und die Gebäudehöhen werden gemäss BMBV angepasst. Das Nutzungsmass wird präziser den Eigentumsverhältnissen entsprechenden Aufteilung der GF an die verschiedenen Nutzungen, resp. Nutzungsanteile angepasst. Zur Anpassung an die umgesetzten Projekte wird die Geschossfläche leicht erhöht.
		2.2	Südlich der Bündenackerstrasse gilt eine Gebäudehöhe von 18 m. Nördlich der Bündenackerstrasse gilt eine maximale Gebäudehöhenkote oberkant offene oder geschlossene Brüstung vom 582,0 m.ü.M.			2.2	Südlich der Bündenackerstrasse gilt eine Fasadenhöhe von 21 m. Nördlich der Bündenackerstrasse gilt HK 584,50 m ü.M. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.	
		3.1	Strukturierte Blockrandbebauung für Büros, Gewerbe und Dienstleistungen entlang der Schwarzenburgstrasse. Mit den Grünanlagen verzahnte Bauweise im Arealinnern.			3.1	Als Grundlage für die Überbauungsordnung wird ein Architekturwettbewerb nach SIA 142 durchgeführt.	Entlang der Schwarzenburgstrasse wurde der Park realisiert, deshalb wird der bisherige Punkt 3.1 aufgehoben.
		3.2	Als Grundlage für die Überbauungsordnung wird ein Architekturwettbewerb nach SIA 142 durchgeführt.			3.2	Als Grundlage für die Überbauungsordnung wird ein Architekturwettbewerb nach SIA 142 durchgeführt.	

<sup>142</sup> Ziffern 2.2 und 3.2 Fassung gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 18. November 2009, genehmigt am 6. Januar 2010.

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Empfindlich- keitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
		3.3	Strassenräume im Quartier sind als verkehrsberuhigte Erschliessungsanlagen zu gestalten.			3.2	Strassenräume im Quartier sind als verkehrsberuhigte Erschliessungsanlagen zu gestalten.	
		3.4	Das zusätzlich durch die Überbauung entstehende Verkehrsaufkommen ist mehrheitlich durch den öffentlichen Verkehr zu bewältigen. Der entsprechende Kapazitätsnachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Der Normbedarf an Parkplätzen ist dementsprechend zu reduzieren.					Der reduzierte Parkraumbedarf wird neu in Artikel allgemeinverbindlich für alle ZPP, welche mindestens über die öV-Erschliessungsgüterklasse C verfügen, geregelt.
		3.5	Für Fussgänger und Zweiräder sind durch das Areal mindestens zwei Querverbindungen Ost-West und eine Verbindung Nord-Süd zu schaffen.			3.3	Für Fussgänger und Zweiräder sind durch das Areal mindestens zwei Querverbindungen Ost-West und eine Verbindung Nord-Süd zu schaffen.	
		4	Für strassenseitige Gebäudefronten gilt Empfindlichkeitsstufe III, im Innern der Überbauung Empfindlichkeitsstufe II.			4	Für strassenseitige Gebäudefronten gilt die Empfindlichkeitsstufe III, im Innern der Überbauung die Empfindlichkeitsstufe II.	
4/5	Neuhausplatz <sup>143</sup> ZPP 1 ES III	1	Realisierung einer gemischten Überbauung mit hoher städtebaulicher Qualität, die <ul style="list-style-type: none"> <li>– das vorgegebene Bebauungsmuster und die vorhandene Quartierstruktur abschliesst.</li> <li>– die Nutzung des Quartierzentrums ergänzt und</li> <li>– eine etappenweise Überbauung sowie eine optimale Erschliessung sicherstellt.</li> </ul>	4/5	Neuhausplatz ES III	1	Realisierung einer gemischten Überbauung mit hoher städtebaulicher Qualität, die <ul style="list-style-type: none"> <li>– das vorgegebene Bebauungsmuster und die vorhandene Quartierstruktur abschliesst.</li> <li>– die Nutzung des Quartierzentrums ergänzt und</li> <li>– eine etappenweise Überbauung sowie eine optimale Erschliessung sicherstellt.</li> </ul>	
		2.1	Kernzone. AZ 1,0, bei Erfüllung einer der folgenden Voraussetzungen bis max. 1,4: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Anordnung von publikumsorientierten Dienstleistungs- und Ladennutzungen im Erdgeschoss</li> <li>– Einrichtungen und Anlagen für das Quartier</li> <li>– Nutzungen für die Öffentlichkeit</li> </ul>			2.1	Kernzone K. Geschossflächenziffer oberirdisch 1,0, bei Erfüllung einer der folgenden Voraussetzungen bis höchstens 1,4: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Anordnung von publikumsorientierten Dienstleistungs- und Ladennutzungen im Erdgeschoss</li> <li>– Einrichtungen und Anlagen für das Quartier</li> <li>– Nutzungen für die Öffentlichkeit</li> </ul>	Das Nutzungsmass und die Gebäudehöhe werden gemäss BMBV angepasst.
		2.2	Grünanteil 25 %					Die Mindestgrünanteile werden in allen ZPP aufgehoben. Aufgrund der neuen Messweisen (Parkplätze mit Rasengittersteinen und begrünte Flachdächer können nicht mehr angerechnet werden) sind die Grünanteile schwer umsetzbar.
		2.3	Bautiefe 20 m. Parzellen Nrn. 2613, 6861 und 6862: Geschosszahl 4.			2.3	Gebäudebreite 20 m. Grundstück Nrn. 2613, 6861 und 6862: Anzahl Vollgeschosse mit Schrägdach 4, mit Flach-	

<sup>143</sup> Ziffern 2.1, 2.3 und 3: Fassung gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 8. September 2010, genehmigt am 10. November 2010.



Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Empfindlich- keitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
			Parzellen Nrn. 1745 und 6116: Es gilt eine maximale Gebäudehöhenkoteoberkant offene oder geschlossene Brüstung von 583.50 m.ü.M.				5. Grundstück Nrn. 1745 und 6116: Es gilt HK 584,00 m ü.M. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.	Schrägdächer sind in der UeO bereits ausgeschlossen, deshalb werden Schrägdächer nun hier ebenfalls ausgeschlossen. Die Regelung zu den Attikageschossen kann im Zusammenhang mit der Aufhebung der Attikaregelung gestrichen werden.
		3	Bezüglich Gestaltung und Erschliessung ist der Richtplan Zentrum Köniz wegleitend.					Der Richtplan <i>Zentrum Köniz</i> wurde im Rahmen der Richtplanung aufgehoben.
4/6	Siedlungsschutzgebiet Wabersackerstrasse <sup>144</sup>  ZPP 1  ES II	1  2.1  2.2  3.1  3.2	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten.  Wohnzone W. Das Nutzungsmass richtet sich, vorbehältlich Ziff. 2.2, nach den bestehenden Gebäudevolumen.  Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebäuden. Gestattet sind jedoch der Dachausbau und die Umwandlung der Balkone zu Wintergärten.  Das eindruckliche Siedlungsbild mit dem einheitlichen Bautypus und der strengen Aufreihung ist zu erhalten.  Entlang der Wabersackerstrasse ist ein das Siedlungsbild nicht beeinträchtigender Lärmschutz vorzusehen.	4/6	Siedlungsschutzgebiet Wabersackerstrasse  ES II	1  2.1  2.2  3.1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten.  Wohnzone W. Das Nutzungsmass richtet sich, vorbehältlich Ziff. 2.2, nach den bestehenden Gebäudevolumen.  Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebäuden. Zulässig sind jedoch der Dachausbau und die Umnutzung der Balkone zu Wintergärten.  Das eindruckliche Siedlungsbild mit dem einheitlichen Bautypus und der strengen Aufreihung ist zu erhalten.	Die Wabersackerstrasse ist inzwischen verkehrsberuhigt, deshalb kann dieser Punkt aufgehoben werden.
4/7	Thomasweg / Stationsstrasse  ES II/III	1  2.1  2.2	Realisierung einer dichten, sozialverträglichen, städtebaulich und architektonisch hochwertigen Überbauung mit hoher Wohnqualität.  Die Art der Nutzung richtet sich nach den folgenden Bestimmungen:  Sektor A: Gemischte Zone AW (Anordnung von publikumsorientierten Dienstleistungs- und Ladennutzungen in den Erdgeschossen entlang der Könizstrasse), Verkaufsläden sind bis zu einer Verkaufsfläche von je 500 m <sup>2</sup> zulässig.  Sektoren B, C: Wohnzone W.  Maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo): 30'500 m <sup>2</sup> .	4/7	Thomasweg / Stationsstrasse  ES II/III	1  2.1  2.2	Realisierung einer dichten, sozialverträglichen, städtebaulich und architektonisch hochwertigen Überbauung mit hoher Wohnqualität.  Die Art der Nutzung richtet sich nach den folgenden Bestimmungen:  Sektor A: Gemischte Zone AW (Anordnung von publikumsorientierten Dienstleistungs- und Ladennutzungen in den Erdgeschossen entlang der Könizstrasse), Verkaufsläden sind bis zu einer Verkaufsfläche von je 500 m <sup>2</sup> zulässig.  Sektoren B, C: Wohnzone W.  Maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo): 30'500 m <sup>2</sup> .	Keine Änderungen

<sup>144</sup> Ziffer 2.2: Fassung gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 11. Oktober 2000, genehmigt am 7./8. November 2001.

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen			
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen				
			<p>Sektor A: 10'000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Sektor B: 10'000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Sektor C: 10'500 m<sup>2</sup>.</p> <p>Zwischen den Sektoren A bis C ist eine Übertragung der GFo von max. 1'000 m<sup>2</sup> pro Sektor gestattet. Aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens kann eine Verschiebung der Grenze zwischen den Sektoren von 3 m erfolgen.</p> <p>Unabhängig vom Nutzungsmass kann zusätzlich für die öffentliche Schulnutzung max. 500 m<sup>2</sup> GFo realisiert werden.</p> <p>2.3 Maximale Fassadenhöhe:</p> <p>Sektor A: FH max. 18.0 m,</p> <p>Sektor B: FH max. 15.0 m,</p> <p>Sektor C: FH max. 21.0 m.</p> <p>3.1 Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Grundrisstypologien eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards zu ermöglichen. Die Höhenstaffelung der Sektoren gemäss Art. 2.3 ist bei tieferer Bauweise beizubehalten.</p> <p>3.2 Im ganzen Perimeter sind für die Hauptbauten nur Flachdächer zulässig.</p> <p>3.3 Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind aufeinander abzustimmen. Die Freiräume sind durchlässig zu gestalten und mit den angrenzenden Quartieren in Bezug zu setzen. Die innenliegenden Aussenräume sind als Grünräume auszubilden.</p> <p>4.1 Im Areal ist ein Kindergarten resp. Basisstufen-Standort im Erdgeschoss mit entsprechend geschütztem Aussenraum vorzusehen.</p> <p>4.2 Die Parkierung ist für die Bewohnerinnen und Bewohner unterirdisch als Sammelanlage anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrt zur Parkierung erfolgt über die Stationsstrasse.</p> <p>Eine geringe Anzahl von oberirdischen Parkplätzen für die gewerblichen Nutzungen der Erdgeschosse sowie Besucherparkplätze sind entlang der Köniz- und der Stationsstrasse sowie des Thomaswegs erlaubt.</p>				<p>Sektor A: 10'000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Sektor B: 10'000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Sektor C: 10'500 m<sup>2</sup>.</p> <p>Zwischen den Sektoren A bis C ist eine Übertragung der GFo von maximal 1'000 m<sup>2</sup> pro Sektor gestattet. Aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens kann eine Verschiebung der Grenze zwischen den Sektoren von 3 m erfolgen.</p> <p>Unabhängig vom Nutzungsmass kann zusätzlich für die öffentliche Schulnutzung höchstens 500 m<sup>2</sup> GFo realisiert werden.</p> <p>2.3 Maximale Fassadenhöhe:</p> <p>Sektor A: FH 18,0 m,</p> <p>Sektor B: FH 15,0 m,</p> <p>Sektor C: FH 21,0 m.</p> <p>3.1 Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Grundrisstypologien eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards zu ermöglichen. Die Höhenstaffelung der Sektoren gemäss Artikel 2.3 ist bei tieferer Bauweise beizubehalten.</p> <p>3.2 Im ganzen Perimeter sind für die Hauptbauten nur Flachdächer zulässig.</p> <p>3.3 Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind aufeinander abzustimmen. Die Freiräume sind durchlässig zu gestalten und mit den angrenzenden Quartieren in Bezug zu setzen. Die innenliegenden Aussenräume sind als Grünräume auszubilden.</p> <p>4.1 Im Areal ist ein Kindergarten resp. Basisstufen-Standort im Erdgeschoss mit entsprechend geschütztem Aussenraum vorzusehen.</p> <p>4.2 Die Parkierung ist für die Bewohnerinnen und Bewohner unterirdisch als Sammelanlage anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrt zur Parkierung erfolgt über die Stationsstrasse.</p> <p>Eine geringe Anzahl von oberirdischen Parkplätzen für die gewerblichen Nutzungen der Erdgeschosse sowie Besucherparkplätze sind entlang der Köniz- und der Stationsstrasse sowie des Thomaswegs erlaubt.</p>				

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen			
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Art der Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Empfindlich- keitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen				
			Die zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge beträgt max. 0.5 Abstellplätze pro Wohnung. Die Bemessung der Parkplätze für übrige Nutzungen richtet sich nach dem tieferen Wert der Bandbreite gemäss Art. 52 ff. kant. BauV.				Die zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge beträgt maximal 0,5 Abstellplätze pro Wohnung. Die Bemessung der Parkplätze für übrige Nutzungen richtet sich nach dem tieferen Wert der Bandbreite gemäss Artikel 52 ff. kant. BauV.				
		4.3	Es ist ein attraktives Angebot an Veloabstellplätzen zu schaffen.			4.3	Es ist ein attraktives Angebot an Veloabstellplätzen zu schaffen.				
		4.4	Als durchgehende Verbindung ist zwischen dem Thomasweg und der Stationsstrasse innerhalb der Bebauung ein attraktiver Quartierweg für den Langsamverkehr zu schaffen.			4.4	Als durchgehende Verbindung ist zwischen dem Thomasweg und der Stationsstrasse innerhalb der Bebauung ein attraktiver Quartierweg für den Langsamverkehr zu schaffen.				
		4.5	Die Realisierung in Etappen ist vorgeschrieben. Die Aufteilung erfolgt aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens.			4.5	Die Realisierung in Etappen ist vorgeschrieben. Die Aufteilung erfolgt aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens.				
		4.6	Die Neubauten dürfen höchstens 20 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie decken (Art. 13 KEnG).			4.6	Die Neubauten dürfen höchstens 20 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie decken (Artikel 13 KEnG).				
		4.7	Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss LSV: Sektor A: ES III, Sektoren B, C: ES II.			4.7	Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss LSV: Sektor A: ES III, Sektoren B, C: ES II.				
		4/8	Siedlungsschutzgebiet Waber-sackerstrasse Ost ES II			1	Erhaltung der charakteristischen und regelmässigen Bau- und Aussenraumgestaltung sowie die Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten.			Neuerlass	Heute Wohnzone, Bauklasse E mit bestehendem Richtplan. Mit einer ZPP und darauf aufbauender Überbauungsordnung sollen hier mehr Möglichkeiten zur Sanierung geschaffen werden.
						2.1	Wohnzone W. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehaltlich Ziff. 2.2 das Nutzungsmass.				
						2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebäuden. Zulässig sind jedoch der Dachausbau und die Umwandlung der Balkone zu Wintergärten.				
						3.1	Die einheitliche Anlage und Architektur der zusammengebauten Mehrfamilienhäuser sind zu erhalten. Dazu gehören insbesondere die Giebelfassaden mit Sgraffiti, die Dachform, der durchlaufende First und die bestehende Trauflinie.				
						3.2	Die grosszügigen, regelmässigen Gartenräume sind zusammenhängend mitsamt ihrem natürlichen Gefälle zu erhalten.				

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
						3.3	Bei äusseren Veränderungen ist jeweils ein Haus als Einheit zu gestalten.	
				4/9	Hochhaus Steinhölzli ES III	1 2.1 2.2 2.3 2.4 3	<p>Erhalt und Aufwertung der bestehenden Zentrumsüberbauung mit Hochhaus.</p> <p>Kernzone K. Wohnnutzung ist in den Erdgeschossen ausgeschlossen.</p> <p>Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden oberirdischen Hauptgebäuden. Soweit bei der Erarbeitung einer Überbauungsordnung nachgewiesen wird, dass auf Parzelle 6172 (Hessstrasse 45) höhere Gebäude oder Gebäudeteile in der Gesamtüberbauung verträglich sind, ist eine Fassadenhöhe von bis zu 17 m (Flachdach, 5 Vollgeschosse) zulässig.</p> <p>Zusätzlich zu Ziff. 2.2 ist bei der Liegenschaft Hessstrasse 47 der Ausbau von Balkonen sowie der Ausbau des bestehenden Attikageschosses als Vollgeschoss zulässig.</p> <p>Zusätzlich zu Ziff. 2.2 ist bei der Liegenschaft Hessstrasse 45 die Erstellung von Aufenthalts- und Spielbereichen auf der Dachfläche und die damit verbundene Erhöhung der Fassadenhöhe zugelassen.</p> <p>Bei Realisierung eines Ersatzneubaus ist die gestalterische Aufwertung der Freiräume nachzuweisen.</p>	<p>Neuerlass</p> <p>In der heutigen Zonenordnung könnte das Hochhaus nicht ersetzt werden. Da es räumlich ein sinnvolles Merkzeichen des Zentrums Steinhölzli darstellt, soll es planungsrechtlich gesichert werden.</p> <p>Die Verträglichkeit muss insbesondere mit Bezug auf Immissionen, Wohnhygiene u.dgl. nachgewiesen werden; diese Themen können aufgrund der grossen Nähe der bestehenden Gebäude herausfordernd sein.</p>
5/1	Buchsee ZPP 1 ES II	1 2.1 2.2 2.3 3.1	<p>Verwirklichung einer gestalterisch überdurchschnittlichen Wohnbebauung in verdichteter Bauweise, unter Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild. Freihaltung archäologischer Fundstellen.</p> <p>Wohnzone W.</p> <p>Bruttogeschossfläche im Minimum 7'000 m<sup>2</sup>, im Maximum 9'000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Geschosszahl 2.</p> <p>In der Südostecke ist die bestehende Grünanlage zu einer Grünzone von ca. 6'800 m<sup>2</sup> zu erweitern, in die ein Kindergarten integriert werden kann. Auf bestehende Hochobst-</p>	5/1	Buchsee ES II	1 2.1 2.2 2.3 3.1	<p>Verwirklichung einer gestalterisch überdurchschnittlichen Wohnbebauung mit dem Ziel einer sozialen Durchmischung, in verdichteter Bauweise, unter Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild. Freihaltung archäologischer Fundstellen.</p> <p>Wohnzone W.</p> <p>Geschossfläche oberirdisch mindestens 7'000 m<sup>2</sup>, höchstens 9'000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Anzahl Vollgeschosse mit Schrägdach 2, mit Flachdach 3.</p> <p>In der Südostecke ist die bestehende Grünanlage um eine Fläche von ca. 6'800 m<sup>2</sup> zu erweitern, in die ein Kindergarten oder Basisstufenstandort integriert werden kann. Auf beste-</p>	<p>Das Nutzungsmass und die Gebäudehöhe werden gemäss BMBV angepasst.</p> <p>Die Vorschriften zur Grünzone lassen keine Hochbauten zu. Die Integration eines Kindergartens widerspricht dem. Allenfalls soll auch ein Basisstufenstandort möglich sein (siehe Ausführungen bei den ZÖN).</p>

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
			stämme und archäologische Fundstellen ist dabei Rücksicht zu nehmen.				hene Hochobststämme und archäologische Fundstellen ist dabei Rücksicht zu nehmen.	
		3.2	Die Zufahrt zu den gedeckten Abstellplätzen hat ab dem Buchseeweg zu erfolgen.			3.2	Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Grundrisstypologien eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards zu ermöglichen.	Damit soll die Durchmischung der Mieterschaft gefördert und heterogene Mietzinse erreicht werden.
		3.3	Die Parkierung ist in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.			3.3	Die Erschliessung erfolgt ab dem Buchseeweg.	
		3.4	Die Verbindungen Tulpenweg und Waldrainstrasse-Nelkenweg sind nur für Fussgänger, Zweiräder und Notzufahrten offen zu halten.			3.4	Die Parkierung ist in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.	
						3.5	Die Verbindungen Tulpenweg und Waldrainstrasse-Nelkenweg sind nur für Fussgänger, Zweiräder und Notzufahrten offen zu halten.	
5/2	Buchseeweg/Sägestrasse <sup>145</sup> ZPP 1 ES II, III, IV	1.1	Realisierung einer dichten, qualitätsvollen Überbauung mit Wohnnutzung (Sektor A), gemischter Nutzung (Sektor B) sowie Dienstleistungen und Verteilzentrum (Sektor C).	5/2	Buchseeweg/Sägestrasse	1.1	Realisierung einer dichten, qualitätsvollen Überbauung mit Wohnnutzung (Sektor A), gemischter Nutzung (Sektoren B, D und E) sowie Dienstleistungen und Verteilzentrum (Sektor C).	Das Nutzungsmass und die Gebäudehöhen werden gemäss BMBV angepasst.
		1.2	Entflechtung von Wohn- und gewerblicher Nutzung; Konzentration gewerblicher Nutzung entlang und östlich der Sägestrasse.			1.2	Entflechtung von Wohn- und gewerblicher Nutzung; Konzentration gewerblicher Nutzung entlang der Sägestrasse, Wohnnutzung entlang Buchseeweg, gemischte Nutzung am Knoten Landorfstrasse/ Sägestrasse.	
		1.3	Rücksichtnahme auf das angrenzende Ortsbildschutzgebiet im Süden und das Stettlergut im Norden.			1.3	Rücksichtnahme auf das Stettlergut im Norden.	Das Ortsbildschutzgebiet wird in seinem Umfang deutlich reduziert. Deshalb grenzt die ZPP 5/2 nicht mehr direkt an das Ortsbildschutzgebiet.
		1.4	Sicherstellung einer öffentlichen Rad- und Fusswegverbindung vom Buchseeweg zur Sägemattstrasse.  Sektor A:			1.4	Sicherstellung einer öffentlichen Rad- und Fusswegverbindung vom Buchseeweg zur Sägemattstrasse.  Sektor A:	
		2.1	Wohnzone W. Ausnützungsziffer 0,8.			2.1	Wohnzone W. Geschossflächenziffer oberirdisch 0,8.	
		2.2	Geschosszahl 3. Sockelgeschosse können als Büros, Gemeinschafts- oder Bastelräume genutzt werden; sie werden nicht an die Geschosszahl angerechnet.			2.2	Anzahl Vollgeschosse mit Schrägdach 3, mit Flachdach 4. Sockelgeschosse können als Büros, Gemeinschafts- oder Bastelräume genutzt werden; sie werden nicht an die Anzahl Vollgeschosse angerechnet.	

<sup>145</sup> Fassung gemäss folgenden Beschlüssen: Einwohnergemeinde vom 18. Mai 2003, genehmigt am 30. Juni 2003 (Sektor B, Ziffern 2.3 und 2.4 sowie «Verschiedene Bestimmungen», Ziffern 4.4 und folgende); Gemeinderat vom 10. Oktober 2001, genehmigt am 21. Dezember 2001; Gemeinderat vom 10. November 1999, genehmigt am 14. Februar 2000

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
		3.1	Neue Wohnbauten sind als hangparallele Bauzeilen mit abschliessenden Kopfbauten im Nordosten ins Terrain einzufügen.			3.1	Neue Wohnbauten sind als hangparallele Bauzeilen mit abschliessenden Kopfbauten im Nordosten ins Terrain einzufügen.	
			Sektor B:				Sektor B:	
		2.3	Gemischte Zone AW. Die realisierbare Bruttogeschossfläche beträgt 7'600 m <sup>2</sup> .			2.3	Kernzone K. Die maximale Geschossfläche oberirdisch beträgt 7'600 m <sup>2</sup> .	Aufgrund des neuen Mindestwohnanteils in der gemischten Zone, welcher durch die bestehende Bebauung nicht eingehalten wird, wird die Nutzungsart in Kernzone geändert. Die Zentrumslage rechtfertigt diese Änderung.
		2.4	Max. Gebäudekote entlang der Sägestrasse 586 m.ü.M. Bauten östlich davon dürfen die Gebäudehöhe des Stettlergut-Hauptgebäudes (Kote 583 m.ü.M. für Vollgeschosse) nicht überragen.			2.4	HK entlang der Sägestrasse 586,50 m ü.M. Bauten östlich davon dürfen die HK des Stettlergut-Hauptgebäudes (Kote 583 m ü.M.) nicht überragen.	
		2.5	Bauabstand gegenüber Grünzone 3 m, gegenüber anderen Zonen 5 m.			2.5	Grenzabstand gegenüber Grünzone GZ 3 m, gegenüber anderen Zonen 5 m.	
		3.2	Im Sektor B ist der Spiel- und Aufenthaltsbereich für die Wohnsiedlung (Sektor A) zu erstellen.			3.2	Im Sektor B ist der Spiel- und Aufenthaltsbereich für die Wohnsiedlung (Sektor A) zu erstellen.	
			Sektor C:				Sektor C:	
		2.6	Arbeitszone A 2.			2.6	Arbeitszone 2 A2.	
		2.7	Gebäudehöhe gegenüber der angrenzenden Arbeitszone im Norden 18 m, gegenüber dem Ortsbildschutzgebiet im Süden 12 m.			2.7	Fassadenhöhe gegenüber der angrenzenden Arbeitszone im Norden 18,5 m, gegenüber dem Sektor D im Süden 12,5 m. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.	Die Gebäudehöhen werden gemäss BMBV angepasst. Schrägdächer sind in der UeO bereits ausgeschlossen.
		2.8	Bauabstand von der südlichen Zonengrenze 5 m.			2.8	Grenzabstand von der südlichen Zonengrenze 5 m.	
		3.3	Stellung und Höhe der Bauten sind im Süden so zu wählen, dass sie als massstäblicher Übergang zur gewachsenen Siedlungsstruktur empfunden werden.			3.3	Stellung und Höhe der Bauten sind im Süden so zu wählen, dass sie als massstäblicher Übergang zur gewachsenen Siedlungsstruktur empfunden werden.	
							Sektor D	Die südlich angrenzenden Grundstücke werden neu miteinbezogen (Umzonung von gemischter Zone in ZPP). Die Nutzungsart wird in Kernzone geändert. Die Zentrumslage rechtfertigt diese Änderung.
						2.9	Kernzone K; Erdgeschoss: Gewerbenutzung.	
						2.10	Geschossflächenziffer oberirdisch mindestens 0.8, höchstens 1,0. HK 586,50 m ü.M., ALb.	Gemäss Vorgaben des kant. Richtplans wird eine bauliche Mindestdichte festgelegt.
						3.4	Aufwertung des Kreuzungsbereichs durch attraktive Vorlandgestaltung und strassenraumprägende Bebauung.	
							Sektor E	Das Grundstück 2453 wird neu miteinbezogen (Umzonung von

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Empfindlich- keitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
							2.11 Kernzone K, Erdgeschoss Gewerbenutzung.	gemischter Zone in ZPP). Die Nutzungsart wird in Kernzone geändert. Die Zentrumslage rechtfertigt diese Änderung.
							2.12 Geschossfläche oberirdisch mindestens 1'100 m <sup>2</sup> , höchstens 1'800 m <sup>2</sup> . HK 590,50 m ü.M., ALb.	
							3.5 Ein als Abschluss, resp. Auftakt der Gesamtüberbauung akzentuierender, regelmässiger Punktbau mit orthogonaler Hauptorientierung auf die Landorfstrasse.	
							3.6 Gestaltung des Erdgeschosses als freier Grundriss zur Bildung einer attraktiven, den Kreuzungsbereich aufwertenden Vorlandgestaltung sowie rückwertiger Erschliessungsbereiche und Einhaltung der nötigen Sichtbermen.	
							3.7 Sorgfältige Abstimmung der Umgebungsgestaltung, insbesondere im Bereich der Erschliessung, auf die Umgebung der bestehenden Überbauung der Sektoren A und B.	
							4.2 Rückseitige Erschliessung ab Buchseeweg.	
			Verschiedene Bestimmungen:				Gemeinsame Bestimmungen:	
			4.1 Für die Erschliessung und Gestaltung des Aussenraumes ist der Richtplan Zentrum Köniz massgebend.					Der Richtplan <i>Zentrum Köniz</i> wurde durch den RP REGG abgelöst.
			4.2 Die Erschliessung für die Wohnsiedlung (Sektor A) erfolgt ausschliesslich ab dem Buchseeweg.					
			4.3 Entlang der Sägestrasse sind beidseitig Baumzeilen zu pflanzen.				4.3 Entlang der Sägestrasse sind beidseitig Baumreihen zu pflanzen.	
			4.4 Die Realisierung in Etappen ist gestattet, wenn Erschliessung und gemeinsame Anlagen sichergestellt werden.				4.4 Die Realisierung in Etappen ist zulässig, wenn Erschliessung und gemeinsame Anlagen sichergestellt werden.	
			4.5 Empfindlichkeitsstufen (ES):				4.5 Empfindlichkeitsstufen (ES):	
			– Sektor A: ES II.				– Sektor A: ES II.	
			– Sektor B: ES III.				– Sektor B, D und E: ES III.	
			– Sektor C: ES IV.				– Sektor C: ES IV.	

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
5/3	Am Hof <sup>146</sup> ES III	1	Realisierung einer urbanen, qualitativollen Überbauung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen, welche den zentrumsnahen Charakter unterstützen.	5/3	Am Hof ES III	1	Realisierung einer urbanen, qualitativollen Überbauung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen, welche den zentrumsnahen Charakter unterstützen.	
		2.1	Wohnnutzung, Dienstleistungs- sowie nicht kundenintensive Verkaufsnutzungen. Bruttogeschossfläche (BGF) max. 6'600 m <sup>2</sup> Geschosszahl: 4 Geschosse, ohne Attika. Im Eckbereich Bahnübergang max. 5 Vollgeschosse, ohne Attika, vgl. Ziff.3.1. Die maximale zulässige Gebäudehöhe (OK Brüstung) beträgt: a) für 4-Geschossigkeit: max. Kote 590.00 m.ü.M. b) für 5-Geschossigkeit: max. Kote 593.50 m.ü.M. Im ganzen Perimeter sind für die Hauptbauten nur Flachdächer zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. für Klima, Lüftung) sind zulässig, wenn sie baulich und architektonisch zusammengefasst werden und die architektonische Gesamterscheinung nicht beeinträchtigen.			2.1	Wohnnutzung, Dienstleistungs- sowie nicht kundenintensive Verkaufsnutzungen. Geschossfläche oberirdisch höchstens 6'600 m <sup>2</sup> Anzahl Vollgeschosse: max. 4 Vollgeschosse. Im Eckbereich Bahnübergang max. 5 Vollgeschosse, vgl. Ziff. 3.1. Die HK beträgt: a) bei 4-Geschossigkeit: 590,50 m ü.M. b) bei 5-Geschossigkeit: 594,00 m ü.M. Im ganzen Perimeter sind für Hauptbauten nur Flachdächer zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. für Klima, Lüftung) sind zulässig, wenn sie baulich und architektonisch zusammengefasst werden und die architektonische Gesamterscheinung nicht beeinträchtigen.	Das Nutzungsmass und die Gebäudehöhen werden gemäss BMBV angepasst.
		3.1	Im Eckbereich Landorfstrasse/Bahnübergang ist mittels eines auf die benachbarten Bauten abgestimmten massstäblichen Bauvolumens das Engnis (Brückenkopfsituation) städtebaulich und architektonisch umzusetzen. Die bestehenden Bauten innerhalb des ZPP-Perimeters können abgebrochen werden.			3.1	Im Eckbereich Landorfstrasse/Bahnübergang ist mittels eines auf die benachbarten Bauten abgestimmten massstäblichen Bauvolumens das Engnis (Brückenkopfsituation) städtebaulich und architektonisch umzusetzen.	Anpassung an bestehende Situation.
		3.2	Die Überbauung ist gegen Süd-Osten mit einem grosszügigen Freiraum – im räumlichen Zusammenhang ein Hof – zu gestalten. Entlang der Landorfstrasse – zwischen dem Kreisel Landorfstrasse und der Weggabelung Sägestrasse/Buchseeweg – ist eine lockere Baumreihe zu pflanzen. Für die Gestaltung des öffentlichen Aussenraumes ist der Richtplan Zentrum Köniz/Liebefeld begleitend.			3.2	Die Überbauung ist gegen Süd-Osten mit einem grosszügigen Freiraum – im räumlichen Zusammenhang ein Hof – zu gestalten. Entlang der Landorfstrasse– zwischen dem Kreisel Landorfstrasse und der Weggabelung Sägestrasse/Buchseeweg – ist eine lockere Baumreihe zu pflanzen.	Der Richtplan Köniz / Liebefeld wurde durch den RP REGG abgelöst.
		3.3	Im Erdgeschoss sind vorwiegend Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen sowie gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen.			3.3	Im Erdgeschoss sind vorwiegend Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen sowie gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen.	

<sup>146</sup> Fassung gemäss Beschluss der Einwohnergemeinde vom 17. Juni 2007, genehmigt am 4. Januar 2008.



Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
		4.1	Die Haupt-Arealerschliessung MIV erfolgt über die Landorfstrasse im südwestlichen Bereich. Ab dieser Stelle wird auch der Brunnenhof (Parzelle Nr. 1750) erschlossen.	4.1			Die Haupt-Arealerschliessung MIV erfolgt über die Landorfstrasse im südwestlichen Bereich. Ab dieser Stelle wird auch der Brunnenhof (Grundstück Nr. 1750) erschlossen.	
		4.2	Die Parkierung ist überwiegend unterirdisch anzuordnen.	4.2			Die Parkierung ist überwiegend unterirdisch anzuordnen.	
		4.3	Die Neuüberbauung soll in Bezug auf die ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte (Nachhaltigkeit) erhöhte Anforderungen erfüllen.	4.3			Die Neuüberbauung soll in Bezug auf die ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte (Nachhaltigkeit) erhöhte Anforderungen erfüllen.	
		4.4	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.					Die ES ist bereits bei der Bezeichnung angegeben.
5/4	Zentrum Köniz ZPP 2 ES III	1 2 3 4	Realisierung des Richtplanes Zentrum Köniz. Schaffung eines attraktiven Ortskerns. Sicherstellung neuer Verkehrsführungen und von Parkieranlagen. Für Art und Mass der Nutzung ist der Richtplan Zentrum Köniz massgebend. Für die Gestaltungsgrundsätze ist der Richtplan Zentrum Köniz massgebend. Für den Fall der endgültigen Ablehnung der Überbauungsordnung gilt folgende Ersatzordnung: Es kann unter Einhaltung der Richtplaninhalte für Erschliessung und Gestaltung nach den Bestimmungen des Nutzungsplanes und des Baureglementes gebaut werden. In den Zonen K und AW gilt eine Ausnutzungsziffer von 0,8, in der Dorfzone D eine solche von 0,5.					Die ZPP 5/4 wird bis auf die Grundstücke 6280, 1767, 10374 und 9413 ausserhalb der OPR in einem separaten Verfahren durch die ZPP's 5/9 und 5/10 sowie durch Regelbauzonen ersetzt. Die erwähnten Parzellen werden innerhalb der OPR in die Regelbauzone umgezont. Damit können die Vorschriften aufgehoben werden.
5/5	Siedlungsschutzgebiet Gartenstadt ZPP 1 ES II	1 2.1 2.2 3.1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten. Wohnzone W. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziffern 3.1 und 3.2, das Nutzungsmass. Die Eigenart der ersten Gartenstadt im Raume Bern mit der Einzelbauweise, den grosszügigen Gärten, dem älteren Baumbestand	5/5	Siedlungsschutzgebiet Gartenstadt ES II	1 2.1 2.2 3.1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten. Wohnzone W. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 3.1 und 3.2, das Nutzungsmass. Die Eigenart der ersten Gartenstadt im Raume Bern mit der Einzelbauweise, den grosszügigen Gärten, dem älteren Baumbestand und	

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
			und den traditionellen Einfriedungen zur Strasse und zu den Nachbarparzellen ist zu erhalten.				den traditionellen Einfriedungen zur Strasse und zu den Nachbargrundstücken ist zu erhalten.	
		3.2	Jegliche bauliche Verdichtung mit Neu-, An- und Umbauten hat sich dem Schutzzweck unterzuordnen.			3.2	Jegliche bauliche Verdichtung mit Neu-, An- und Umbauten hat sich dem Schutzzweck unterzuordnen.	
		3.3	Die Überbauungs- und Gestaltungsvorschriften sind bezüglich unterschiedlicher Bautypologie und architekturhistorischer Gegebenheiten der verschiedenen Teilgebiete zu differenzieren.			3.3	Die Überbauungs- und Gestaltungsvorschriften sind bezüglich unterschiedlicher Bautypologie und architekturhistorischer Gegebenheiten der verschiedenen Teilgebiete zu differenzieren.	
		4	Bis zur Inkraftsetzung der neuen Überbauungsordnung gelten die Bestimmungen der Wohnzone W, der Bauklasse IIa sowie des Baulinienplans mit Sonderbauvorschriften Gartenstadt vom 15. Juni 1962.					Die Überbauungsordnung ist in Kraft.
5/6	Siedlungsschutzgebiet Feldrain <sup>147</sup> ZPP 1 ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung des verdichteten Gartenstadtquartiers der Zwischenkriegszeit in Heimatstilform. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten.	5/6	Siedlungsschutzgebiet Feldrain ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung des verdichteten Gartenstadtquartiers der Zwischenkriegszeit in Heimatstilform. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmöglichkeiten.	Keine Änderungen
		2.1	Wohnzone W. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziffern 2.2, 3.1 und 3.2, das Nutzungsmass.			2.1	Wohnzone W. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 2.2, 3.1 und 3.2, das Nutzungsmass.	
		2.2	Im übrigen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den bestehenden Bauten.			2.2	Im Übrigen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den bestehenden Bauten.	
		3.1	Untersagt sind das Quartierbild beeinträchtigende Veränderungen, wie quartierfremde Neubauten sowie An- und Ausbauten, welche die bestehenden Gebäudetypologie der drei vorhandenen Grundmuster nicht berücksichtigen.			3.1	Untersagt sind das Quartierbild beeinträchtigende Veränderungen, wie quartierfremde Neubauten sowie An- und Ausbauten, welche die bestehenden Gebäudetypologien der drei vorhandenen Grundmuster nicht berücksichtigen.	
		3.2	Erlaubt sind sich dem Quartierbild unterordnende Wintergärten, Sitzplätze und Verandavorbauten.			3.2	Erlaubt sind sich dem Quartierbild unterordnende Wintergärten, Sitzplätze und Verandavorbauten.	
5/7	Seniorenresidenz Schlosstrasse <sup>148</sup>	1	Realisierung von Seniorenwohnungen und Dienstleistungsangeboten, welche in betrieb-	5/7	Generationenwohnen	1	Realisierung von Generationenwohnen mit zugehörigen Dienstleistungsangeboten.	Entsprechend wandelnder Bedürfnisse, hin zu Wohnen mit Dienstleistungen in jedem Alter, werden Zweck und Nutzungs-

<sup>147</sup> Ziffer 2.2: Fassung gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 31. Mai 2000, genehmigt am 9. November 2000

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
	ES II		lichem Zusammenhang mit der Seniorenresidenz stehen.		Schlossstrasse ES II			bestimmungen angepasst.
		2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnnutzung und Dienstleistungen für das Alter.</li> <li>- Bruttogeschossfläche (BGF) max. 6'400 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Gebäudehöhe max. 14 m.</li> <li>- max. 5 Geschosse, Attika nicht gestattet.</li> <li>- Besucherparking östlich der Schloss-Strasse auf dem Areal der bestehenden Residenz.</li> <li>- Interne unterirdische Service- und Fussgängerverbindung zwischen bestehender und neuer Residenz.</li> </ul>	2.1	Wohnnutzung, Dienstleistungen vorwiegend für die Bewohnenden.  In den Erdgeschossen, welche auf die Schlossstrasse ausgerichtet sind, sind öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen.  Sektor A		Die Seniorenresidenz bildet eine, die Strasse übergreifende Nutzungseinheit. Mit der Ausdehnung der ZPP (neuer Sektor B) wird dem Rechnung getragen.	
		3	Als Grundlage für die Überbauungsordnung dient ein Studienauftrag gemäss SIA 142. Bauvolumetrie und Aussenräume sollen einerseits eine der spezifischen Nutzung entsprechende Eigenständigkeit darstellen. Andererseits ist mittels gut proportionierter und differenziert gestalteter Aussenräume die stadträumliche Integration ins Quartier zu ermöglichen.	2.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossfläche oberirdisch höchstens 6'900 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Fassadenhöhe 14,50 m.</li> <li>- max. 5 Vollgeschosse.</li> <li>- Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.</li> </ul>		Das Nutzungsmass und die Gebäudehöhe werden gemäss BMBV angepasst.  Das Nutzungsmass wird leicht erhöht um eine Verglasung der Balkone zu ermöglichen.  Die Attikaregelung wird generell aufgehoben.	
		4	Die Schloss-Strasse ist im Bereich der Seniorenresidenz mittels verkehrsberuhigender Massnahmen zu gestalten. Im Erdgeschoss	3.1	Als Grundlage für die Überbauungsordnung dient ein Studienauftrag gemäss SIA 143. Bauvolumetrie und Aussenräume sollen einerseits eine der spezifischen Nutzung entsprechende Eigenständigkeit darstellen. Andererseits ist mittels gut proportionierter und differenziert gestalteter Aussenräume die stadträumliche Integration ins Quartier zu ermöglichen.  Sektor B			
				2.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die HK beträgt 594,00 m ü.M.</li> <li>- Gebäudelänge 60 m, Gebäudebreite 40 m</li> </ul> Gemeinsame Bestimmungen:			
				4.1	Die Schlossstrasse ist im Bereich des Perimeters mittels verkehrsberuhigender Massnah-			

<sup>148</sup> Eingefügt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 21. Mai 2006, genehmigt am 7. September 2006. Ziffer 2 zweites Lemma Fassung gemäss Beschluss der Einwohnergemeinde vom 17. Juni 2007, genehmigt am 26. November 2007

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art und Mass der Nutzung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
			sind vorwiegend öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen.				men zu gestalten.	
						4.2	Besucherparking östlich der Schloss-Strasse auf dem Areal der bestehenden Residenz.	
						4.3	Möglichkeit einer internen, unterirdischen Service- und Fussgängerverbindung zwischen den Sektoren.	
				5/8	Sägestrasse ES III	1	Realisierung einer urbanen, qualitätsvollen Überbauung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen und dem Ziel einer sozialen Durchmischung.	Neuerlass. Umzonung von einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen um einen Wohnbau entlang der Sägestrasse zu ermöglichen.
						2.1	Dienstleistungsnutzung und Wohnen.	
						2.2	Geschossfläche oberirdisch mindestens 4'000 m <sup>2</sup> , höchstens 5'500 m <sup>2</sup> . Die HK beträgt 578,35 m ü.M.	Gemäss Vorgaben des kant. Richtplans wird für die Einzonung eine bauliche Mindestdichte festgelegt.
						3.1	Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Grundrisstypologien eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards zu ermöglichen.	Damit soll die Durchmischung der Mieterschaft gefördert und heterogene Mietzinse erreicht werden.
						3.2	Erhalt der Baumreihe.	
						4.1	Zwischen den exponiertesten offenbaren Fenstern lärmempfindlicher Nutzungen und der Sägestrasse ist mit geeigneten Massnahmen eine Schallpegeldifferenz von 16 dBA zu erzielen.	Die massgebenden Belastungsgrenzwerte werden im Baulinienabstand um 6 dBA überschritten. Mit planerischen und/oder gestalterischen Massnahmen muss sichergestellt werden, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Sägestrasse (Emissionspegel Lre) und den exponiertesten, lärmempfindlichen Räumen (Immissionspegel Lr) mindestens 16 dBA beträgt.
						4.2	Sicherstellung einer öffentlichen Rad- und Fusswegverbindung vom Buchseeweg zur Sägemattstrasse.	
				5/9	Rappentöri ES II/III		<b>Ausserhalb OPR</b>	Der Erlass der ZPP 5/9 erfolgt ausserhalb der OPR in einem separaten Verfahren. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt, für das in den Plänen bezeichnete Gebiet weiterhin das bisherige Recht (vgl. Art. 96 Abs. 2).
				5/10	Zentrum Nord Köniz ES III		<b>Ausserhalb OPR</b>	Der Erlass der ZPP 5/10 erfolgt ausserhalb der OPR in einem separaten Verfahren. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt, für das in den Plänen bezeichnete Gebiet weiterhin das bisherige Recht (vgl. Art. 96 Abs. 2).

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen			
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Empfindlich- keitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen				
7/1	Alter Ortskern Niederwangen ZPP 2 ES III	1 2 3.1 3.2 4	<p>Gestaltung eines harmonischen Übergangs von der heutigen dörflich-bäuerlichen Struktur zu einem den neuen Bedürfnissen entsprechenden Ortskern.</p> <p>Wohnzone W. Gewerbe, Quartierläden und landwirtschaftliche Bauten, soweit sie mit dem Wohnen vereinbar sind.</p> <p>3.1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so einzuordnen und zu gestalten, dass in jeder Etappe zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Auf die Stellung und die Dimensionen der weiterhin bestehenden Bauten und auf die Charakteristik der Aussenräume ist Rücksicht zu nehmen.</p> <p>3.2 Auf der Parzelle GBNr. 8313 ist nebst dem bestehenden schützenswerten Gebäude keine weitere Nutzung gestattet.</p> <p>4 Für den Fall der endgültigen Ablehnung der Überbauungsordnung gilt unter Berücksichtigung von Ziff. 3.2 folgende Ersatzordnung: Dorfzone, Bauklasse IIb, Ausnützungsziffer max. 0,4.</p>					Die ZPP 7/1 wird aufgehoben. Es handelt sich hier um eine altrechtliche Stimmbürgerzone. Heute gilt die Ersatzordnung gemäss Absatz 4. Da sämtliche Dorfzonen in Kernzonen oder gemischte Zonen umgezont werden, gilt neu Kernzone, Bauklasse IIb. Das Nutzungsmass wird nur noch durch die baupolizeilichen Masse und nicht mehr durch eine Ausnützungsziffer begrenzt.			
7/2	Station brüggli ZPP 2 ES III	1 2.1 2.2 2.3 3.1	<p>Schaffung eines Ortszentrums mit gemischter und dichter Nutzung in Verbindung mit der Station. Verbesserung der Verbindung zum Zentrum, zur Station und zwischen den beiden Talseiten sowie des Lärmschutzes gegenüber Bahn und Autobahn.</p> <p>2.1 Kernzone K. Lagerbetriebe, Verteilzentren, Werkhöfe und dergleichen sind ausgeschlossen. Der Anteil der Produktions-, Reparatur- und Werkstattbetriebe an der gesamten realisierten Bruttogeschossfläche darf 30 % nicht übersteigen. Sport- und Freizeitanlagen sind im Innern der Gebäude und auf dem Dach zugelassen.</p> <p>2.2 Ausnützungsziffer mindestens 0,8, höchstens 1,2.</p> <p>2.3 Geschosszahl 3.</p> <p>3.1 Die Gestaltungsgrundsätze sind anhand eines</p>	<b>Ausserhalb OPR</b>				Die Änderung der ZPP 7/2 erfolgt ausserhalb der OPR in einem separaten Verfahren. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt, für das in den Plänen bezeichnete Gebiet weiterhin das bisherige Recht (vgl. Art. 96 Abs. 2).			

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen	
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen		
			Richtplanes festzulegen. Dieser soll eine Überbauung gewährleisten, die aufgrund ihrer Dichte als funktionales und aufgrund ihrer gestalterischen Qualitäten als räumliches Zentrum des unteren Wangentals erlebt und genutzt wird.						
			4.1 Die Vorschriften gelten auch für bahn- beziehungsweise autobahnbetriebsfremde Bauten auf/über den betreffenden Arealen. Das Eisenbahnrecht beziehungsweise das Nationalstrassenrecht bleibt vorbehalten.						
			4.2 Für den Fall der endgültigen Ablehnung der Überbauungsordnung gilt folgende Ersatzordnung: Kernzone K und Bauklasse IIIb. Die Ausnützung muss mindestens 0,5 und darf höchstens 0,8 betragen. Einhalten der Randbedingungen gemäss Ziff. 2 und 3 hievor.						
7/3	Unteres Juch / Hallmatt <sup>149</sup> ZPP 1 ES III	1	Schaffung eines gemeindegrenzenüberschreitenden Arbeitsplatzschwerpunktes von regionaler Bedeutung (Entlastungsstandort speziell für Betriebe mit grossem autobahngebundenem Verkehrsaufkommen) in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Bern.	7/3	Unteres Juch / Hallmatt ES III	1	Schaffung eines Gemeindegrenzen überschreitenden Arbeitsplatzschwerpunktes von regionaler Bedeutung (Entlastungsstandort speziell für Betriebe mit grossem autobahngebundenem Verkehrsaufkommen) in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Bern.		
			2.1 Industriell-, gewerbliche sowie Dienstleistungsnutzungen.				2.1 Industrielle, Gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen.		
			2.2 Es sind folgende zusätzliche Nutzungen gestattet:				2.2 Es sind folgende zusätzliche Nutzungen zulässig:	Neugliederung	
							- Ladengeschäfte und Gastgewerbebetriebe, die ausschliesslich den örtlichen Bedürfnissen (Wirkungsbereich der ZPP) dienen.		
							- Verkaufs- und Ausstellungsräume, Anlagen der Intensiverholung Kultusnutzungen und Versammlungsräume bis 20 % der realisierten Hauptnutzfläche.		
							- Beherbergungsbetriebe.		
			2.2 Ladengeschäfte und Gaststätten, die ausschliesslich den örtlichen Bedürfnissen (Wirkungsbereich der Überbauungsordnung) dienen.						

<sup>149</sup> Ziffern 2.1 und folgende: Fassung gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 11. April 2001/12. Februar 2003, genehmigt am 13. November 2003.

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung	1	Planungszweck	Objekt Nr.	Bezeichnung	1	Planungszweck	
	Art der ZPP	2	Art und Mass der Nutzung		Empfindlichkeitsstufe (ES)	2	Art und Mass der Nutzung	
	Empfindlichkeitsstufe (ES)	3	Gestaltungsgrundsätze		3	Gestaltungsgrundsätze		
		4	Verschiedene Bestimmungen		4	Verschiedene Bestimmungen		
		2.2	Verkaufs- und Ausstellungsräume, Freizeitnutzungen bis 20 % der realisierbaren Bruttogeschossfläche.					
		2.2	Hotel- und Motelbetriebe.					
		2.3	Gebäudehöhe bis 18 m gemäss Höhenkoten für Vollgeschosse im Nutzungsplan.	2.3	Gemäss HK im Nutzungsplan.			Bisher doppelte Regelung, deshalb wird die Höhe neu nur noch über Kote im Nutzungsplan geregelt.
		2.4	Gebäuelänge 170 m.	2.4	Gebäuelänge 170 m.			
		3	Die Überbauung soll durch die Bereitstellung betriebsübergreifender zentraler Einrichtungen, attraktiver Fuss- und Radwege mit direktem Zugang zu den Stationen des öffentlichen Verkehrs, einer naturnahen Gestaltung der Bachläufe und einer auf die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmten Etappierung gekennzeichnet sein.	3	Die Überbauung soll durch die Bereitstellung betriebsübergreifender zentraler Einrichtungen, attraktiver Fuss- und Radwege mit direktem Zugang zu den Stationen des öffentlichen Verkehrs, einer naturnahen Gestaltung der Bachläufe und einer auf die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmten Etappierung gekennzeichnet sein.			
7/4	Industrie Bahngässli ZPP 1 ES IV	1	Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebietes durch Schaffung betriebsübergreifender Einrichtungen und zweckmässiger Erschliessung.					Aufgehoben. Umzonung in eine Arbeitszone A 2. Die Einrichtungen mit Zentrumsfunktion sollen im Bereich Wangenbrüggli angesiedelt werden. Deshalb sind die besonderen Regelungen in diesem Bereich nicht mehr notwendig.
		2.1	Arbeitszone A 2.					
		2.2	Restaurationsbetriebe sowie Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m <sup>2</sup> sind zugelassen, wenn sie den im Gebiet arbeitenden Personen dienen. Ebenso Verkaufs- und Ausstellungsräume, sofern sie einem in der Zone niedergelassenen Betrieb zugehören und keine Güter des täglichen Bedarfs führen. Sport- und Freizeitanlagen dürfen höchstens 20 % der Bruttogeschossfläche eines Bauvorhabens beanspruchen.					
		2.3	Grünanteil 20 %.					
		2.4	Gebäudehöhe 11 m ab Niveau Freiburgstrasse. Gebäuelänge unbeschränkt.					
		3.1	Die Struktur der Bebauung entlang der Freiburgstrasse (2-geschossig, parallel zur Strasse) ist fortzusetzen.					
		3.2	Die Ansiedlung zentraler Nutzungen (z.B. Kiosk, Verpflegungsstätte, Café, Freizeiteinrichtungen und dgl.) ist anzustreben.					
		3.3	Zu gewährleisten sind die Busendstation mit Wendeschleife am Bahngässli, direkte Fuss-					

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen			
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen				
			gängerverbindungen entlang dem Stadtbach zum Zentrum Wangenbrüggli. Die Möglichkeit eines Bahnanschlusses für das Gebiet ist offen zu halten.								
			3.4 Die Zahl der zulässigen Parkplätze ist gegenüber dem Normbedarf zu reduzieren.								
7/5	Riedacker ZPP 1 ES III	1 2.1 2.2 2.3 3 4.1 4.2	Optimale Einfügung einer gemischten Überbauung in Umgebung und Landschaft. Gemischte Zone AW. Na 60 %. Lagerhäuser, Verteilzentren, Werkhöfe und dergleichen sind ausgeschlossen. Restaurationsbetriebe sowie Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m2 sind zugelassen, wenn sie den im Gebiet arbeitenden Personen dienen. Ebenso Verkaufs- und Ausstellungsräume, sofern sie einem in der Zone niedergelassenen Betrieb zugehören und keine Güter des täglichen Bedarfs führen. Sport- und Freizeitanlagen dürfen höchstens 20 % der Bruttogeschossfläche eines Bauvorhabens beanspruchen. Kein Bauteil darf die Kote von 592 m.ü.M. (an der nördlichen Perimeterbegrenzung, Anschluss Schwendistutz) bzw. von 600 m.ü.M. (an der südlichen Begrenzung) überragen. Dazwischen gelten linear abgestufte max. Koten. Durch die Anordnung der Überbauung soll die Sichtverbindung vom Wangenbrüggli zum Waldrand oberhalb des Riedackers erhalten bleiben; die Bauten sind parallel zu den Höhenkurven zu stellen. Das gesamte Areal ist ab Schwendistutz zu erschliessen. Für die Fussgänger ist eine möglichst direkte Verbindung zur Station Niederwangen zu gewährleisten.	Aufgehoben. Der Riedacker lässt sich aufgrund der Topografie nur schwer erschliessen. Deshalb wird das Areal teilweise in die Landwirtschaftszone ausgezont, bzw. in die gemischte Zone AW umgezont und die ZPP aufgehoben.							
8/1	Spühlirain ZPP 1 ES II	1	Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung mit hohem Siedlungswert. Sicherstellung eines harmonischen Siedlungsübergangs und einer rationellen Erschliessung sowohl für Fussgänger wie auch für den	8/1	Spühlirain ES II	1	Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung mit hohem Siedlungswert. Sicherstellung eines harmonischen Siedlungsübergangs und einer rationellen Erschliessung sowohl für Fussgänger wie auch für den motorisierten				



Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
			motorisierten Verkehr.				Verkehr.	
		2.1	Wohnüberbauung mit einem nicht störenden Gewerbeanteil. Bruttogeschossfläche:  Sektor A mindestens 4'500 m <sup>2</sup> , höchstens 4'900 m <sup>2</sup> ;  Sektor B mindestens 7'000 m <sup>2</sup> , höchstens 7'500 m <sup>2</sup> .  In beiden Sektoren können ausserdem total 320 m <sup>2</sup> für die Schaffung gemeinschaftlicher Einrichtungen beansprucht werden.	2.1			Wohnüberbauung, Arbeitsaktivitäten die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören sind zulässig. Geschossfläche oberirdisch:  Sektor A mindestens 4'500 m <sup>2</sup> , höchstens 4'900 m <sup>2</sup> ;  Sektor B mindestens 7'000 m <sup>2</sup> , höchstens 7'500 m <sup>2</sup> .  In beiden Sektoren können ausserdem total 320 m <sup>2</sup> Geschossfläche oberirdisch für die Schaffung gemeinschaftlicher Einrichtungen beansprucht werden.	Das Nutzungsmass und die Gebäudehöhen werden gemäss BMBV angepasst.
		2.2	Sektor A: 4- bis 5-geschossige Bauweise. Gebäudelänge bis 41,50 m. Sektor B: 2- bis 3-geschossige Bauweise. Gebäudelänge bis 78,50 m.	2.2			Sektor A: 4- bis 5-geschossige Bauweise. Gebäudelänge bis 41,50 m. Sektor B: 2- bis 3-geschossige Bauweise. Gebäudelänge bis 78,50 m.	
		2.3		2.3			Es gilt ein Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen von 10 % des erlaubten Nutzungsmasses gemäss Ziff. 2.1, wenn  a) bei Neubauten im Sinn von Artikel 1 Abs. 2 KEnV <sup>150</sup> , die kantonalen Anforderungen an den gewichteten Energiebedarf um 15 % unterschritten werden,  b) bei bereits bestehenden Bauten, gegebenenfalls durch Sanierungsmassnahmen, die kantonalen Anforderungen an den gewichteten Energiebedarf um 10 % unterschritten werden.	Mit dem Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen soll ein gewisser Anreiz für eine energieeffiziente Sanierung geschaffen werden. Dieser kommt nur für ZPPs in Frage welche eine GFZo oder eine GFo aufweisen. Bei älteren ZPPs ist dies oftmals nicht der Fall. In neueren ZPPs soll kein Nutzungsbonus gewährt werden, da diese stärker am städtebaulichen Maximum ausgerichtet sind.
		2.4		2.4			Bei Bauten, bei denen die unbeheizten Räume mehr als 20 % der an das Nutzungsmass anrechenbaren Flächen beanspruchen, wird der Bonus anteilmässig nur für die beheizten Räume gewährt.	
		2.5		2.5			Erfüllen nicht alle Bauten oder Gebäudeteile die gestellten Anforderungen, so wird der Nutzungsbonus im Verhältnis ihrer Energiebezugsfläche zur Energiebezugsfläche aller Bauten und Gebäudeteile gewährt. Der Nutzungsbonus kann nur für die entsprechende bonusberechtigende Bauteile oder den entsprechenden bonusberechtigenden Gebäudeteil eingesetzt	

<sup>150</sup> BSG 741.111

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
								werden. Eine Übertragung ist nicht möglich.
								2.6 Der Nutzungsbonus von 10 % darf mit einer gestützt auf Artikel 26 BMBV realisierten Auswendämmung nicht überschritten werden.
			3 Bauten, Anlagen und Aussenräume sollen mit den bestehenden Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung erzielen.				3 Bauten, Anlagen und Aussenräume sollen mit den bestehenden Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung erzielen.	
			4.1 Die Verkehrserschliessung des Sektors A hat vom Spühlirain, jene des Sektors B – im Bereich der Einmündung des Sichelweges in die Talbodenstrasse – von der Talbodenstrasse zu erfolgen.				4.1 Die Verkehrserschliessung des Sektors A hat vom Spühlirain, jene des Sektors B – im Bereich der Einmündung des Sichelweges in die Talbodenstrasse – von der Talbodenstrasse zu erfolgen.	
			4.2 Durch das Areal des Sektors B ist für die Fussgänger eine möglichst direkte Verbindung von der Talbodenstrasse zum Spühlirain zu gewährleisten.				4.2 Durch das Areal des Sektors B ist für die Fussgänger eine möglichst direkte Verbindung von der Talbodenstrasse zum Spühlirain zu gewährleisten.	
8/2	Hertenbrünnen ZPP 1 ES III	1	Strukturelle und gestalterische Aufwertung dieses zentral gelegenen Gebietes. Sicherstellung einer Überbauung gemischter Nutzung und Schaffung eines Bereiches für öffentliche Nutzungen.	8/2	Hertenbrünnen ES III	1	Strukturelle und gestalterische Aufwertung dieses zentral gelegenen Gebietes. Sicherstellung einer Überbauung gemischter Nutzung und Schaffung eines Bereiches für öffentliche Nutzungen.	
			2.1 Wegleitend sind die Bestimmungen der Gemischten Zone AW und der Wohnzone W.				2.1 Gemischte Zone AW	
			2.2 Ausnutzungsziffer 0,8.				2.2 Geschossflächenziffer oberirdisch 0,8.	Das Nutzungsmass und die Gebäudehöhe werden gemäss BMBV angepasst.
			2.3 Geschosszahl 3. Gebäudetiefe 15 m.				2.3 Anzahl Vollgeschosse mit Schrägdach 3, mit Flachdach 4. Gebäudebreite 15 m.	
			3 Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume soll einem eigenständigen Konzept entsprechen, das der zentralen Quartierlage gerecht wird. Zu diesem Zweck wird ein Architekturwettbewerb nach SIA 152 durchgeführt.				3 Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume soll einem eigenständigen Konzept entsprechen, das der zentralen Quartierlage gerecht wird. Zu diesem Zweck wurde ein Architekturwettbewerb nach SIA 152 durchgeführt.	
			4 Die Erschliessung ist optimal zu konzipieren. Die Überbauung ist weitgehend verkehrsfrei zu gestalten.				4 Die Erschliessung ist optimal zu konzipieren. Die Überbauung ist weitgehend verkehrsfrei zu gestalten.	
8/3	Bachtelenrain <sup>151</sup>	1	Schutz der bestehenden Gebäudegruppe mit den schützens- bzw. erhaltenswerten Gebäu-	8/3	Bachtelenrain	1	Schutz der bestehenden Gebäudegruppe mit den erhaltenswerten Gebäuden Hübelistrasse	In der Revision des kantonalen Bauinventars wurde das Bau-

<sup>151</sup> Ziffer 4 aufgehoben durch Beschluss des Gemeinderats vom 6. August 2003, genehmigt am 8. Dezember 2003.

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
ZPP 1 ES II			den Hübelistrasse Nr. 5 (Bauernhaus) und Nr. 7 (Stöckli). Überbauung des unüberbauten Gebietes nach einem eigenständigen architektonischen Konzept. Sicherstellung eines ökologischen und gestalterischen zweckmässigen Übergangs von der Bauzone zur Landwirtschaftszone.	ES II			Nr. 5 (Bauernhaus) und Nr. 7 (Stöckli). Überbauung des unüberbauten Gebietes nach einem eigenständigen architektonischen Konzept. Sicherstellung eines ökologischen und gestalterischen zweckmässigen Übergangs von der Bauzone zur Landwirtschaftszone.	ernhaus von schützenswert in erhaltenswert zurückgestuft.
		2.1 2.2 2.3	Wohnzone W. Ausnützungsziffer 0,8. Gebäudehöhe 11 m. Geschosszahl 3.			2.1 2.2 2.3	Wohnzone W. Geschossflächenziffer oberirdisch 0,8. Traufseitige Fassadenhöhe 11,50 m für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 14 m für Bauten mit Flachdach. Anzahl Vollgeschosse mit Schrägdach 3, mit Flachdach 4.	Das Nutzungsmass und die Gebäudehöhe werden gemäss BMBV angepasst.
		3	Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume soll sowohl auf die bestehende Gebäudegruppe wie auch auf die besondere topographische Lage abgestimmt sein.			3	Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume soll sowohl auf die bestehende Bebauung wie auch auf die topographische Lage besondere Rücksicht nehmen.	Sprachliche Harmonisierung. Erhöhte Anforderungen im Vergleich zu Artikel 6.
8/4 ZPP 1 ES II	Plattenweg <sup>152</sup>	1 2.1 2.2 2.3 3 4.1 4.2	Schaffung einer Überbauung von hoher gestalterischer Qualität und gutem Wohnwert an exponierter Lage. Wohnzone W, Nutzungsbeschränkung: Arbeitsaktivitäten max. 15%. Bruttogeschossfläche max. 4'000 m2. Geschosszahl 4 + Attika. Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume soll sowohl auf die bestehende Bebauung als auch auf die Topographie Rücksicht nehmen. Die Verkehrserschliessung erfolgt über den Plattenweg und ist zusammen mit der Erschliessung der bestehenden Bauten zentral anzuordnen. Das Attikageschoss darf 80 % des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten	8/4 ES II	Plattenweg	1 2.1 2.2 2.3 3.1 4	Schaffung einer Überbauung von hoher gestalterischer Qualität und gutem Wohnwert an exponierter Lage. Wohnzone W, Arbeitsaktivitäten die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören, dürfen bis zu 15 % der realisierten oberirdischen Geschossfläche einnehmen. Geschossfläche oberirdisch maximal 4'000 m <sup>2</sup> . Anzahl Vollgeschosse: 5 Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Die Verkehrserschliessung erfolgt über den Plattenweg und ist zusammen mit der Erschliessung der bestehenden Bauten zentral anzuordnen.	Das Nutzungsmass und die Gebäudehöhe werden gemäss BMBV angepasst.  Schrägdächer sind in der UeO bereits ausgeschlossen.  Die Attikaregel wird mit der generellen Aufhebung der Attikaregel hinfällig.

<sup>152</sup> Eingefügt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 17. Juni 2007, genehmigt am 13. August 2007.

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Empfindlich- keitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
			und kann ohne Anrechnung der Geschoss- zahl dreiseitig fassadenbündig angeordnet werden.					
			8/5 Eichmatt ES III	1	Realisierung einer klar strukturierten Über- bauung zu Wohn- und Arbeitszwecken mit dem Ziel einer sozialen Durchmischung hoher Aussenraum- und Wohnqualität am Ortseing- ang von Schliern.			Neuerlass Hier handelt es sich um eine Einzonung am Ortseingang von Schliern. Zur Sicherstellung einer qualitativen Überbauung am Ortseingang wird eine ZPP erlassen.
				2.1	Gemischte Zone AW			
				2.2	Geschossfläche oberirdisch mindestens 3'000 m <sup>2</sup> , höchstens 4'000 m <sup>2</sup> (Exklusive Bau- ernhaus Bachtelenrain 9).			Gemäss Vorgaben des kant. Richtplans wird für die Einzonung eine bauliche Mindestdichte festgelegt.
				2.3	Traufseitige Fassadenhöhe 11,50 m für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 14 m für Bau- ten mit Flachdach.			
				3.1	Das erhaltenswerte Bauernhaus, einschliess- lich seiner Umgebung (ohne Stöckli), ist in das Gesamtkonzept einzubinden.			
				3.2	Mit der Überbauung sind der Ortseingang von Schliern und das umliegende Ortsbild aufzu- werten.			
				3.3	Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Grundrisstypologien eine Über- bauung mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards zu ermöglichen.			Damit soll die Durchmischung der Mieterschaft gefördert und heterogene Mietzinse erreicht werden.
				3.4	Das Motiv des Hochstammobstbaumgartens ist als Gestaltungselement in die Aussenraum- gestaltung miteinzubeziehen.			Der bestehende Hochstammobstbaumgarten muss nicht 1:1 erhalten werden, soll aber als Gestaltungselement ins Überbau- ungskonzept einbezogen werden.
				4.1	Zwischen den exponiertesten offenbaren Fens- tern lärmempfindlicher Nutzungen und der Muhlernstrasse ist eine Schallpegeldifferenz von 17 dBA zu erzielen.			Die massgebenden Belastungsgrenzwerte werden im Baulinien- abstand um 6 dBA überschritten. Mit planerischen und/oder gestalterischen Massnahmen muss sichergestellt werden, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Sägestrasse (Emissions- pegel Lre) und den exponiertesten, lärmempfindlichen Räumen (Immissionspegel Lr) mindestens 17 dBA beträgt.
				4.2	Die Planung ist mit dem Ausbau des öffentli- chen Verkehrs abzustimmen.			
9/1	Schwandenhubel <sup>153</sup>	1	Realisierung eines eigenständigen Sied- lungsgebietes als Verbindung der Sied-	9/1	Schwandenhubel	1	Realisierung eines eigenständigen Siedlungs- gebietes als Verbindung der Siedlungsteile	

<sup>153</sup> Bisherige Ziffer 3.1 aufgehoben durch Beschluss des Gemeinderats vom 26. Februar 2003, genehmigt am 26. Juni 2003; die bisherige Ziffer 3.2 wurde zu Ziffer 3.1.

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
ZPP 1 ES III			lungsteile Büschiacker und Schliern; sorgfältige Einfügung ins topographisch/landschaftlich heikle Hanggebiet; Gestaltung eines definitiven Siedlungsabschlusses.	ES III			Büschiacker und Schliern; sorgfältige Einfügung ins topographisch/landschaftlich heikle Hanggebiet; Gestaltung eines definitiven Siedlungsabschlusses.	
		2.1	Wohnzone W.			2.1	Wohnzone W.	
		2.2	Bruttogeschossfläche – vorbehältlich Ziff. 2.3 – 10'900 m <sup>2</sup> , wobei mindestens 9'000 m <sup>2</sup> der Wohnnutzung vorbehalten sind.			2.2	Geschossfläche oberirdisch – vorbehältlich Ziff. 2.3 – 10'900 m <sup>2</sup> , wobei mindestens 9'000 m <sup>2</sup> der Wohnnutzung vorbehalten sind.	Das Nutzungsmass und die Gebäudehöhe werden gemäss BMBV angepasst.
		2.3	Gemeinschaftliche Nutzungen für die Bewohner der Siedlung bis höchstens 400 m <sup>2</sup> werden nicht an die BGF angerechnet. Die realisierbare BGF für die Wohnnutzung erhöht sich bei der Realisierung von Gemeinschaftsanlagen im Verhältnis 1:3 (Mehrnutzung höchstens 1'200 m <sup>2</sup> ), diejenige für gewerbliche Nutzung entlang der Talbodenstrasse und im Bereich öffentlicher Plätze im Verhältnis 1:1 (Mehrnutzung höchstens 400 m <sup>2</sup> ).			2.3	Unabhängig vom Nutzungsmass können zusätzlich gemeinschaftliche Nutzungen für die Bewohner der Siedlung bis höchstens 400 m <sup>2</sup> GFo sowie Schulnutzungen bis höchstens 500 m <sup>2</sup> GFo realisiert werden. Die realisierbare Geschossfläche oberirdisch für die Wohnnutzung erhöht sich bei der Realisierung von Gemeinschaftsanlagen im Verhältnis 1:3 (Mehrnutzung höchstens 1'200 m <sup>2</sup> ), diejenige für gewerbliche Nutzung entlang der Talbodenstrasse und im Bereich öffentlicher Plätze im Verhältnis 1:1 (Mehrnutzung höchstens 400 m <sup>2</sup> ).	
		2.4	Geschosszahl 3. Entlang der Talbodenstrasse ist ein zusätzliches Sockelgeschoss gestattet.			2.4	Anzahl Vollgeschosse mit Schrägdach 3, mit Flachdach 4. Entlang der Talbodenstrasse ist ein zusätzliches Sockelgeschoss zulässig.	
		3.1	Im Siedlungsgebiet ist ein Kindergartenstandort vorzusehen (keine Anrechnung an die BGF).			3.1	Im Perimeter ist ein Kindergarten resp. Basisstufenstandort vorzusehen (keine Anrechnung an die Geschossfläche oberirdisch).	
		4	Die Zufahrt hat über Schaufelweg und Talbodenstrasse zu erfolgen. Zwischen Büschiackerstrasse und Schaufelweg ist eine rollstuhlgängige Verbindung zu schaffen.			4	Die Zufahrt hat über Schaufelweg und Talbodenstrasse zu erfolgen. Zwischen Büschiackerstrasse und Schaufelweg ist eine rollstuhlgängige Verbindung zu schaffen.	
12/1 ZPP 1 ES II	Inselrain Oberwangen	1 2.1 2.2 2.3	Lösung der schwierigen Einordnung der vorgesehenen dichten Wohnüberbauung in den Dorfbzusammenhang. Wohnzone W. Bruttogeschossfläche mindestens 2'900 m <sup>2</sup> , höchstens 3'500 m <sup>2</sup> . Westseitig 2-geschossige, ostseitig 3-geschossige Bauweise. Allfällige Flachdächer sind zu begrünen.	12/1 ES II	Inselrain Oberwangen	1 2.1 2.2 2.3	Lösung der schwierigen Einordnung der vorgesehenen dichten Wohnüberbauung in den Dorfbzusammenhang. Wohnzone W. Geschossfläche oberirdisch mindestens 2'900 m <sup>2</sup> , höchstens 3'500 m <sup>2</sup> . Bauweise mit Schrägdächern: westseitig 2-Vollgeschosse, ostseitig 3-Vollgeschosse. Bauweise mit Flachdächern: westseitig 3 Vollgeschosse, ostseitig 4 Vollgeschosse.	Das Nutzungsmass und die Gebäudehöhe werden gemäss BMBV angepasst. Die Begrüpfungspflicht von Flachdächern gilt nach Artikel 87 generell.

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
		3	Die Überbauung soll freie Durchblicke gewähren und Fussgängerpassagen vorsehen. Übrige Gestaltung und Erschliessung gemäss Richtplan «Oberwangen».			3	Die Überbauung soll freie Durchblicke gewähren und Fussgängerpassagen vorsehen.	
12/2	Industrie Oberwangen-Süd ZPP 1 ES III	1 2.1 2.2 2.3 3.1 3.2 3.3 4	Koordination der Überbauung der beiden Parzellen. Gewährleistung einer Erschliessung, die den Ortskern Oberwangen möglichst wenig belastet. Arbeitszone A 2. Die Geschosshöhe ist frei, wobei aber keine Bauteile die Kote 588,50 m.ü.M. überragen dürfen. Gebäudetiefe 50 m. Neubauten sollen sich in ihrer Gestaltung an die bestehende Halle anpassen. Mit der Überbauung ist gegen Süden ein dauernder Siedlungsabschluss zu gestalten. Das bestehende Stöckli einschliesslich seiner Umgebung ist zu erhalten und für die öffentliche Nutzung zu reservieren. Die Erschliessung der Parzellen für den motorisierten Verkehr der Belegschaft, für Zu- und Ablieferung und für Besucher ist so anzulegen, dass der Ortskern Oberwangen nicht wesentlich mehr von Immissionen beeinträchtigt wird, s. dazu auch ZPP 12/3, Ziff. 3.4.	12/2	Industrie Oberwangen-Süd ES III	1 2.1 2.2 2.3 3.1 3.2 3.3 4	Koordination der Überbauung der beiden Grundstücke. Gewährleistung einer Erschliessung, die den Ortskern Oberwangen möglichst wenig belastet. Arbeitszone 2 A2. HK 589 m ü.M., inklusive Dachaufbauten. Gebäudebreite 50 m. Neubauten sollen sich in ihrer Gestaltung an die bestehende Halle anpassen. Mit der Überbauung ist gegen Süden ein dauernder Siedlungsabschluss zu gestalten. Das bestehende Stöckli einschliesslich seiner Umgebung ist zu erhalten und für die öffentliche Nutzung zu reservieren. Die Erschliessung der Grundstücke für den motorisierten Verkehr der Belegschaft, für Zu- und Ablieferung und für Besucher ist so anzulegen, dass der Ortskern Oberwangen nicht wesentlich mehr von Immissionen beeinträchtigt wird.	Die Gebäudehöhe wird aufgrund der neuen Messweise gemäss BMBV angepasst.       Kein Verweis mehr auf ZPP 12/3, da diese angepasst wird.
12/3	Station Oberwangen ZPP 1 ES III	1 2.1 2.2 2.3	Sicherung einer auf die Lagequalität, das Ortsbild, die Lärmsituation abgestimmten Überbauung. Die bestehenden Bauten entlang der Freiburgstrasse können in ein Gesamtkonzept einbezogen oder auch davon ausgenommen werden. Gemischte Zone AW. Für die Bebauung auf den Parz. Nrn. 2188 und 2191 ist die Geschosshöhe frei. Die maximale Kote der Gebäudevolumen beträgt 589,00 M.ü.M. (inkl. Attika / exkl. Lift- und Kaminaufbauten, Sollarkollektoren udgl.).	12/3	Station Oberwangen ES III	1 2.1 2.2 2.3	Sicherung einer auf die Lagequalität, das Ortsbild, die Lärmsituation abgestimmten Überbauung. Die bestehenden Bauten entlang der Freiburgstrasse können in ein Gesamtkonzept einbezogen oder auch davon ausgenommen werden. Gemischte Zone AW. HK 589,50 m ü.M. Entlang der Bahn dürfen die maximal 7 Baukörper bei freier Gebäudelänge miteinander verbunden werden. Von der östlichen Grundstücksgrenze haben	Technische Installationen dürfen, soweit nichts anderes erwähnt, über der maximalen Höhenkote realisiert werden.

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
			<p>Entlang der Bahn dürfen die max. 7 Baukörper bei freier Gebäudelänge miteinander verbunden werden. Abweichend von Art. 91 Baureglement darf das Attika auf dieser Seite fassadenbündig erstellt werden.</p> <p>Von der östlichen Parzellengrenze haben Hauptbauten einen Abstand von 4,50 m zu wahren.</p> <p>Der Abstand von öffentlichen Strassen beträgt minimal 3,60 m.</p> <p>Sofern die einschlägigen Lichtraumprofile hinreichend gewahrt bleiben, dürfen auskragende Bauteile ab 1. Obergeschoss in den Normalabstand von öffentlichen Strassen und Wegen hineinragen.</p>				<p>Hauptbauten einen Abstand von 4,50 m zu wahren.</p> <p>Der Abstand von öffentlichen Strassen beträgt minimal 3,60 m.</p> <p>Sofern die einschlägigen Lichtraumprofile hinreichend gewahrt bleiben, dürfen auskragende Bauteile ab 1. Obergeschoss in den Normalabstand von öffentlichen Strassen und Wegen hineinragen.</p>	
		2.4	Die Überbauung und der Zugang zur Station dürfen mit der Mühlestrasse (Bereich Brücke) über einen selbststehenden Lift verbunden werden. Der Minimalabstand von 3,60 m darf hierfür unterschritten werden. Der Lift darf jedoch baulich nicht fest mit der Strassenbrücke verbunden sein. Die Art der Benutzung (öffentlich/ privat), Eigentum und Unterhalt des Lifts sowie die baulichen Belange sind vor der Baugesuchseingabe mit dem Bundesamt für Strassen ASTRA (Brückeneigentümer) zu vereinbaren / zu planen.			2.4	Die Überbauung und der Zugang zur Station dürfen mit der Mühlestrasse (Bereich Brücke) über einen selbststehenden Lift verbunden werden. Der Minimalabstand von 3,60 m darf hierfür unterschritten werden. Der Lift darf jedoch baulich nicht fest mit der Strassenbrücke verbunden sein. Die Art der Benutzung (öffentlich/ privat), Eigentum und Unterhalt des Lifts sowie die baulichen Belange sind vor der Baugesuchseingabe mit dem Bundesamt für Strassen ASTRA (Brückeneigentümer) zu vereinbaren / zu planen.	
		2.5	Für die Bebauung der Parzellen entlang der Freiburgstrasse (Parz. Nrn. 2183, 1398 sowie 1338) gelten die Bestimmungen der Bauklasse IIIb – mit Ausnahme des westseitigen Grenzabstandes der 3,00 m beträgt.			2.5	Für die Bebauung der Grundstücke entlang der Freiburgstrasse (Nrn. 2183, 1398 sowie 1338) gelten die Bestimmungen der Bauklasse IIIb – mit Ausnahme des westseitigen Grenzabstandes der 3 m beträgt. Die Grünflächenziffer ist frei.	Da in allen ZPP die Mindestgrünanteile aufgehoben werden, gilt hier die Bauklasse IIIb ohne die darin festgelegte Grünflächenziffer.
			Die Erschliessung erfolgt (wie bisher) ab der Wangentalstrasse.				Die Erschliessung erfolgt (wie bisher) ab der Wangentalstrasse.	
		3.1	Bei der Station, entlang der Bahn und zur Wangental- und Freiburgstrasse ist nach Möglichkeit ein attraktiver Aussenraum zu erhalten respektive zu schaffen.			3.1	Bei der Station, entlang der Bahn und zur Wangental- und Freiburgstrasse ist nach Möglichkeit ein attraktiver Aussenraum zu erhalten respektive zu schaffen.	
		3.2	Die Bebauung entlang der Bahnlinie soll dazu beitragen, die östlich davon liegenden Bauten vor den Lärmimmissionen der Eisen- und Autobahn zu schützen, ohne dabei Lärmreflexionen auf die westliche Talseite zu verursachen.			3.2	Die Bebauung entlang der Bahnlinie soll dazu beitragen, die östlich davon liegenden Bauten vor den Lärmimmissionen der Eisen- und Autobahn zu schützen, ohne dabei Lärmreflexionen auf die westliche Talseite zu verursachen.	
		4.1	Die Anzahl Abstellplätze darf max. 80% der oberen Bandbreite und bis zu 20% unter der					Der reduzierte Parkraumbedarf wird neu in Art. 49 allgemeinverbindlich für alle ZPP, welche mindestens über die öV-

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Empfindlich- keitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
			minimalen Bandbreite gem. Kant. Bauver- ordnung betragen.					Erschliessungsgüteklasse C verfügen, geregelt.
		4.3	Die Liegenschaften entlang der Frei- burgstrasse (Parz. Nrn. 2183, 1398 sowie 1338) können unverändert bestehen bleiben oder Parzellenweise neu überbaut werden.			4.1	Die Grundstücke entlang der Freiburgstrasse (Parz. Nrn. 2183, 1398 sowie 1338) können unverändert bestehen bleiben oder grund- stückweise neu überbaut werden.	
		4.4	Liegt für die Parzellen Nrn. 2188 und 2191 ein Gesamtkonzept vor, das die Erschliessung und Parkierung für alle Etappen sicherstellt, kann auf den Erlass einer Überbauungsord- nung verzichtet werden (vorbehältlich Zu- stimmung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR).			4.2	Liegt für die Grundstücke Nrn. 2188 und 2191 ein Gesamtkonzept vor, das die Erschliessung und Parkierung für alle Etappen sicherstellt, kann auf den Erlass einer Überbauungsord- nung verzichtet werden (vorbehältlich Zu- stimmung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR).	
12/4	Dorfplatz Oberwan- gen <sup>154</sup> ES II	1	Schaffung einer qualitativ guten, gemischten Überbauung am Dorfplatz, Freihaltung der Baumhecke.  Bereich A:  2.1 Gemischte Zone AW. Wohnanteil mindestens 40 %. Arbeitsnutzung, die mit dem ländlich dörflichen Charakter und der Lage am Dorf- platz vereinbar ist.  2.2 Bruttogeschossfläche 1'500 m <sup>2</sup> .  Bereich B:  2.3 Gemischte Zone AW. Wohnanteil mindestens 40 %. Arbeitsnutzung wie Bereich A.  2.4 Bruttogeschossfläche 3'800 m <sup>2</sup> .  Gemeinsame Bestimmungen:  2.5 Geschosshöhe 2. Gebäudehöhe 8 m. Attikageschosse dürfen – ohne Anrechnung an die Geschosshöhe und die Gebäudehöhe – 3-seitig fassadenbündig erstellt werden.  3 Neu- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Stellung, Volumetrie, Gliederung und Dachgestaltung das beste- hende Ortsbild – insbesondere die erhal- tenswerten Bauten im Perimeter der ZPP –	12/4	Dorfplatz Ober- wangen ES II	1	Schaffung einer qualitativ guten, gemischten Überbauung am Dorfplatz, Freihaltung der Baumhecke.  2.1 Gemischte Zone AW. Wohnanteil mindestens 40 %.  2.2 Sektor A: Geschossfläche oberirdisch 1'500 m <sup>2</sup> .  Sektor B: Geschossfläche oberirdisch 3'800 m <sup>2</sup> .  2.3 Anzahl Vollgeschosse mit Schrägdach 2, mit Flachdach 3. Traufseitige Fassadenhöhe 8,50 m für Bauten mit Schrägdach, Fassaden- höhe 11 m für Bauten mit Flachdach.  3 Neu- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Stellung, Volumetrie, Gliederung und Dachgestaltung das beste- hende Ortsbild – insbesondere die erhal- tenswerten Bauten im Perimeter der ZPP –	Das Nutzungsmass und die Gebäudehöhe werden gemäss BMBV angepasst.  Die Anpassung erfolgt sinngemäss aus den gleichen Gründen wie die Aufhebung der Dorfzonen.

<sup>154</sup> Ziffern 1, 2.4, 2.5 und 4.1: Fassung gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 2. März 2005, genehmigt am 13. März 2006.



Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Empfindlich- keitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
			aufwerten und mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.				mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.	
		4.1	Die Nutzung auf den Parzellen GBNrn. 6394 und 6395 kann im Bereich B konsumiert werden.					Die Verteilung der Nutzung innerhalb von ZPP wird mit der Überbauungsordnung geregelt.
		4.2	Zwischen Feldackerstrasse und Wangentalstrasse sind Fussgängerverbindungen zu schaffen.			4	Zwischen Feldackerstrasse und Wangentalstrasse sind Fusswegverbindungen zu schaffen.	
18/1	Ha- len/Liebewilstrasse ZPP 1 ES II, III, IV	1 2.1 2.2 2.3 3.1 3.2 3.3 4	Gestalterische und nutzungsmässige Aufwertung des Gebietes um die Station. Gemischte Zone AW. Ausnützungsziffer mindestens 0,6, höchstens 0,8. Entlang Freiburgstrasse 3-geschossig. Entlang Liebewilstrasse 2-geschossig. Aufwertung und Verdichtung des Bahnhofgebietes. Verbesserung des Lärmschutzes gegenüber Bahn und Autobahn. Entlang der Freiburgstrasse ist eine gesicherte Fussgänger Verbindung zu realisieren. Für die Geltungsbereiche der Empfindlichkeitsstufen ist der Zonenplaneintrag massgebend.					Aufgehoben. Da dieses Areal schlecht bebaubar ist, werden die bereits bebauten Grundstücke in eine gemischte Zone umgezont und die übrige Fläche in eine Grünzone umgezont. Als Kompensation wird in Niederwangen im Bereich Schwendi Fläche neueingezont.
19/1	Dorfkern Oberscherli ZPP 1 ES III	1 2.1 2.2 2.3	Konzentration einer Neuüberbauung am Hangfuss nordöstlich des Schulhauses. Erhaltung des Erscheinungsbildes von Alt-Oberscherli. Dorfzone D. Bruttogeschossfläche 3'000 m <sup>2</sup> inkl. BGF des bestehenden Bauernhauses. Geschosszahl 2. Gebäudehöhe 8 m.	19/1	Dorfkern Ober- scherli ES III	1 2.1 2.2 2.3	Konzentration einer Neuüberbauung am Hangfuss nordöstlich des Schulhauses. Erhaltung des Erscheinungsbildes des alten Ortskerns von Oberscherli. Gemischte Zone AW. Geschossfläche oberirdisch 3'000 m <sup>2</sup> inkl. oberirdische Geschossfläche des bestehenden Bauernhauses. Anzahl Vollgeschosse mit Schrägdach 2, mit Flachdach 3. Traufseitige Fassadenhöhe 8,50 m für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 11 m für Bauten mit Flachdach.	Die Dorfzonen werden generell in Kernzonen oder Gemischte Zonen umgezont. Da hier hauptsächlich Wohnnutzung vorzusehen ist, wird die Gemischte Zone festgelegt. Das Nutzungsmass und die Gebäudehöhe werden gemäss BMBV angepasst.

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
		3.1	Die Gestaltung der Überbauung, deren Umgebung und der Erschliessung haben sich dem Schutzzweck des Ortsbildschutzgebietes unterzuordnen.			3.1	Die Gestaltung der Überbauung, deren Umgebung und der Erschliessung haben sich gut in das landschaftliche Umfeld und das Ortsbild von Oberscherli einzufügen.	Das Ortsbildschutzgebiet wird aufgehoben, deshalb müssen eigenständige Gestaltungsgrundsätze formuliert werden.
		3.2	Der Hang hinter dem Schulhaus ist freizuhalten.			3.2	Der Hang nördlich des Schulhauses ist freizuhalten.	
20/1	Sagi Niederscherli ZPP 1 ES IV	1 2.1 2.2 3 4	Sicherstellung einer klar strukturierten Überbauung für Gewerbe- und Produktionszwecke. Arbeitszone A 2. Reine Dienstleistungsbetriebe sind nicht gestattet. Büros, Läden, Verteilzentren, Werkhöfe, Sport- und Freizeitanlagen sowie Betriebe des Gastgewerbes sind bis zu 30 % der realisierbaren Bruttogeschossfläche zugelassen. Gebäudehöhe 8,50 m. Geschosshöhe frei. Gebäudetiefe 50 m. Die Gestaltung der Überbauung hat den betrieblichen und landschaftlichen Erfordernissen Rechnung zu tragen. Die Erschliessung hat von der Schwarzenburgstrasse her durch die Bahnunterführung zu erfolgen.	20/1	Sagi Niederscherli ES IV	1 2.1 2.2 3 4	Sicherstellung einer klar strukturierten Überbauung für Gewerbe- und Produktionszwecke. Arbeitszone 2 A2. Reine Dienstleistungsbetriebe sind nicht zulässig. Büros, Läden, Verteilzentren, Werkhöfe, Anlagen der Intensiverholung sowie Gastgewerbebetriebe sind bis zu 30 % der realisierbaren Geschossfläche zugelassen. Traufseitige Fassadenhöhe 9 m für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 11,50 m für Bauten mit Flachdach. Gebäudebreite 50 m. Die Gestaltung der Überbauung hat den betrieblichen und landschaftlichen Erfordernissen Rechnung zu tragen. Die Erschliessung hat von der Schwarzenburgstrasse her durch die Bahnunterführung zu erfolgen.	Nutzungsmass und baupolizeiliche Masse werden gemäss der BMBV angepasst.
20/2	Thaufeld ZPP 1 ES III	1 2.1 2.2 2.3 3 4	Gewährleistung einer klar strukturierten Überbauung für Gewerbe- und Lagerbetriebe mit geringer Arbeitsplatzdichte. Arbeitszone A 1. Ausgeschlossen sind reine Dienstleistungsbetriebe, Läden, Verteilzentren, Transportunternehmen sowie Sport- und Freizeitanlagen. Ausnützungsziffer 0,6. Gebäudehöhe 8 m. Geschosshöhe 2. Bei der Gestaltung ist die Situation am Ortsrand, zwischen Bahn und Strasse, zu berücksichtigen. Die Erschliessung ist für das ganze Gebiet mit einem Anschluss an die Schwarzenburgstrasse sicherzustellen.					Aufgehoben. Ein Teil des Areals wird in die gemischte Zone umgezont, der übrige Teil wird in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die ZPP wird aufgrund mangelnder Nachfrage (während Jahren kein Thema) sowie der räumlich nur schwer bebaubaren Situation aufgehoben.

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
				20/3	Haltenrain Niederscherli ES III	1 2.1 2.2 3.1 3.2 3.3 3.4 4.1	Realisieren einer qualitätsvollen Überbauung mit dem Ziel sozialer Durchmischung im alten Ortskern von Niederscherli. Kernzone K. Geschossflächenziffer oberirdisch mindestens 0,5, höchstens 0,8, Traufseitige Fassadenhöhe 8,50 m für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 11 m für Bauten mit Flachdach. Die Gestaltung der Überbauung, deren Umgebung und der Erschliessung haben sich dem Schutzzweck des Ortsbildschutzgebiets unterzuordnen. Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Grundrisstypologien eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards zu ermöglichen. Das Motiv des Hochstammobstbaumgartens ist als Gestaltungselement in die Aussenraumgestaltung miteinzubeziehen. Entlang des Waldrands ist ein gestalterisch und ökologisch hochwertiger Freiraum zu schaffen. Die Erschliessung erfolgt ab Haltenstrasse.	Neueinzonung. Erlass einer ZPP zur Qualitätssicherung aufgrund der Lage im alten Ortskern von Niederscherli.  Gemäss kantonalem Richtplan wird für die Einzonung eine bauliche Mindestdichte festgelegt.  Damit soll die Durchmischung der Mieterschaft gefördert und heterogene Mietzinse erreicht werden.  Der bestehende Hochstammobstbaumgarten muss nicht 1:1 erhalten werden, soll aber als Gestaltungselement ins Überbauungskonzept einbezogen werden.  Der Waldrand ist im RP REGG als raumprägender Grünraum bezeichnet. Der Freiraum soll entsprechend gestaltet werden.
22/1	Sonnhalde <sup>155</sup> ZPP 1 ES II	1 2.1 2.2 2.3 2.4	Gewährleistung einer Überbauung von hoher gestalterischer Qualität und gutem Wohnwert in exponierter Lage. Wohnzone W. Die Bruttogeschossfläche beträgt 14'750 m <sup>2</sup> , wobei mindestens 13'500 m <sup>2</sup> der Wohnnutzung vorbehalten sind. Für gemeinschaftliche Nutzungen zugunsten der Bewohner der Siedlung erhöht sich die Bruttogeschossfläche um max. 625 m <sup>2</sup> . Die Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung erhöht sich bei der Realisierung von Gemein-	22/1	Sonnhalde ES II	1 2.1 2.2 2.3 2.4	Gewährleistung einer Überbauung von hoher gestalterischer Qualität und gutem Wohnwert in exponierter Lage. Wohnzone W. Die Geschossfläche oberirdisch beträgt maximal 14'750 m <sup>2</sup> , wobei mindestens 13'500 m <sup>2</sup> der Wohnnutzung vorbehalten sind. Für gemeinschaftliche Nutzungen zugunsten der Bewohner der Siedlung erhöht sich die Geschossfläche oberirdisch um höchstens 625 m <sup>2</sup> . Die Geschossfläche oberirdisch für Wohnnutzung erhöht sich bei der Realisierung von Ge-	Das Nutzungsmass und die Gebäudehöhe werden gemäss BMBV angepasst.

<sup>155</sup> Ziffer 2.6: Fassung gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 15. Februar 2006, genehmigt am 28. Juni 2006.

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
			schaftsanlagen im Verhältnis 1:4 (Mehrnutzung höchstens 2'500 m <sup>2</sup> ), diejenige für gewerbliche Nutzung im Verhältnis 1:2 (Mehrnutzung höchstens 1'250 m <sup>2</sup> ).				meinschaftsanlagen im Verhältnis 1:4 (Mehrnutzung höchstens 2'500 m <sup>2</sup> ), diejenige für gewerbliche Nutzung im Verhältnis 1:2 (Mehrnutzung höchstens 1'250 m <sup>2</sup> ).	
		2.5	Mehrheitlich 2-geschossige Bauten; für einzelne Bereiche Geschosszahl 3.			2.5	Mehrheitlich 3-geschossige Bauten; für einzelne Bereiche Anzahl Vollgeschosse: 4.	
		2.6	Attikageschosse dürfen – ohne Anrechnung an die Geschosszahl und die Gebäudehöhe – 3-seitig fassadenbündig erstellt werden.			2.6	Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.	
		3.1	Die Überbauung ist an der südöstlichen Arealgrenze mittels grosszügiger Freihaltefläche vom Areal des Serum Instituts zu trennen.			3.1	Die Überbauung ist an der südöstlichen Arealgrenze mittels grosszügiger Freihaltefläche vom Areal der ZBV 22/1 zu trennen.	
		3.2	In den Randbereichen zum bestehenden Quartier ist bautypologisch auf die angrenzenden Bauten zu reagieren.			3.2	In den Randbereichen zum bestehenden Quartier ist bautypologisch auf die angrenzenden Bauten zu reagieren.	
		3.3	Für Fussgänger und für Zweiräder sind durch das Areal sichere Verbindungen zu schaffen, welche das Überbauungsgebiet mit den benachbarten Gebieten und Infrastruktureinrichtungen verknüpfen.			3.3	Für Fussgänger und für Zweiräder sind durch das Areal sichere Verbindungen zu schaffen, welche das Überbauungsgebiet mit den benachbarten Gebieten und Infrastruktureinrichtungen verknüpfen.	
		4.1	Die Verkehrserschliessung erfolgt über das bestehende Strassennetz.			4.1	Die Verkehrserschliessung erfolgt über das bestehende Strassennetz.	
		4.2	Bei der arealinternen Nutzungsverteilung sind nicht überbaubare Grundstücksteile (Waldabstand, Freihaltefläche gemäss Ziff. 3.1 und dgl.) angemessen zu berücksichtigen.					Die Nutzungsverteilung wird mit der Überbauungsordnung definiert.
		4.3	Die Überbauung ist zu etappieren.			4.2	Die Überbauung ist zu etappieren.	
22/2	Ortskern Thörishaus ZPP 1 ES III	1	Gewährleistung einer funktional zweckmässigen und räumlich befriedigenden Entwicklung des Ortskerns mit baulicher Verdichtung im Bereich der Station. Die Versorgung soll auf die Bedürfnisse der Bewohner von Thörishaus ausgerichtet werden. Die bauliche Entwicklung in den beiden durch die Gemeindegrenze getrennten Ortsteilen soll in Nutzung und Gestaltung aufeinander abgestimmt werden.	22/2	Ortskern Thörishaus ES III	1	Gewährleistung einer funktional zweckmässigen und räumlich befriedigenden Entwicklung des Ortskerns mit baulicher Verdichtung im Bereich der Station. Die Versorgung soll auf die Bedürfnisse der Bewohner von Thörishaus ausgerichtet werden. Die bauliche Entwicklung in den beiden durch die Gemeindegrenze getrennten Ortsteilen soll in Nutzung und Gestaltung aufeinander abgestimmt werden.	
		2.1	Kernzone K. Lagerbetriebe, Verteilzentren, Werkhöfe und dgl. sind ausgeschlossen. Sport- und Freizeitanlagen sind nur im Innern der Gebäude oder auf den Dächern zugelassen.			2.1	Kernzone K. Lagerbetriebe, Verteilzentren, Werkhöfe und dgl. sind ausgeschlossen. Sport- und Freizeitanlagen sind nur im Innern der Gebäude oder auf den Dächern zugelassen.	

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Planungszweck	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Planungszweck	
	Art der ZPP	2	Art und Mass der Nutzung		Empfindlich- keitsstufe (ES)	2	Art und Mass der Nutzung	
	Empfindlichkeits- stufe (ES)	3	Gestaltungsgrundsätze		3	Gestaltungsgrundsätze		
		4	Verschiedene Bestimmungen		4	Verschiedene Bestimmungen		
		2.2	Ausnützungsziffer mindestens 0,8, höchstens 1,0.			2.2	Geschossflächenziffer oberirdisch mindestens 0,8, höchstens 1,0.	Das Nutzungsmass und die Gebäudehöhe werden gemäss BMBV angepasst.
		2.3	Nördlicher Teil (inkl. Parzelle 1438): Gebäudehöhe 8 m. Geschosszahl 2. Südlicher Teil (Parzelle 8672): Gebäudekote von 588,00 m.ü.M (Bahnhofplatz) abgestuft auf 582,00 m.ü.M. im „Spitz“.			2.3	Nördlicher Teil (inkl. Grundstück Nr. 1438): Traufseitige Fassadenhöhe 8.5 m für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhen 11 m für Bauten mit Flachdach. Anzahl Vollgeschosse mit Schrägdach 2, mit Flachdach 3. Südlicher Teil (Grundstück Nr. 8672): HK 591,00 m ü.M (Bahnhofplatz) abgestuft auf 585,00 m ü.M gegen Süden.	
		3.1	Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so anzuordnen, dass in jeder Etappe zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Auf Stellung und Dimensionen der bestehenden Bauten und auf die Charakteristik der Aussenräume ist Rücksicht zu nehmen.			3.1	Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so anzuordnen, dass in jeder Etappe zusammen mit der bestehenden Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Auf Stellung und Dimensionen der bestehenden Bauten und auf die Charakteristik der Aussenräume ist Rücksicht zu nehmen.	
		3.2	Es sind sichere und attraktive Verbindungen zwischen den beiden Ortsteilen und zur Station vorzusehen.			3.2	Es sind sichere und attraktive Verbindungen zwischen den beiden Ortsteilen und zur Station vorzusehen.	
		4.1	Die Zahl der zulässigen Abstellplätze ist von der Belastungsgrenze der Erschliessungsstrassen abhängig (Verkehrssicherheit, Immissionen).					

**C. Zonen mit besonderen Vorschriften (ZBV)**

Die Zonen mit besonderen Vorschriften werden neu vor den Zonen für öffentliche Nutzungen eingefügt.

Die Zonen mit besonderen Vorschriften werden neu gleich gegliedert wie die Zonen mit Planungspflicht.

Objekt-Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1	Planungszweck
		2	Art und Mass der Nutzung
		3	Gestaltungsgrundsätze
		4	Verschiedene Bestimmungen

ZBV 14/1	Holzschnitzelproduktion, Schnitzzellagerung und Holzvergasung Schlattmatte ES IV	1.1 Die Zone ist bestimmt für Bauten und Anlagen zur Lagerung von Holz für die Produktion von Holzschnitzeln sowie zur Energiegewinnung (Holzvergasung und Solarstrom). Betriebsnotwendige Büroräumlichkeiten sind erlaubt. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen	ZBV 14/91	Holzschnitzelproduktion, Schnitzzellagerung und Holzvergasung Schlattmatte ES IV	1.1 Die Zone ist bestimmt für Bauten und Anlagen zur Lagerung von Holz für die Produktion von Holzschnitzeln sowie zur Energiegewinnung (Holzvergasung und Solarstrom).  Betriebsnotwendige Büroräumlichkeiten sind erlaubt. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen	Die Nummerierung der Zonen mit besonderen Vorschriften gliedert sich in Nummer des Statistikkreis / Laufnummer. Die Laufnummer ist pro Zonentyp in 30-er Blöcke aufgeteilt (ZPP 1-29, ZöN 31-59, ZSF 61-89). Deshalb wird den ZBV neu der Block ab 91 zugeteilt.
		1.2 Am Westrand kann eine Fläche für ein Nasslager für Holzstämmen verwendet werden. Entlang der Büschigasse sind Parkplätze auszuscheiden, die auch von Besuchenden der Anlagen auf der angrenzenden Zone für Sport- und Freizeitanlagen benutzt werden dürfen.			1.2 Am Westrand kann eine Fläche für ein Nasslager für Holzstämmen verwendet werden. Entlang der Büschigasse sind Parkplätze auszuscheiden, die auch von Besuchenden der Anlagen auf der angrenzenden Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF benutzt werden dürfen.	
		1.3 Wird die Sondernutzung Holzschnitzelproduktion und -lagerung oder Nasslagerung von Holzstämmen aufgegeben, besteht (zu Lasten des Betreibers) die Pflicht zum Rückbau der Bauten und Anlagen. Die Gemeinde behält sich eine vollständige oder teilweise Rückzonung der Flächen in die Landwirtschaftszone LWZ vor.			1.3 Wird die Sondernutzung Holzschnitzelproduktion und -lagerung oder Nasslagerung von Holzstämmen aufgegeben, besteht (zu Lasten des Betreibers) die Pflicht zum Rückbau der Bauten und Anlagen. Die Gemeinde behält sich eine vollständige oder teilweise Rückzonung der Flächen in die Landwirtschaftszone LWZ vor.	
		2.1 Baupolizeiliche Masse: Gebäudehöhe: 11.00 m Gebäuelänge: 80 m Bautiefe: 50 m Grenzabstand: 1/2 Gebäudehöhe  Für den Teil der Anlage zur Energiegewinnung (Turm der Holzvergasungsanlage) ist auf einer Grundfläche von 125 m <sup>2</sup> eine maximale Gebäudehöhe von 15,40 m zulässig - wobei nur ein Flachdach gestattet ist.			2.1 Baupolizeiliche Masse:  Fassadenhöhe traufseitig: 11,50 m. Für Hauptbauten sind nur Schrägdächer zulässig, vorbehältlich Ziff. 2.2.  Gebäuelänge: 80 m  Gebäudebreite: 50 m  Grenzabstand: 1/2 der effektiven Fassadenhöhe traufseitig	Die Gebäudehöhe wird gemäss BMBV angepasst.
		2.2 Bauten und Anlagen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sich in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung ergibt. Die Beurteilung erfolgt durch die Bau- und Planungskommission.			2.2 Für den Teil der Anlage zur Energiegewinnung (Turm der Holzvergasungsanlage) ist auf einer Grundfläche von 125 m <sup>2</sup> eine maximale Fassadenhöhe von 15,90 m zulässig - wobei nur ein Flachdach gestattet ist.	
					3.1 Bauten und Anlagen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sich in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung ergibt. Die Beurteilung erfolgt durch die Bau-	

Heutiger Text		Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen	
		Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen		
					und Planungskommission.		
		3.1	Die maximalen und mittleren Grundwasserstände sind frühzeitig durch eine hydrologisch geschulte Fachperson abzuklären. Für Bauten im Gewässerschutzbereich gilt das übergeordnete Recht.				
		3.2	Entlang der westlichen Zonengrenze ist als Übergang in die Landschaft und zur Einbindung der Anlage in die Umgebung eine Wildhecke zu pflanzen. Diese soll eine minimale Breite von 2 Metern aufweisen und sowohl aus niederen wie hoch wachsenden einheimischen Pflanzen bestehen. Deren Lage und die Wahl der Arten sind mit der Gemeinde und dem Jagdinspektorat abzusprechen.	3.2	Entlang der westlichen Zonengrenze ist als Übergang in die Landschaft und zur Einbindung der Anlage in die Umgebung eine Wildhecke zu pflanzen. Diese soll eine minimale Breite von 2 Metern aufweisen und sowohl aus niederen wie hoch wachsenden einheimischen Pflanzen bestehen. Deren Lage und die Wahl der Arten sind mit der Gemeinde und dem Jagdinspektorat abzusprechen.		
		3.3	Zur Regelung der finanziellen Konsequenzen aus Ziffer 1.3 sowie weiterer Belange - ist zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer eine Vereinbarung abzuschliessen.	4.1	Die maximalen und mittleren Grundwasserstände sind frühzeitig durch eine hydrologisch geschulte Fachperson abzuklären. Für Bauten im Gewässerschutzbereich gilt das übergeordnete Recht.	Die Reihenfolge der Absätze wird an die neue Gliederung angepasst.	
				4.2	Zur Regelung der finanziellen Konsequenzen aus Ziffer 1.3 sowie weiterer Belange - ist zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer eine Vereinbarung abzuschliessen.		
ZBV 22/1	Grafenried	1	Es dürfen nur Labor-, Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen. Reine Lagerbetriebe sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit hohem Verkehrsaufkommen sind nicht zugelassen.	ZBV 22/91	Grafenried	1	Es dürfen nur Labor-, Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen. Reine Lagerbetriebe sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit hohem Verkehrsaufkommen sind nicht zugelassen.
		2.1	Die Gestaltung von Gebäuden und Anlagen hat unter Berücksichtigung der Topografischen sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu erfolgen. Dazu ist eine hohe architektonische Qualität, insbesondere der Gebäudehüllen, anzustreben.				
		2.2	Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee wurde ein Masterplan erarbeitet. Dieser ist für zukünftige Baugesuche bezüglich Nutzung, Gestaltung und Erschliessung wegleitend.	2.2	Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee wurde ein Masterplan erarbeitet. Dieser ist für zukünftige Baugesuche bezüglich Nutzung, Gestaltung und Erschliessung wegleitend.		
		2.3	Gegenüber der angrenzenden Landwirtschaftszone LWZ ist am südöstlichen Zonenrand innerhalb der ZBV 22/1 eine Hecke mit standortgerechter Bepflanzung anzulegen.	2.3	Gegenüber der angrenzenden Landwirtschaftszone LWZ ist am südöstlichen Zonenrand innerhalb der ZBV 22/1 eine Hecke mit standortgerechter Bepflanzung anzulegen.		
		2.4	Gebäudehöhenkote:	2.4	Höhenkote HK:	Die Gebäudehöhe wird gemäss BMBV angepasst.	

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)		
		1	Planungszweck
		2	Art und Mass der Nutzung
		3	Gestaltungsgrundsätze
		4	Verschiedene Bestimmungen

<p>- Sektor a1 606,30 m.ü.M. - Sektor a2 600,30 m.ü.M. - Sektor b1 611,50 m.ü.M. - Sektor b2/b3 bestehende Gebäudevolumen.</p> <p>In den Sektoren a1, a2 und b1 sind nur Flachdächer zulässig. Auf den Flachdächern sind über maximalen Gebäudehöhenkote nur technisch bedingte Aufbauten gestattet wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rauch- und Lüftungsrohre</li> <li>- Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 2 m, gemessen von oberkant Flachdach bis oberkant Abdeckung der Liftbauten</li> <li>- Sonnenenergieanlagen (gem. Kant. Richtlinien).</li> </ul>		<p>- Sektor a1 606,80 m.ü.M. - Sektor a2 600,80 m.ü.M. - Sektor b1 612,00 m.ü.M. - Sektor b2/b3 bestehende Gebäudevolumen.</p> <p>In den Sektoren a1, a2 und b1 sind nur Flachdächer zulässig. Auf den Flachdächern sind über den maximalen Höhenkoten HK nur technisch bedingte Aufbauten gestattet wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rauch- und Lüftungsrohre</li> <li>- Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 2 m, gemessen von oberkant Flachdach bis oberkant Abdeckung der Liftbauten</li> <li>- Sonnenenergieanlagen (gem. Kant. Richtlinien).</li> </ul>	
<p>2.5 Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach einer zweckmässigen Nutzung und guten Gestaltung von Gebäuden und Aussenräumen. Bauten am südwestlichen und nordwestlichen Zonenrand sind im Sinne des Masterplans volumetrisch zu strukturieren. Sie dürfen hangseitig baulich eingeschossig verbunden sein.</p>		<p>2.5 Die arealinternen Grenzabstände richten sich nach einer zweckmässigen Nutzung und guten Gestaltung von Gebäuden und Aussenräumen. Bauten am südwestlichen und nordwestlichen Zonenrand sind im Sinne des Masterplans volumetrisch zu strukturieren. Sie dürfen hangseitig baulich eingeschossig verbunden sein.</p>	<p>Die Gebäudeabstände werden generell aufgehoben.</p>
<p>2.6 Hochbauten haben gegenüber der Landwirtschaftszone LWZ, der Grünzone GR und dem Sektor b2 einen minimalen Bauabstand von 10 m einzuhalten.</p>		<p>2.6 Hochbauten haben gegenüber der Landwirtschaftszone LWZ, der Grünzone GZ und dem Sektor b2 einen minimalen Bauabstand von 10 m einzuhalten.</p>	<p>Die Grünzone hat die Abkürzung GZ.</p>
<p>3.1 In Sektor b3 sind die bestehenden Bauernhofbauten als Ensemble gemäss den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen zu nutzen und zu gestalten (siehe auch BauR Art. 16). An- und Nebenbauten sind gestattet, sofern sie sich bezüglich Gestaltung und Anordnung ins Ensemble einpassen.</p>		<p>3.1 In Sektor b3 sind die bestehenden Bauernhofbauten als Ensemble gemäss den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen zu nutzen und zu gestalten (siehe auch Art. 7 BauR). An- und Nebenbauten sind gestattet, sofern sie sich bezüglich Gestaltung und Anordnung ins Ensemble einpassen.</p>	
<p>3.2 Mit dem Baugesuch für die erste Ausbautetappe ist ein das ganze Areal umfassender Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Zudem ist der Masterplan zu überprüfen.</p>		<p>3.2 Die Gestaltung von Gebäuden und Anlagen hat unter Berücksichtigung der Topografischen sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu erfolgen. Dazu ist eine hohe architektonische Qualität, insbesondere der Gebäudehüllen, anzustreben.</p>	<p>Die Reihenfolge der Absätze wird an die neue Gliederung angepasst.</p>
<p>3.3 Spätestens bis zur Erteilung der ersten Baubewilligung für die Erstellung eines Hauptbaues müssen</p>		<p>3.3 Mit dem Baugesuch für die erste Ausbautetappe ist ein das ganze Areal umfassender Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Zudem ist der Masterplan zu überprüfen.</p>	
<p>3.3 Spätestens bis zur Erteilung der ersten Baubewilligung für die Erstellung eines Hauptbaues müssen</p>		<p>4 Spätestens bis zur Erteilung der ersten Baubewilligung für die Erstellung eines Hauptbaues müssen</p>	



Heutiger Text	Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen
	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Empfindlich- keits- stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Abgeltung des planerischen Mehrwerts</li> <li>- die finanzielle Beteiligung an den Ausbau der Oberriedstrasse</li> <li>- sowie allfällige weitere aus der Nutzungsplanänderung resultierende Belange</li> </ul> <p>zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin vertraglich geregelt und etappenweise jeweils bis zur Schnurgerüstabnahme vollzogen sein.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Abgeltung des planerischen Mehrwerts</li> <li>- die finanzielle Beteiligung an den Ausbau der Oberriedstrasse</li> <li>- sowie allfällige weitere aus der Nutzungsplanänderung resultierende Belange</li> </ul> <p>zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin vertraglich geregelt und etappenweise jeweils bis zur Schnurgerüstabnahme vollzogen sein.</p>			

C. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

**D. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)**

Die *Zonen mit besonderen Vorschriften* werden neu vor den *Zonen für öffentliche Nutzungen* eingefügt. Deshalb bekommen die ZöN den Buchstaben D.

Die Zonen für öffentliche Nutzungen werden neu gleich gegliedert wie die Zonen mit Planungspflicht.

Objekt Nr.	Bezeichnung		Zweckbestimmung der Zone	Objekt Nr.	Bezeichnung		Planungszweck	
	Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Verschiedene Bestimmungen		Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
1/31	Alters- und Pflegeheim Weyergut ES II	1 2	Alters- und Pflegeheim. Es sind nur An- und Nebenbauten zugelassen.	1/31	Alters- und Pflegeheim Weyergut ES II	1 2.1 2.2 2.3 2.4 3.1 3.2	Alters- und Pflegeheim. Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen. Geschossflächenziffer oberirdisch 1,0. Fassadenhöhe 14 m. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei. Bauliche Massnahmen müssen sich dem bestehenden, prägenden Hauptgebäude unterordnen. Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie der Baugruppe des kant. Bauinventars des benachbarten Weyerguts abzustimmen.	Mit der revidierten Zonenvorschrift soll eine mit dem Umfeld abgestimmte Entwicklung des bestehenden Alters- und Pflegeheims ermöglicht werden.  Die maximale Fassadenhöhe entspricht der Fassadenhöhe des bestehenden Hauptgebäudes. Bei Hauptbauten sind heute keine Schrägdächer vorhanden, deshalb werden diese ausgeschlossen.  Die bestehenden Bauten überschreiten die reglementarischen Gebäudelängen und -breiten aller Bauklassen. Da es sich bei baulichen Massnahmen in ZöN i.d.R. um Bauten handelt, welche sich aufgrund der Nutzung schlecht mit der Regelbauweise vereinbaren lassen, sind die maximalen Gebäudelängen und -breiten generell frei.  Die Solitärwirkung der bestehenden prägenden Hauptbaute mit der zeittypischen Architektur der 1970er-Jahre soll erhalten bleiben.  Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters des Areals werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
1/32	Schulheim Maiezyt ES III	1 2.1 2.2	Heimbetrieb mit den erforderlichen Nebennutzungen. Bauklasse IIb. Erweiterungen und Erneuerungen sind auf eine gute Gesamtwirkung auszurichten und in die Landschaft einzupassen.	1/32	Schulheim Maiezyt ES III	1 2.1 3	Heimbetrieb mit den erforderlichen Nebennutzungen. Es gilt Bauklasse IIb. Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters des Areals werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf			Erläuterungen		
Objekt-Nr.	Bezeichnung			Objekt-Nr.	Bezeichnung			
	Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3	Zweckbestimmung der Zone Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Verschiedene Bestimmungen		Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
1/33	Sport- und Freizeitanlage Nesslerenweg ES II/III	1 2.1 2.2 3	Sport- und Freizeitanlagen. Familiengärten. Zu den Sport- und Freizeitanlagen dürfen die erforderlichen Garderobe-, Toiletten- und Magazinbauten erstellt werden. Es gilt Bauklasse I. Weitergehende Anlagen, wie Tribünen, Sporthallen usw., erfordern eine Überbauungsordnung. Auf den für Familiengärten genutzten Flächen sind lediglich Werkzeugtruhen für Gartengeräte zugelassen. Für Sport- und Freizeitanlagen gilt ES III, für Familiengärten ES II.					Die Änderung der ZöN 1/33 steht in direktem Zusammenhang mit dem Neuerlass der ZPP 1/2 Balsigergut (vgl. oben) und erfolgt ausserhalb der OPR in einem separaten Verfahren. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt, für das in den Plänen bezeichnete Gebiet, weiterhin das bisherige Recht (vgl. Art. 96 Abs. 2).
								<b>Ausserhalb OPR</b>
1/34	Eidg. Amt für Messwesen <sup>156</sup> ES II	1 2.1 2.2 2.3 2.4	Bauten und Anlagen des Eidg. Amtes für Messwesen sowie anderer Dienststellen der Schweizerischen Eidgenossenschaft. Bestehende Bauten innerhalb der bereits baulich genutzten Teilfläche können erweitert, erneuert und durch Neubauvolumen ersetzt werden. Falls ein Bauvorhaben nicht die ganze baulich ungenutzte Teilfläche betrifft, so ist zusätzlich zum Baugesuch ein Richtplan erforderlich, welcher unter Beachtung der nachstehenden Punkte 2.3, 2.4 und 3 die gesamte Erschliessung und die harmonische Einordnung in die Umgebung aufzeigt. Die Gebäudelänge von 50 m darf nur dann überschritten werden, wenn die Bauvolumen eine deutliche räumliche Gliederung aufweisen und sich gut in die Umgebung einordnen. Die Gebäudehöhe von 11 m darf nur dann überschritten werden, wenn dafür eine betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen wird.	1/34	METAS ES II	1 2.1 2.2 2.3 2.4 2.5	Bauten und Anlagen des Eidg. Institutes für Metrologie (METAS), anderer Dienststellen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und Schulnutzungen der Gemeinde. Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten. Oberirdische Geschossflächenziffer 0,8. Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa. Für Bauten und Anlagen des Eidg. Institutes für Metrologie (METAS) kann bei Nachweis der technischen Notwendigkeit die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig überschritten werden. Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen. Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.	Die Aktualisierung erfolgt analog den ZöN-Vorschriften mit Schulnutzung. Neugliederung (siehe oben) Neu wird das Nutzungsmass präzise festgelegt. Die festgelegte Gebäudelänge wird bereits heute um ein vielfaches überschritten. Die Höhe wird analog heute festgelegt. Die Bedingungen für die Überschreitung der Gebäudehöhe werden präzisiert. Nur ‚technisch‘ bedingte Bauten und Anlagen der METAS (Bsp. Turm mit Hochfrequenzlabor) dürfen die Gebäudehöhe überschreiten. Formulierung analog der ZöN-Vorschriften mit Schulnutzung. Formulierung analog der ZöN-Vorschriften mit Schulnutzung.

<sup>156</sup> Zonenbezeichnung sowie Ziffern 2.2 und 2.4: Fassung gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 12. Juni 1996, genehmigt am 2. August 1996.

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf			Erläuterungen			
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Zweckbestimmung der Zone	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Planungszweck		
	Empfindlichkeits- stufe (ES)	2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		Empfindlich- keits- stufe (ES)	2	Art und Mass der Nutzung		
		3	Verschiedene Bestimmungen			3	Gestaltungsgrundsätze		
						4	Verschiedene Bestimmungen		
							3.1	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	<i>Lindenweg 50 schützenswert, K-Objekt</i>
							3.2	Für Neubauvorhaben ist zusätzlich zum Baugesuch ein Gesamtkonzept einzureichen, welches die Erschliessung des Gesamtareals und die harmonische Einordnung in die Umgebung aufzeigt.	Anpassung auf Gesamtareal und nicht nur für unbebaute Teilfläche. Es muss ein Gesamtkonzept anstelle eines Richtplans erstellt werden – jedoch für JEDES Neubauvorhaben.
		3	Gegenüber der östlich angrenzenden Landwirtschaftszone ist ein Übergangsbereich von 15 m ohne Hauptgebäude und vorwiegend grün zu gestalten. Die bestehende Hecke im Grenzbereich zwischen bereits baulich genutzter und ungenutzter Teilfläche ist zu erhalten oder, falls deren Entfernung erforderlich ist, an betrieblich und ökologisch geeigneter Stelle zu ersetzen.				3.3	Gegenüber der östlich angrenzenden Landwirtschaftszone ist ein Übergangsbereich von 15 m ohne Hauptgebäude und vorwiegend grün zu gestalten.	Die Hecke ist nicht mehr vorhanden. Ausserdem ist der Schutz der Hecke übergeordnet in (NHG u.a.) geregelt.
1/35	Friedhof Nessleren ES I	1	Friedhofanlage, Schutzraumanlage.	1/35	Friedhof Nessle- ren ES II	1	Friedhofanlage, Schutzraumanlage.		
		2.1	Erweiterungen und Erneuerungen der Friedhofanlage sind gestattet.			2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Anlagen.	Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement. Die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe wird an die anderen Friedhöfe angeglichen.	
		2.2	Für Hochbauten gilt Bauklasse I.			2.2	Es gilt Bauklasse I.		
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in die bestehende Friedhofanlage sowie das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	<i>Lindenweg 66 erhaltenswert</i>	
2/31	Nobshaus ES III	1	Gemeinschaftszentrum oder ähnliche Nutzung.	2/31	Nobshaus ES III	1	Erhalt und Aufwertung des Umfeld des ältesten Gebäudes des Ortsteils Wabern.	Korrekte Formulierung des Planungszwecks.	
		2	Der schützenswerte Bau ist zu erhalten. Neubauten sind nicht zugelassen.			2.1	Gemeinschaftszentrum und/ oder Vereinsnutzung.	<i>Formulierung der Art der Nutzung.</i>	
						2.2	Der schützenswerte Bau ist zu erhalten. Neubauten sind nicht zugelassen.	<i>Keine Änderung. Dorfstrasse 20 schützenswert, K-Objekt, geschützt gemäss RRB 5169 vom 26.08.1960. Die kantonale Denkmalpflege ist in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</i>	
						3	Der Aussenraum ist offen und flächig zu gestalten. Das Nobshaus ist als prägendes Element in die Platzgestaltung einzubinden.		
2/32	Dorfschule Wabern	1	Primarschulanlage.	2/32	Dorfschule Wa- bern	1	Gebäude und Anlagen für Schulnutzung; Quartierheizzentrale.	In ZöN für Schulanlagen wird Schulnutzung nur noch allgemein festgelegt und nicht mehr die Schulstufe definiert. An strategisch	

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf			Erläuterungen		
Objekt-Nr.	Bezeichnung			Objekt-Nr.	Bezeichnung			
	Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3	Zweckbestimmung der Zone Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Verschiedene Bestimmungen		Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
ES II		2.1 2.2	Für Neu- und Erweiterungsbauten gilt Bauklasse IIIb. Bei Umbauten im Innern sind Nutzungen für nichtschulische Anlässe, bei Umgestaltungen der Aussenräume die öffentliche Begegnung zu berücksichtigen.	ES II		2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 3	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten. Oberirdische Geschossflächenziffer 1,0. Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa. Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen. Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei. Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	sinnvollen Lagen wird zudem der Bau einer Quartierheizzentrale zugelassen. In ZöN für Schulanlagen wird neu das Nutzungsmass einheitlich über eine Geschossflächenziffer und eine Höhe definiert. Die Definition von Gebäudelänge und -breite hat in der Vergangenheit oft zu Schwierigkeiten geführt. Die Schüler sollen die Gebäudetrakte trockenen Fusses wechseln können. Werden Gebäude aber verbunden, zählt die Gesamtlänge beider Gebäude. Damit werden die durch die Bauklassen definierten Gebäudedimensionen meist überschritten. Hier soll zukünftig mehr Handlungsspielraum gewährt werden. <i>Kirchstrasse 200 erhaltenswert</i> Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters des Areals werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
2/33	Reformierte Kirche ES II	1 2.1 2.2	Kirche und Pfarrhaus. Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet. Es gilt Bauklasse IIb.	2/33	Reformierte Kirche Wabern ES II	1 2.1 2.2 3	Kirche und Pfarrhaus. Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen. Es gilt Bauklasse IIb. Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	<i>Kirchstrasse 208 schützenswert, K-Objekt, geschützt gemäss Vertrag vom 30.10.2001</i> <i>Kirchstrasse 210 schützenswert, K-Objekt, geschützt gemäss Vertrag vom 30.03.2011</i> <i>Kirchstrasse 212 schützenswert, K-Objekt</i> <i>Waldblickstrasse 26 schützenswert, K-Objekt</i> Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. <i>Die kantonale Denkmalpflege ist in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</i>
2/34	Friedhof Wabern ES II	1 2.1 2.2	Alte Friedhofanlage; später Parkanlage. Die Friedhofanlage ist nach ihrer Aufhebung – zeitlich gestaffelt – in einen öffentlichen Park umzugestalten. Für Hochbauten gilt Bauklasse I.	2/34	Friedhof Wabern ES II	1 2.1 3	Alte Friedhofanlage; später Parkanlage. Es gilt Bauklasse I. Die Friedhofanlage ist nach ihrer Aufhebung – zeitlich gestaffelt – in einen öffentlichen Park umzugestalten.	Neugliederung (siehe oben)

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf			Erläuterungen		
Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3	Zweckbestimmung der Zone Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
2/35	Bundesamt für Landestopographie ES III	1 2.1 2.2	Gebäude und Anlagen des Bundesamtes für Landestopographie. Die Erneuerung und Erweiterung der Gebäude und Anlagen ist gestattet. Dabei sind Erschliessung und Parkierung gemeinsam mit den umliegenden Parzellen zu lösen. Es gilt die Bauklasse IIIb.	2/35	Bundesamt für Landestopographie swisstopo ES III	1 2.1 2.2 3 4	Gebäude und Anlagen des Bundesamtes für Landestopographie swisstopo. Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen. Es gilt die Bauklasse IIIb. Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen. Erschliessung und Parkierung sind gemeinsam mit den umliegenden Grundstücken zu lösen.	Neugliederung (siehe oben) <i>Seftigenstrasse 264 schützenswert, K-Objekt</i>  Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. <i>Die kantonale Denkmalpflege ist in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</i>
2/36	Öffentlicher Platz bei der Tramwendschlaufe ES III	1 2.1 2.2	Öffentlicher Platz als Begegnungsort. Es sind nur Kleinbauten (Tramwarteraum, Kiosk, Toilettenanlage und dgl.) und Veloabstellplätze gestattet. Autoparkplätze sind untersagt. Leichte, transparente Bauweise.					Mit der Realisierung der Tramverlängerung nach Kleinwabern wird diese Tramwendschlaufe von Bernmobil nicht mehr benötigt. In diesem Fall kann der Platz baulich und nutzungsmässig verändert werden. Das entsprechende Verfahren würde ausserhalb der OPR separat durchgeführt. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt, für das in den Plänen bezeichnete Gebiet, weiterhin das bisherige Recht (vgl. Art. 96 Abs. 2).
2/37	Heimbetrieb Bächtelen ES III	1 2.1 2.2	Bauten und Anlagen des Heimbetriebes. Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen erneuert werden. Neubauten haben sich in die bestehenden Bauten einzuordnen, deren Dimensionen zu wahren und zeitgemässe Formen und Materialien aufzuweisen.	2/37	Stiftung Bächtelen ES III	1 2.1 2.2 3	Arbeits- und Bildungsstätte mit Wohnheim und Nebenanlagen. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 2.2, das Nutzungsmass. Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebäuden. Untergeordnete, einheitliche Erweiterungsbauten, wie Vergrösserung der Gebäudebreite, seitliche Anbauten oder Dachaufbauten, sind zugelassen. Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	Aufteilung in ZPP und ZöN (siehe ZPP 2/5). Innerhalb der ZöN richten sich die baupolizeilichen Masse neu nach den bestehenden Gebäuden, da die bisherige Regelung unpräzise war und das Festlegen einer Bauklasse in diesem Fall schwierig ist. <i>Grünaustrasse 49, 53, 55 erhaltenswert, K-Objekt</i>  Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. <i>Die kantonale Denkmalpflege ist in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</i>
2/38	Sprachheilschule Wabern ES II	1 2.1	Bauten und Anlagen der Sprachheilschule. Neubauten sind gestattet. Sie müssen die bestehende Baustruktur berücksichtigen und dürfen die Umgebung der geschützten Bauten nicht nachteilig verändern.	2/38	Sprachheilschule Wabern ES II	1 2.1	Bauten und Anlagen der Sprachheilschule. Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.	Neugliederung (siehe oben)

**Ausserhalb OPR**

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf			Erläuterungen		
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Zweckbestimmung der Zone	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Planungszweck	
	Empfindlichkeits- stufe (ES)	2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		Empfindlich- keits- stufe (ES)	2	Art und Mass der Nutzung	
		3	Verschiedene Bestimmungen			3	Gestaltungsgrundsätze	
						4	Verschiedene Bestimmungen	
		2.2	Es gilt die Bauklasse IIIb.			2.2	Es gilt Bauklasse IIIb.	
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	<i>Eichholzstrasse 18 erhaltenswert</i> Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
2/39	Villa Bernau	1	Gemeinschaftszentrum.	2/39	Villa Bernau	1	Gemeinschaftszentrum.	
	ES III	2	Neubauten sind nicht zugelassen.		ES III	2	Neubauten sind nicht zugelassen.	<i>Seftigenstrasse 235 erhaltenswert, K-Objekt</i> <i>Seftigenstrasse 243 schützenswert, K-Objekt</i> <i>Seftigenstrasse 243 erhaltenswert</i>
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. <i>Die kantonale Denkmalpflege ist in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</i>
2/40	Primarschule Wandermatte	1	Gebäude und Anlagen für Primarschule, Kindergarten und ähnliche Zwecke.	2/40	Schulanlage Wandermatte	1	Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Sportanlagen. Der Bau einer Quartierheizzentrale	In ZöN für Schulanlagen wird Schulnutzung nur noch allgemein festgelegt und nicht mehr die Schulstufe definiert.
	ES II	2.1	Erweiterungen und Erneuerungen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudedimensionen gestattet.		ES II	2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.	
		2.2	Es gilt Bauklasse IIIb, für Kindergartenbauten Bauklasse I.			2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,4.	In ZöN für Schulanlagen wird neu das Nutzungsmass einheitlich über eine Geschossflächenziffer und eine Höhe definiert.
						2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa.	
						2.4	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.	
						2.5	Bestehende Gebäude und Anlagen dürfen zusammen eine maximale Gebäudelänge von 75 m und eine maximale Gebäudebreite von 50 m nicht überschreiten.	In der ZöN 2/40 werden die Gebäudeabmessungen als Ausnahme aufgrund von privatrechtlichen Abmachungen trotzdem festgelegt.
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	<i>Eichholzstrasse 23, 29 schützenswert, K-Objekt</i> Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. <i>Die kantonale Denkmalpflege ist in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</i>
2/41	Katholische Kirche	1	Kirche und Pfarrhaus.	2/41	Katholische Kir-	1	Kirche und Pfarrhaus.	

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf			Erläuterungen		
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Zweckbestimmung der Zone	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Planungszweck	
	Empfindlichkeitsstufe (ES)	2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		Empfindlichkeitsstufe (ES)	2	Art und Mass der Nutzung	
		3	Verschiedene Bestimmungen			3	Gestaltungsgrundsätze	
						4	Verschiedene Bestimmungen	
	ES II	2.1	Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet.	che Wabern		2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen.	
		2.2	Es gilt Bauklasse IIb.	ES II		2.2	Es gilt Bauklasse IIb.	<i>Gossetstrasse 8a, 8b schützenswert, K-Objekt</i>
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. <i>Die kantonale Denkmalpflege ist in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</i>
2/42	Sekundarschule Wabern	1	Bauten und Anlagen der Sekundarschule.	2/42	Schulanlage Wabern	1	Bauten und Anlagen für Schullnutzung sowie Sportanlagen. Der Bau einer Quartierheizzentrale	In ZöN für Schulanlagen wird Schullnutzung nur noch allgemein festgelegt und nicht mehr die Schulstufe definiert. An strategisch sinnvollen Lagen wird zudem der Bau einer Quartierheizzentrale zugelassen.
	ES II	2.1	Erweiterungen und Erneuerungen sind innerhalb einer Gebäudehöhe von 10 m gestattet.		ES II	2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.	
		2.2	Gegenüber den nördlich und östlich angrenzenden Wohn- und Kernzonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.			2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,8.	In ZöN für Schulanlagen wird neu das Nutzungsmass einheitlich über eine Geschossflächenziffer und eine Höhe definiert. Die Definition von Gebäudelänge und -breite hat in der Vergangenheit oft zu Schwierigkeiten geführt. Die Schüler sollen die Gebäudetrakte trockenen Fusses wechseln können. Werden Gebäude aber verbunden, zählt die Gesamtlänge beider Gebäude. Damit werden die durch die Bauklassen definierten Gebäudedimensionen meist überschritten. Hier soll zukünftig mehr Handlungsspielraum gewährt werden.
						2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa.	
						2.4	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.	
						2.5	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.	
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
2/43	Gymnasium und Seminar Lerbermatt	1	Bauten und Anlagen des Gymnasiums und des Seminars.					Für den FC Wabern ist die Lerbermatt die Heim-Fussballanlage. Für die Amateurligatauglichkeit ist der Platz aber zu klein und es fehlt an Infrastrukturanlagen. Damit diese realisiert werden können, müssen die Vorschriften angepasst werden. Das entsprechende Verfahren würde ausserhalb der OPR separat durchgeführt. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt, für das in den Plänen bezeichnete Gebiet, weiterhin das bisherige Recht (vgl. Art. 96 Abs. 2).
	ES II	2.1	Gestattet sind Erweiterungen (Aufstockungen u.ä.) und Erneuerungen sowie Umbauten im Bereich der bestehenden Autoabstellplätze					
		2.2	Es gilt Bauklasse IIIc.					
		2.3	Auf die Umgebungsgestaltung ist besonders Rücksicht zu nehmen. Insbesondere ist der Umfang an Natur- und Magerwiesen zu erhalten.					
3/31	Reservoir Blinzern	1	Wasserreservoir.	3/31	Reservoir und	1	Wasserreservoir und Spielplatz.	Der bestehende Spielplatz soll gesichert werden.

**Ausserhalb OPR**



Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf			Erläuterungen		
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Zweckbestimmung der Zone	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Planungszweck	
	Empfindlichkeits- stufe (ES)	2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Verschiedene Bestimmungen		Empfindlich- keits- stufe (ES)	2	Art und Mass der Nutzung	
		3				3	Gestaltungsgrundsätze	
						4	Verschiedene Bestimmungen	
	ES II	2.1	Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung überdeckter Reservoirvorbauten.	Spielplatz Blinzern ES II	2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Spielplatzanlagen sowie überdeckter Reservoirvorbauten.		
		2.2	Gebäudehöhe 6,50 m. Gebäudelänge 30 m.		2.2	Fassadenhöhe 7 m. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Gebäudelänge 30 m.	Die Gebäudehöhe wird aufgrund der neuen Messweise gemäss BMBV angepasst.	
		2.3	Es gelten ein grosser Grenzabstand von 7 m und ein kleiner von 5 m.		2.3	Es gelten ein grosser Grenzabstand von 7 m und ein kleiner Grenzabstand von 5 m.		
		2.4	Bei der zukünftigen Gestaltung ist auf den bestehenden Spielplatz, die Erholungseinrichtungen und die Bepflanzung Rücksicht zu nehmen.		3	Bei der zukünftigen Gestaltung ist auf den bestehenden Spielplatz, die Erholungseinrichtungen und die Bepflanzung Rücksicht zu nehmen.	<i>Blinzernstrasse 16, 16a erhaltenswert</i>	
3/32	Kindergarten und Spielplatz Blinzern ES II	1	Kindergartenanlage und Spielplätze.	3/32	Schulanlage und Spielplatz Blinzern ES II	1	Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Spielplätze.	In ZöN für Schulanlagen wird Schulnutzung nur noch allgemein festgelegt und nicht mehr die Schulstufe definiert.
						2.1	Zulässig sind Erweiterungen und die Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.	
		2	Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung.			2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,7.	In ZöN für Schulanlagen wird neu das Nutzungsmass einheitlich über eine Geschossflächenziffer und eine Höhe definiert. Die Definition von Gebäudelänge und -breite hat in der Vergangenheit oft zu Schwierigkeiten geführt. Die Schüler sollen die Gebäudetrakte trockenen Fusses wechseln können. Werden Gebäude aber verbunden, zählt die Gesamtlänge beider Gebäude. Damit werden die durch die Bauklassen definierten Gebäudedimensionen meist überschritten. Hier soll zukünftig mehr Handlungsspielraum gewährt werden.
		2.2	Es gilt Bauklasse I.			2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa.	
		3	Solange die bestimmungsgemässe Nutzung des Areals nicht erforderlich ist, sind Familiengärten ohne Bauten zugelassen.			2.4	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.	
						2.5	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.	
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
						4	Solange die bestimmungsgemässe Nutzung des Areals nicht erforderlich ist, sind Familiengärten ohne Bauten zugelassen.	
3/33	Kirche Spiegel ES II	1	Kirche, Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus.	3/33	Kirche Spiegel ES II	1	Kirche, Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus.	
		2.1	Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet.			2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen.	Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.
		2.2	Es gilt Bauklasse IIb.			2.2	Es gilt Bauklasse IIb.	<i>Spiegelstrasse 80, 82,84, 88 schützenswert, K-Objekt</i> <i>Balsigerrain 4 schützenswert, K-Objekt</i>
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen	
Objekt Nr.	Bezeichnung	1	Zweckbestimmung der Zone	Objekt Nr.	Bezeichnung	1	Planungszweck	
	Empfindlichkeitsstufe (ES)	2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		Empfindlichkeitsstufe (ES)	2	Art und Mass der Nutzung	
		3	Verschiedene Bestimmungen			3	Gestaltungsgrundsätze	
						4	Verschiedene Bestimmungen	
							und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	Anforderungen gestellt. <i>Die kantonale Denkmalpflege ist in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</i>
3/34	Primar- und Sekundarschule Spiegel ES II	1	Bauten und Anlagen der Primar- und Sekundarschule.	3/34	Schulanlage Spiegel ES II	1	Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Sportanlagen. Der Bau einer Quartierheizzentrale.	In ZöN für Schulanlagen wird Schulnutzung nur noch allgemein festgelegt und nicht mehr die Schulstufe definiert. An strategisch sinnvollen Lagen wird zudem der Bau einer Quartierheizzentrale zugelassen.
		2.1	Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung. Dabei sind die Dimensionen und die Gestaltungsgrundsätze der bestehenden Bauten zu berücksichtigen.			2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.	
		2.2	Es gilt Bauklasse IIIb.			2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,7.	In ZöN für Schulanlagen wird neu das Nutzungsmass einheitlich über eine Geschossflächenziffer und eine Höhe definiert. Die Definition von Gebäudelänge und -breite hat in der Vergangenheit oft zu Schwierigkeiten geführt. Die Schüler sollen die Gebäudetrakte trockenen Fusses wechseln können. Werden Gebäude aber verbunden, zählt die Gesamtlänge beider Gebäude. Damit werden die durch die Bauklassen definierten Gebäudedimensionen meist überschritten. Hier soll zukünftig mehr Handlungsspielraum gewährt werden.
						2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa.	
						2.4	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.	
						2.5	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.	
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
				3/35	Reservoir und Spielplatz Spiegel ES II	1	Wasserreservoir, Spielplatz und Aussichtsplattform.	Neuerlass. Hier handelt es sich um bestehende Anlagen welche sich heute in der Landwirtschaftszone befinden.
						2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Spielplatzanlagen sowie überdeckter Reservoirvorbauten.	
						2.2	Fassadenhöhe 7 m. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Gebäudelänge 30 m.	
						2.3	Es gelten ein grosser Grenzabstand von 7 m und ein kleiner von 5 m.	
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
4/31	Heimbetrieb Steinhölzli ES III	1	Erziehungsheim mit Nebenanlagen, wie Gärtnerei und Tierstall.	4/31	Stiftung Steinhölzli ES III	1	Arbeits- und Bildungsstätte mit Wohnheim und Nebenanlagen, wie Gärtnerei und Tierstall.	Name und Zweck wurden aktualisiert.
		2.1	Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sind gestattet.			2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen.	

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen	
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Zweckbestimmung der Zone	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Planungszweck	
	Empfindlichkeits- stufe (ES)	2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		Empfindlich- keits- stufe (ES)	2	Art und Mass der Nutzung	
		3	Verschiedene Bestimmungen			3	Gestaltungsgrundsätze	
						4	Verschiedene Bestimmungen	
		2.2	Es gilt Bauklasse IIIa.			2.2	Es gilt Bauklasse IIIa.	<i>Hildegardstrasse 20a schützenswert, K-Objekt</i> <i>Hildegardstrasse N.N. (Brunnen) erhaltenswert</i>
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. <i>Die kantonale Denkmalpflege ist in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</i>
4/32	Schul- und Sportanlage Liebefeld  ES II	1	Schulen mit Turnhallen, Sportplatz, Tribünen- und Garderobengebäude mit Nebenanlagen zur Sportanlage.  Sektor A	4/32	Schul- und Sportanlage Liebefeld  ES II	1	Bauten und Anlagen für Schulinutzung sowie Sportanlagen. Bau einer Quartierheizzentrale.	In ZöN für Schulanlagen wird Schulinutzung nur noch allgemein festgelegt und nicht mehr die Schulstufe definiert. An strategisch sinnvollen Lagen wird zudem der Bau einer Quartierheizzentrale zugelassen.
		2.1	Entlang Waldrand und Gemeindegrenze sind neue Hochbauten nicht zugelassen.			2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.	
		2.2	Es gilt Bauklasse IIIc.  Sektor B			2.2	Entlang Waldrand und Gemeindegrenze sind neue Hochbauten nicht zugelassen.	Aufgrund des dringenden Bedarfs an Schulraum musste die ZöN 4/32 geringfügig angepasst werden, damit bereits vorgängig die neue maximale Fassadenhöhe gilt. Der Bezug des Neubaus ist im Juli 2018 für den Beginn des Schuljahres 2018/19 geplant.  Mit Genehmigung der OPR gelten in der ZöN 4/32 mit Flachdach allgemein 14 m als maximale Fassadenhöhe. Deshalb wird die Sektoreinteilung wieder aufgehoben.
		2.3	- Geschossfläche oberirdisch höchstens 2'500 m <sup>2</sup> - Maximale Fassadenhöhe 14 m - Es sind nur Flachdächer zulässig. - Attikageschoss gemäss Art. 91 ist ausgeschlossen.			2.3	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,5.	In ZöN für Schulanlagen wird neu das Nutzungsmass einheitlich über eine Geschossflächenziffer und eine Höhe definiert. Die Definition von Gebäudelänge und -breite hat in der Vergangenheit oft zu Schwierigkeiten geführt. Die Schüler sollen die Gebäudetrakte trockenen Fusses wechseln können. Werden Gebäude aber verbunden, zählt die Gesamtlänge beider Gebäude. Damit werden die durch die Bauklassen definierten Gebäudedimensionen meist überschritten. Hier soll zukünftig mehr Handlungsspielraum gewährt werden.
						2.4	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa.	
						2.5	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.	
						2.6	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.	
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	<i>Hildegardstrasse 23, 25 erhaltenswert</i> Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf			Erläuterungen		
Objekt Nr.	Bezeichnung		Zweckbestimmung der Zone	Objekt Nr.	Bezeichnung		Planungszweck	
	Empfindlichkeitsstufe (ES)	1	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		Empfindlichkeitsstufe (ES)	2	Art und Mass der Nutzung	
		2	Verschiedene Bestimmungen			3	Gestaltungsgrundsätze	
		3				4	Verschiedene Bestimmungen	
4/33	Alterssiedlung Hessgut	1	Alterswohnungen, Spitexstützpunkt, Kindergarten.	4/33	Alterssiedlung Hessgut	1	Alterswohnungen, Spitexstützpunkt, Bauten und Anlagen für Schulnutzung.	Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.
	ES II	2.1	Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet.		ES II	2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.	
		2.2	Es gilt Bauklasse IIIa.			2.2	Es gilt Bauklasse IIIa.	
						3	Zusammenführung der unterschiedlichen Ansprüche der verschiedenen Nutzgruppen einer attraktiven, sorgfältigen Aussenraumgestaltung.	
4/34	Kirche Liebefeld <sup>157</sup>	1	Kirche, Glockenturm und Unterrichtsgebäude.	4/34	Kirche Liebefeld	1	Kirche, Glockenturm, Pfarrhaus und Unterrichtsgebäude.	Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.
	ES II	2.1	Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet.		ES II	2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen.	
		2.2	Es gilt Bauklasse IIc.			2.2	Es gilt Bauklasse IIc.	<i>Buchenweg 21, 23 schützenswert, K-Objekt</i> <i>Könizbergstrasse 12a, 12b schützenswert, K-Objekt</i>
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. <i>Die kantonale Denkmalpflege ist in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</i>
5/31	Wehrdienstgebäude Sägematte	1	Wehrdienst- und Schulungsgebäude.	5/31	Blaulichtorganisationen Sägematte	1	Stützpunkt für Blaulichtorganisationen und Schulungsgebäude, Verwaltung.	Name und Zweck wurden aktualisiert.
	ES III	2.1	Grundlage der Überbauung ist das Ergebnis eines öffentlichen Architekturwettbewerbs nach SIA 152.		ES III	2	Es gilt Bauklasse IVc.	Neugliederung (siehe oben)
		2.2	Es gilt Bauklasse IVc.			3	Grundlage der Überbauung ist das Ergebnis eines öffentlichen Architekturwettbewerbs nach SIA 142.	
5/32	Behinderten-Wohnheim Feldegg II	1	Behinderten-Wohnheim und Alterswohnung mit unterirdischer Einstellhalle.	5/32	Wohnheim Wabersacker	1	Heimbetrieb mit den erforderlichen Nebennutzungen und Sozialwohnungen.	Name und Zweck wurden aktualisiert.
	ES II	2.1	Neubauten als Winkelgebäude mit Verbindungsbau. Gebäudeschmalseiten an der Feldeggstrasse (Behinderten-Wohnheim) bzw. an der Schlossstrasse (Sozialwohnungen).		ES II	2	Baupolizeiliche Masse: – Neubau Behinderten-Wohnheim und Verbindungsbau im nordwestlichen Parzellenanteil: Fassadenhöhe 17 m, Fassadenhöhe traufseitig 14,50 m. Grenzabstand zum nordwestlichen Grundstück 10 m.	Gebäudehöhe wird aufgrund der neuen Messweise gemäss BMBV angepasst.

<sup>157</sup> Ziffer 1: Fassung gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 13. Oktober 2004, genehmigt am 11. November 2004.

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf			Erläuterungen		
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Zweckbestimmung der Zone	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Planungszweck	
	Empfindlichkeits- stufe (ES)	2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Empfindlich- keits- stufe (ES)	2	Art und Mass der Nutzung		
		3	Verschiedene Bestimmungen		3	Gestaltungsgrundsätze		
					4	Verschiedene Bestimmungen		
								– Neubau Sozialwohnungen im südöstlichen Grundstücksteil: HK 588,90 m ü.M., Grenzabstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze 9 m.
		2.2	Baupolizeiliche Masse: – Neubau Behinderten-Wohnheim und Verbindungsbau im nordwestlichen Parzellenanteil: Gebäudehöhe 14 m. Grenzabstand zur nordwestlichen Parzelle 10 m. – Neubau Sozialwohnungen im südöstlichen Parzellenteil: höchste Gebäudekote 586,40 m.ü.M. Grenzabstand zur südwestlichen Parzellengrenze 9 m.		3.1	Neubauten als Winkelgebäude mit Verbindungsbau. Gebäudeschmalseiten an der Feldeggstrasse (Behinderten-Wohnheim) bzw. an der Schlossstrasse (Sozialwohnungen).		
		2.3	Die Autoabstellplätze sind in der Einstellhalle unterzubringen.		3.2	Längs Feldegg- und Schlossstrasse sind alleearartig Hochstamm bäume zu pflanzen.		
		2.4	Im Gebäudewinkel ist ein teilweise überdeckter Vorplatz zu erstellen.		4.1	Die Autoabstellplätze sind in der Einstellhalle unterzubringen.		
		2.5	Längs Feldegg- und Schlossstrasse sind alleearartig Hochstamm bäume zu pflanzen.					
5/33	Katholische Kirche Köniz ES II	1	Kirche.	5/33	Katholische Kirche Köniz ES II	1	Kirche.	
		2.1	Erneuerungen und Erweiterungen sind gestattet.			2.1	Zulässig sind Erneuerungen und Erweiterungen der Bauten und Anlagen.	Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.
		2.2	Es gelten die Bestimmungen der Bauklasse IIIc und des Richtplans Zentrum Köniz.			2.2	Es gilt Bauklasse IIIc.	<i>Stapfenstrasse 25 schützenswert K-Objekt</i>
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. <i>Die kantonale Denkmalpflege ist in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</i>
5/34	Mehrzweckgebäude Altersheim ES II	1	Mehrzweckgebäude mit Kindergarten, Bibliothek usw., Altersheim.	5/34	Mehrzweckgebäude Altersheim ES II	1	Mehrzweckgebäude mit Verwaltung, Schulnutzung, Bibliothek usw., Altersheim.	
		2.1	Erneuerungen und Erweiterungen sind gestattet.			2.1	Zulässig sind Erneuerungen und Erweiterungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.	Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.
		2.2	Es gelten die Bestimmungen der Bauklasse IIIc und des Richtplans Zentrum Köniz.			2.2	Es gilt Bauklasse IVc.	<i>Stapfenstrasse 13a schützenswert, K-Objekt, geschützt gemäss Vertrag vom 20.01.2014</i>
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. <i>Die kantonale Denkmalpflege ist in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</i>

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf			Erläuterungen		
Objekt Nr.	Bezeichnung			Objekt Nr.	Bezeichnung			
	Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3	Zweckbestimmung der Zone Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Verschiedene Bestimmungen		Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
5/35	Schlossmatte <sup>158</sup> ES II	1.1 1.2 2.1 2.2	Wohnheim und Bauten der Einwohnergemeinde. Wohnnutzungen, die den Zweck der ZöN nicht beeinträchtigen sind gestattet. Neubauten, Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet. Es gelten die Bestimmungen der Bauklasse IIIc und des Richtplans Köniz Zentrum.					Wird ausserhalb OPR im Zusammenhang mit der neuen ZPP 5/9 aufgehoben. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt, für das in den Plänen bezeichnete Gebiet, weiterhin das bisherige Recht (vgl. Art. 96 Abs. 2).
5/36	...							
5/37	Neuer Köniz ES II	Friedhof 1 2.1 2.2	Friedhofanlagen, SVB Personenunterstand. Gestattet sind Erweiterungen und Erneuerungen der Friedhofanlage. Für Hochbauten gilt Bauklasse I.	5/37	Neuer Köniz ES II	Friedhof 1 2.1 2.2 3	Friedhofanlagen, Bernmobil Personenunterstand. Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Anlage. Es gilt Bauklasse I. Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in die bestehende Friedhofsanlage und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.  Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
5/38	Sekundarschulanlage Köniz ES II	1 2.1 2.2 2.3	Schule mit Turnhallen, Aula, Wärmekraftkopplungs- (WKK-)Anlage und unterirdischer Parkgarage. Gestattet sind Erweiterungen und Erneuerungen der Schulanlagen sowie Neubauten WKK-Anlage und Einstellhalle. Es gilt Bauklasse IIIc. Die besondere Situation am Siedlungsrand ist zu berücksichtigen.					Die Gemeinde Köniz verfügt über zu wenig Amateurligataugliche Fussballfelder. Deshalb soll der Platz im LZK ligatauglich ausgebaut werden, allenfalls mit einer Zuschauertribüne. Dazu ist eine kleinere Einzonung notwendig. Das entsprechende Verfahren würde ausserhalb der OPR separat durchgeführt. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt, für das in den Plänen bezeichnete Gebiet, weiterhin das bisherige Recht (vgl. Art. 96 Abs. 2).

**Ausserhalb OPR**

**Ausserhalb OPR**

<sup>158</sup> Fassung gemäss Beschluss der Einwohnergemeinde vom 11. Dezember 2011, genehmigt am 26. Januar 2012.

<sup>159</sup> ZöN Alter Friedhof Köniz aufgehoben durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 11. Dezember 2011, genehmigt am 26. Januar 2012.

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf			Erläuterungen		
Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3	Zweckbestimmung der Zone Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
5/39	Wohnheim und Gärtnerei der Heilsarmee ES II	1 2.1 2.2	Heimbetrieb mit Gärtnerei. Gestattet sind Erweiterungen und Erneuerungen des Heim- und Gärtnereibetriebes. Es gilt Bauklasse IIIb.	5/39	Wohnheim und Gärtnerei der Heilsarmee ES II	1 2.1 2.2 3	Heimbetrieb mit Gärtnerei. Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen des Heim- und Gärtnereibetriebes sowie Neubauten. Es gilt Bauklasse IIIb. Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement. Buchseeweg 15 erhaltenswert Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
5/40	Alters- und Pflegeheim Lilienweg ES II	1 2.1 2.2 2.3 3.1 3.2 3.3	Alters- und Pflegeheim. Baupolizeiliche Masse: Bauten mit Flachdach; Fassadenhöhe 14,5 m. Als Grenzabstände gegenüber dem Perimeterrand gelten die kleinen Grenzabstände der angrenzenden Bauklasse. Die Gebäudelänge und Gebäudebreite sind frei. Grünflächenziffer 0,25. Bauvolumen und Aussenräume sollen einerseits eine der spezifischen Nutzung entsprechende Eigenständigkeit darstellen. Andererseits ist mittels gut proportionierter und differenziert gestalteter Aussenräume die stadt-räumliche Integration ins Quartier zu ermöglichen. Das Bauvolumen ist in einzelne Trakte aufzuteilen. Die Geschossigkeit der Trakte ist entsprechend ihrer Lage so zu wählen, dass die Höhen der anliegenden Gebäude respektiert werden. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr der Belegschaft, für Zu- und Ablieferung und für Besucher ist so anzulegen, dass das umgebende Quartier nicht wesentlich mehr von Immisionen beeinträchtigt wird. Es ist ein reduziertes Parkplatzangebot umzusetzen. Grundlage der Reduktion bildet ein Mobilitätskonzept, welches mit dem Baugesuch einzureichen ist. Bei Neubauten im Sinn von Artikel 1 Absatz 2 der kantonalen Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KE nV) dürfen höchstens 20 %	5/40	Alters- und Pflegeheim Lilienweg ES II	1 2 3.1 3.2 4.1 4.2 4.3	Alters- und Pflegeheim. Baupolizeiliche Masse: Bauten mit Flachdach; Fassadenhöhe 14,50 m. Als Grenzabstände gegenüber dem Perimeterrand gelten die kleinen Grenzabstände der angrenzenden Bauklasse. Die Gebäudelänge und Gebäudebreite sind frei. Grünflächenziffer 0,25. Bauvolumen und Aussenräume sollen einerseits eine der spezifischen Nutzung entsprechende Eigenständigkeit darstellen. Andererseits ist mittels gut proportionierter und differenziert gestalteter Aussenräume die stadt-räumliche Integration ins Quartier zu ermöglichen. Das Bauvolumen ist in einzelne Trakte aufzuteilen. Die Geschossigkeit der Trakte ist entsprechend ihrer Lage so zu wählen, dass die Höhen der anliegenden Gebäude respektiert werden. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr der Belegschaft, für Zu- und Ablieferung und für Besucher ist so anzulegen, dass das umgebende Quartier nicht wesentlich mehr von Immisionen beeinträchtigt wird. Es ist ein reduziertes Parkplatzangebot umzusetzen. Grundlage der Reduktion bildet ein Mobilitätskonzept, welches mit dem Baugesuch einzureichen ist. Bei Neubauten im Sinn von Artikel 1 Absatz 2 der kantonalen Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KE nV) dürfen höchstens 20 %	Die Nummerierung der Absätze wird an die neue Gliederung angepasst.

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf			Erläuterungen			
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Zweckbestimmung der Zone	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Planungszweck		
	Empfindlichkeits- stufe (ES)	2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		Empfindlich- keits- stufe (ES)	2	Art und Mass der Nutzung		
		3	Verschiedene Bestimmungen			3	Gestaltungsgrundsätze		
			des nach kantonalem Recht zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.				4	Verschiedene Bestimmungen	des nach kantonalem Recht zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.
5/41	Primarschulanlage Buchsee  ES II	1	Schule mit Turnhallen und Aussensportanlagen sowie mit Kindergärten.	5/41	Schulanlage Buchsee  ES II	1	Bauten und Anlagen für Schul- und Sportnutzung. Der Bau einer Quartierheizzentrale.		In ZöN für Schulanlagen wird Schulnutzung nur noch allgemein festgelegt und nicht mehr die Schulstufe definiert. An strategisch sinnvollen Lagen wird zudem der Bau einer Quartierheizzentrale zugelassen.
		2.1	Gestattet sind Erweiterungen und Erneuerungen.			2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.		
		2.2	Es gilt Bauklasse IIIc.			2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,6.		In ZöN für Schulanlagen wird neu das Nutzungsmass einheitlich über eine Geschossflächenziffer und eine Höhe definiert. Die Definition von Gebäudelänge und -breite hat in der Vergangenheit oft zu Schwierigkeiten geführt. Die Schüler sollen die Gebäudetrakte trockenen Fusses wechseln können. Werden Gebäude aber verbunden, zählt die Gesamtlänge beider Gebäude. Damit werden die durch die Bauklassen definierten Gebäudedimensionen meist überschritten. Hier soll zukünftig mehr Handlungsspielraum gewährt werden.
						2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa.		
						2.4	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.		
						2.5	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.		
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.		<i>Lilienweg 15, 15c, 17 schützenswert, K-Objekt</i> Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. <i>Die kantonale Denkmalpflege ist in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</i>
5/42	Gemeindewerkhof Sandwürfi  ES III	1	Werkhof der Gemeinde mit Aussenanlagen.	5/42	Gemeindewerkhof Sandwürfi  ES IV	1	Werkhof der Gemeinde mit Aussenanlagen.		
		2.1	Gestattet ist die Erstellung eines Gemeindewerkhofes.			2.1	Zulässig ist die Erstellung eines Gemeindewerkhofes.		Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.
		2.2	Es gilt Bauklasse IIIc.			2.2	Es gilt Bauklasse IIIc.		Erweiterung des Perimeters um das Grundstück 9497. Da dieses heute in der Arbeitszone 2 liegt, wird die ES entsprechend erhöht.
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.		Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
5/43	Schul- und Wohnheim Landorf  ES III	1	Schul- und Wohnheim mit Landwirtschaftsbetrieb.	5/43	Schul- und Wohnheim Landorf  ES III	1	Schul- und Wohnheim mit Landwirtschaftsbetrieb.		Neugliederung (siehe oben).
		2.1	Neu- und Umbauten sind massstäblich in die bestehende Überbauung einzuordnen. Sie sind ihrer Funktion entsprechend feingliedrig zu gestalten.						
		2.2	Die Umgebungsgestaltung hat die Grundsätze der Bebauung zu unterstützen.						



Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen		
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Zweckbestimmung der Zone	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Planungszweck		
	Empfindlichkeits- stufe (ES)	2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		Empfindlich- keits- stufe (ES)	2	Art und Mass der Nutzung		
		3	Verschiedene Bestimmungen			3	Gestaltungsgrundsätze		
						4	Verschiedene Bestimmungen		
						2	Es gilt Bauklasse IIc.	Neuerlass der Bauklasse, da das Nutzungsmass festgelegt sein muss.	
						3.1	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie der Baugruppe des kant. Bauinventars abzustimmen.	<i>Landorfstrasse 86, 88, 88a, 88b, 88c, 90, 92, 94, 96, 102, 106 erhaltenswert, K-Objekt</i> <i>Die kantonale Denkmalpflege ist in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</i>	
						3.2	Die Umgebungsgestaltung hat die Grundsätze der Bebauung zu unterstützen.		
7/31	Schulanlage derwangen  ES II	Nie-	1	Schule mit Turnhalle, Aula, Kindergarten, Spiel- und Sportanlagen.	7/31	Schulanlage Niederwangen  ES II	1	Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Sportanlagen. Der Bau einer Quartierheizzentrale.	In ZöN für Schulanlagen wird Schulnutzung nur noch allgemein festgelegt und nicht mehr die Schulstufe definiert. An strategisch sinnvollen Lagen wird zudem der Bau einer Quartierheizzentrale zugelassen.
			2.1	Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Anlagen.			2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.	
			2.2	Die bisher verfolgten Gestaltungsgrundsätze sind zu berücksichtigen.			2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,5.	In ZöN für Schulanlagen wird neu das Nutzungsmass einheitlich über eine Geschossflächenziffer und eine Höhe definiert. Die Definition von Gebäudelänge und -breite hat in der Vergangenheit oft zu Schwierigkeiten geführt. Die Schüler sollen die Gebäudetrakte trockenen Fusses wechseln können. Werden Gebäude aber verbunden, zählt die Gesamtlänge beider Gebäude. Damit werden die durch die Bauklassen definierten Gebäudedimensionen meist überschritten. Hier soll zukünftig mehr Handlungsspielraum gewährt werden.
			2.3	Es gilt Bauklasse IIIc.			2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa.	
							2.4	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.	
							2.5	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.	
							3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	<i>Juchstrasse 9 erhaltenswert, K-Objekt, geschützt gemäss Vertrag vom 12.08.2014</i> Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
8/31	Schulanlage denmoos <sup>160</sup>  ES II	Blin-	1	Primarschul- und Sportanlage.	8/31	Schulanlage Blindenmoos  ES II	1	Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Sportanlagen. Der Bau einer Quartierheizzentrale.	In ZöN für Schulanlagen wird Schulnutzung nur noch allgemein festgelegt und nicht mehr die Schulstufe definiert. An strategisch sinnvollen Lagen wird zudem der Bau einer Quartierheizzentrale zugelassen.
			2.1	Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Anlagen.			2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.	
			2.2	Es gilt die Bauklasse IIIc. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten.			2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,5.	In ZöN für Schulanlagen wird neu das Nutzungsmass einheitlich über eine Geschossflächenziffer und eine Höhe definiert. Die Definition von Gebäudelänge und -breite hat in der Vergangenheit oft zu Schwierigkeiten geführt. Die Schüler sollen die Gebäudetrakte trockenen Fusses wechseln können. Werden Gebäude aber ver-
			2.3	Gestattet ist der Bau einer Quartier-			2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassaden-	

<sup>160</sup> Ziffer 2.3: Fassung gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 8. September 2011, genehmigt am 23. September 2011.

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen	
Objekt Nr.	Bezeichnung	1	Zweckbestimmung der Zone	Objekt Nr.	Bezeichnung	1	Planungszweck	
	Empfindlichkeitsstufe (ES)	2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		Empfindlichkeitsstufe (ES)	2	Art und Mass der Nutzung	
		3	Verschiedene Bestimmungen			3	Gestaltungsgrundsätze	
			Heizzentrale.			4	Verschiedene Bestimmungen	
							höhe traufseitig der Bauklasse IIIa.	bunden, zählt die Gesamtlänge beider Gebäude. Damit werden die durch die Bauklassen definierten Gebäudedimensionen meist überschritten. Hier soll zukünftig mehr Handlungsspielraum gewährt werden.
						2.4	Gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten.	
						2.5	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.	
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	<i>Schwandenhubelstrasse 23, 25, 25a, erhaltenswert</i> Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
8/32	Kindergarten Her- tenbrünnen  ES II	1	Kindergarten mit Aussenanlagen.	8/32	Schulanlage Hertenbrünnen  ES II	1	Bauten und Anlagen für Schulnutzung.	In ZöN für Schulanlagen wird Schulnutzung nur noch allgemein festgelegt und nicht mehr die Schulstufe definiert.
		2.1	Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Kindergartenanlage.			2.1	Zulässig sind die Erweiterung und die Erneuerung der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.	
		2.2	Es gilt Bauklasse I.			2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,4.	In ZöN für Schulanlagen wird neu das Nutzungsmass einheitlich über eine Geschossflächenziffer und eine Höhe definiert. Die Definition von Gebäudelänge und -breite hat in der Vergangenheit oft zu Schwierigkeiten geführt. Die Schüler sollen die Gebäudetrakte trockenen Fusses wechseln können. Werden Gebäude aber verbunden, zählt die Gesamtlänge beider Gebäude. Damit werden die durch die Bauklassen definierten Gebäudedimensionen meist überschritten. Hier soll zukünftig mehr Handlungsspielraum gewährt werden.
						2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIa.	
						2.4	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.	
						2.5	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.	
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
8/33	Schiessanlage Platten  ES IV	1	Schiessstand mit Nebenräumen und Parkplatz.	8/33	Schiessanlage Platten	1	Schiessstand mit Nebenräumen und Parkplatz.	Die Festlegung der Empfindlichkeitsstufe wird gestrichen, da keine lärmempfindlichen Räume möglich sind und kein erhöhtes Lärmschutzbedürfnis besteht.
		2.1	Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung des Schiessstandes.			2.1	Zulässig sind die Erweiterung und die Erneuerung des Schiessstandes.	Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.
		2.2	Es gilt Bauklasse IIIc.			2.2	Es gilt Bauklasse IIIc.	
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
8/34	Zivilschutzanlage Platten	1	Zivilschutz- und Feuerwehrausbildungszentrum mit Aussenanlagen und Parkplatz.	8/34	Zivilschutzanlage Platten	1	Zivilschutz- und Feuerwehrausbildungszentrum mit Aussenanlagen und Parkplatz.	In der ZöN 8/34 erfolgen die gleichen Anpassungen wie in den ZöN für Schulanlagen, da es sich hier ebenfalls um eine kommunale

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf			Erläuterungen		
Objekt-Nr.	Bezeichnung			Objekt-Nr.	Bezeichnung			
	Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3	Zweckbestimmung der Zone Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Verschiedene Bestimmungen		Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	
	ES III	2.1 2.2	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten für Zivilschutz und Blaulichtorganisationen. Es gilt Bauklasse IIIc. Für mobile Bauten der Brandsimulationsanlage mit Flachdach: Fassadenhöhe 15,00 m.		ES III	2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6 3	Zivilschutz und Blaulichtorganisationen. Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten für Zivilschutz und Blaulichtorganisationen.. Oberirdische Geschossflächenziffer 0,4. Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa. Für mobile Bauten der Brandsimulationsanlage mit Flachdach: Fassadenhöhe 15 m. Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen. Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei. Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	Anlage handelt.          <i>Plattenweg 69 erhaltenswert</i>  Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
11/31	Kultur- und Begegnungs-zentrum Landgut Ried, Gruebe <sup>161</sup> ES III	1 2.1 2.2	Bildungs- und Kulturstätte mit Wohnheim und Aussenanlagen. Gestattet sind die Umnutzung und bauliche Veränderung sämtlicher Bauten und Anlagen, Ersatz- respektive Neubauten. Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu verändern / erstellen. Es gilt Bauklasse IIb.	11/31	Kultur- und Begegnungszentrum Landgut Ried, Gruebe ES III	1 2.1 2.2 3	Bildungs- und Kulturstätte mit Wohnheim und Aussenanlagen. Zulässig sind die Umnutzung und bauliche Veränderung sämtlicher Bauten und Anlagen, Ersatz- respektive Neubauten. Es gilt Bauklasse IIb. Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.  <i>Hilfigweg 19, 23 erhaltenswert</i>  Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
12/31	Schulanlage Oberwangen	1	Schule mit Kindergärten, Spiel- und Sportanlagen.	12/31	Schulanlage Oberwangen	1	Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Sportanlagen.	In ZöN für Schulanlagen wird Schulnutzung nur noch allgemein festgelegt und nicht mehr die Schulstufe definiert.

<sup>161</sup> **Fassung gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 12. Januar 2011, genehmigt am 30. März 2011.**

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen	
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Zweckbestimmung der Zone	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Planungszweck	
	Empfindlichkeits- stufe (ES)	2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Verschiedene Bestimmungen		Empfindlich- keits- stufe (ES)	2	Art und Mass der Nutzung	
		3				3	Gestaltungsgrundsätze	
						4	Verschiedene Bestimmungen	
	ES II	2.1	Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Schulanlagen im Rahmen der vorgegebenen Gestaltungsgrundsätze.	ES II	2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.		
		2.2	Es gilt Bauklasse IIb.		2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,7.	In ZöN für Schulanlagen wird neu das Nutzungsmass einheitlich über eine Geschossflächenziffer und eine Höhe definiert. Die Definition von Gebäudelänge und -breite hat in der Vergangenheit oft zu Schwierigkeiten geführt. Die Schüler sollen die Gebäudetrakte trockenen Fusses wechseln können. Werden Gebäude aber verbunden, zählt die Gesamtlänge beider Gebäude. Damit werden die durch die Bauklassen definierten Gebäudedimensionen meist überschritten. Hier soll zukünftig mehr Handlungsspielraum gewährt werden.	
					2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIa.		
					2.4	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.		
					2.5	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.		
					3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	<i>Feldackerstrasse 24 erhaltenswert</i> Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.	
12/32	Friedhof Oberwangen ES II	1	Friedhofanlage.	12/32	Friedhof Oberwangen ES II	1	Friedhofanlage.	
		2.1	Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Anlage.			2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Anlage.	Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.
		2.2	Für Hochbauten gilt Bauklasse I.			2.2	Es gilt Bauklasse I.	
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
12/33	Kirche Oberwangen ES III	1	Kirche, Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus.	12/33	Kirche Oberwangen ES II	1	Kirche, Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus.	Die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe wird an die anderen Kirchen angeglichen.
		2.1	Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet.			2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen.	Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.
		2.2	Es gilt Bauklasse IIc.			2.2	Es gilt Bauklasse IIc.	<i>Kirchenrain 6 schützenswert, K-Objekt</i>
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. <i>Die kantonale Denkmalpflege ist in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</i>
12/34	Mehrzweckanlage Oberwangen ES III	1	Mehrzweckgebäude mit Zivilschutzanlage, Feuerwehrmagazin und Übungsplatz.	12/34	Mehrzweckanlage Oberwangen	1	Mehrzweckgebäude mit Zivilschutzanlage, Feuerwehrmagazin und Übungsplatz, Schulnutzung. Der Bau einer Quartierheizzentrale.	In der ZöN 12/34 erfolgen die gleichen Anpassungen wie in den ZöN für Schulanlagen, da es sich hier ebenfalls um eine kommunale Anlage handelt.

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen	
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Zweckbestimmung der Zone	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Planungszweck	
	Empfindlichkeits- stufe (ES)	2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		Empfindlich- keits- stufe (ES)	2	Art und Mass der Nutzung	
		3	Verschiedene Bestimmungen			3	Gestaltungsgrundsätze	
						4	Verschiedene Bestimmungen	
				ES III				
		2.1	Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Anlage.			2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.	
		2.2	Es gilt Bauklasse IIb.			2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,7.	
						2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIa.	
						2.4	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.	
						2.5	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.	
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
15/31	Mehrzweckanlage Gasel	1	Mehrzweckgebäude mit Kindergarten und Parkplatz.	15/31	Mehrzweckanlage Gasel	1	Mehrzweckgebäude mit Schulnutzung und Parkplatz.	In ZöN für Schulanlagen wird Schulnutzung nur noch allgemein festgelegt und nicht mehr die Schulstufe definiert.
	ES III	2.1	Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Anlage.		ES III	2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.	Ergänzende Neubauten werden ebenfalls zugelassen
		2.2	Es gilt Bauklasse IIb.			2.2	Es gilt Bauklasse IIb.	
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
15/32	Wehrdienstmagazin Gasel	1	Wehrdienstmagazin.	15/32	Feuerwehrmagazin Gasel	1	Feuerwehrmagazin.	Name und Zweck wurden aktualisiert.
	ES III	2.1	Die Bauten sind auf eine gute Gesamtwirkung auszurichten und in das Ortsbild und in die Landschaft einzupassen.			2	Es gilt Bauklasse I.	Die Festlegung der Empfindlichkeitsstufe wird gestrichen, da keine lärmempfindlichen Räume möglich sind und kein erhöhtes Lärmschutzbedürfnis besteht. Neugliederung (siehe oben)
		2.2	Es gilt Bauklasse I.			3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie der Baugruppe des kant. Bauinventars abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
16/31	Schulanlage Mengestorf	1	Schule mit Spiel- und Sportanlagen.	16/31	Schulanlage Mengestorf	1	Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Spiel- und Sportanlagen.	In ZöN für Schulanlagen wird Schulnutzung nur noch allgemein festgelegt und nicht mehr die Schulstufe definiert.
	ES II	2.1	Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Anlage.		ES II	2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen.	

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen	
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeits- stufe (ES)	1	Zweckbestimmung der Zone	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Empfindlich- keits- stufe (ES)	1	Planungszweck	
		2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung			2	Art und Mass der Nutzung	
		3	Verschiedene Bestimmungen			3	Gestaltungsgrundsätze	
		2.2	Es gilt Bauklasse IIc.			2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,3.	In ZöN für Schulanlagen wird neu das Nutzungsmass einheitlich über eine Geschossflächenziffer und eine Höhe definiert. Die Definition von Gebäudelänge und -breite hat in der Vergangenheit oft zu Schwierigkeiten geführt. Die Schüler sollen die Gebäudetrakte trockenen Fusses wechseln können. Werden Gebäude aber verbunden, zählt die Gesamtlänge beider Gebäude. Damit werden die durch die Bauklassen definierten Gebäudedimensionen meist überschritten. Hier soll zukünftig mehr Handlungsspielraum gewährt werden.
						2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIa.	
						2.4	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.	
						2.5	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.	<i>Mengestorfstrasse 145 erhaltenswert</i>
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars und Bundesinventars ISOS abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. <i>Die kantonale Denkmalpflege ist in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</i>
19/31  ES II	Schulanlage Oberscherli	1	Schule und Mehrzweckanlage mit Aussenanlagen.	19/31  ES II	Schulanlage Oberscherli	1	Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Sport- und Mehrzweckanlage.	In ZöN für Schulanlagen wird Schulnutzung nur noch allgemein festgelegt und nicht mehr die Schulstufe definiert.
		2.1	Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Anlage.			2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.	In ZöN für Schulanlagen wird neu das Nutzungsmass einheitlich über eine Geschossflächenziffer und eine Höhe definiert. Die Definition von Gebäudelänge und -breite hat in der Vergangenheit oft zu Schwierigkeiten geführt. Die Schüler sollen die Gebäudetrakte trockenen Fusses wechseln können. Werden Gebäude aber verbunden, zählt die Gesamtlänge beider Gebäude. Damit werden die durch die Bauklassen definierten Gebäudedimensionen meist überschritten. Hier soll zukünftig mehr Handlungsspielraum gewährt werden.
		2.2	Es gilt Bauklasse IIb.			2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 1,3.	
						2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIa.	
						2.4	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.	
						2.5	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.	<i>Haltenstrasse 329 erhaltenswert</i>
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
20/31  ES II	Schulanlage derscherli	Nie-	1	Primar- und Sekundarschule mit Turnhalle und Sportanlagen.	20/31  ES II	1	Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Sportanlagen. Der Bau einer Quartierheizzentrale.	In ZöN für Schulanlagen wird Schulnutzung nur noch allgemein festgelegt und nicht mehr die Schulstufe definiert. An strategisch sinnvollen Lagen wird zudem der Bau einer Quartierheizzentrale zugelassen.
			2.1	Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Schulanlage.		2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.	In ZöN für Schulanlagen wird neu das Nutzungsmass einheitlich über eine Geschossflächenziffer und eine Höhe definiert. Die Definition von Gebäudelänge und -breite hat in der Vergangenheit oft zu Schwierigkeiten geführt. Die Schüler sollen die Gebäudetrakte trockenen Fusses wechseln können. Werden Gebäude aber verbunden, zählt die Gesamtlänge beider Gebäude. Damit werden die
			2.2	Es gilt Bauklasse IIIc.		2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,8.	
						2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa.	

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen		
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Zweckbestimmung der Zone	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung	1	Planungszweck		
	Empfindlichkeits- stufe (ES)	2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		Empfindlich- keits- stufe (ES)	2	Art und Mass der Nutzung		
		3	Verschiedene Bestimmungen			3	Gestaltungsgrundsätze		
						4	Verschiedene Bestimmungen		
						2.4	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.	durch die Bauklassen definierten Gebäudedimensionen meist überschritten. Hier soll zukünftig mehr Handlungsspielraum gewährt werden.	
						2.5	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.		
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. <i>Die kantonale Denkmalpflege ist in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</i>	
20/32	Schulanlage altenstrasse <sup>162</sup>	Hal-	1	Schule mit Kindergärten, Wehrdienstmagazin und Aussenanlagen.	20/32	Schulanlage Haltenstrasse	1	Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Feuerwehrmagazin.	In ZöN für Schulanlagen wird Schulnutzung nur noch allgemein festgelegt und nicht mehr die Schulstufe definiert.
	ES II		2.1	Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Anlagen.		ES II	2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.	In ZöN für Schulanlagen wird neu das Nutzungsmass einheitlich über eine Geschossflächenziffer und eine Höhe definiert. Die Definition von Gebäudelänge und -breite hat in der Vergangenheit oft zu Schwierigkeiten geführt. Die Schüler sollen die Gebäudetrakte trockenen Fusses wechseln können. Werden Gebäude aber verbunden, zählt die Gesamtlänge beider Gebäude. Damit werden die durch die Bauklassen definierten Gebäudedimensionen meist überschritten. Hier soll zukünftig mehr Handlungsspielraum gewährt werden.
			2.2	Baupolizeiliche Masse: – Geschosszahl 3, kein Attika oder Dachausbau. – Gebäudehöhe 11 m, Gebäudelänge 50 m, Bautiefe 16 m. – Kleiner Grenzabstand 5 m, grosser Grenzabstand 9 m. – Der Gebäudeabstand zu Haus Nr. 15 (Feuerwehrmagazin) beträgt min. 9 m. – Der Grenzabstand von Hauptgebäuden gegenüber Parzelle Nr. 338 beträgt mindestens 11,40 m. – Grünflächenanteil 30 %.			2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,7.	
							2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIa.	
							2.4	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände der angrenzenden Bauklassen.	
							2.5	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.	
							3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.

<sup>162</sup> Ziffer 2.2: Fassung gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 8. Oktober 2003, genehmigt am 8. Dezember 2003.

Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen	
Objekt Nr.	Bezeichnung			Objekt Nr.	Bezeichnung				
	Empfindlichkeitsstufe (ES)	1	Zweckbestimmung der Zone		Empfindlichkeitsstufe (ES)	1	Planungszweck		
		2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung			2	Art und Mass der Nutzung		
		3	Verschiedene Bestimmungen			3	Gestaltungsgrundsätze		
						4	Verschiedene Bestimmungen		
20/33	Kirche und Pfarrhaus Niederscherli		Kirche und Pfarrhaus.	20/33	Kirche und Pfarrhaus Niederscherli		Kirche und Pfarrhaus.		
	ES II	1			ES II	1			
		2.1	Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet.			2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen.		Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.
		2.2	Es gilt Bauklasse IIb.			2.2	Es gilt Bauklasse IIb.		<i>Rifishaltenstrasse 6 erhaltenswert</i> <i>Rifishaltenstrasse 8 schützenswert</i>
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.		Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. <i>Die kantonale Denkmalpflege ist in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</i>
20/34	Kirchgemeindehaus Niederscherli		Kirchgemeindehaus.	20/34	Kirchgemeindehaus Niederscherli		Kirchgemeindehaus.		
	ES II	1			ES II	1			
		2.1	Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet.			2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen.		Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.
		2.2	Es gilt Bauklasse IIb.			2.2	Es gilt Bauklasse IIb.		<i>Birchernstrasse 19 erhaltenswert</i>
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.		Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
20/35	Friedhof scherli	Nieder-	Friedhofanlage.	20/35	Friedhof scherli	Nieder-	Friedhofanlage.		
	ES II	1			ES II	1			Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.
		2.1	Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Anlage.			2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Anlage.		
		2.2	Für Hochbauten gilt Bauklasse I.			2.2	Es gilt Bauklasse I.		
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.		Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.
20/36	Reservoir scherli	Nieder-	Wasserreservoir mit Trafostation.	20/36	Reservoir scherli	Nieder-	Wasserreservoir mit Trafostation.		
	ES II	1			ES II	1			Die Festlegung der Empfindlichkeitsstufe wird gestrichen, da keine lärmempfindlichen Räume möglich sind und kein erhöhtes Lärmschutzbedürfnis besteht.
		2.1	Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung von Reservoir und Trafostation.			2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen.		Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.
		2.2	Für Hochbauten gilt Bauklasse I.			2.2	Es gilt Bauklasse I.		
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) abzustimmen.		



Heutiger Text				Vorlage/Neuer Text, Entwurf				Erläuterungen	
Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 2 3	Zweckbestimmung der Zone Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Verschiedene Bestimmungen	Ob- jekt Nr.	Bezeichnung Empfindlich- keits- stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen		
23/31	Schulanlage Mittel- häusern	1	Schule und Sportanlage.	23/31	Schulanlage Mittelhäusern	1	Bauten und Anlagen für Schulnutzung sowie Sportanlagen.	In ZöN für Schulanlagen wird Schulnutzung nur noch allgemein festgelegt und nicht mehr die Schulstufe definiert.	
	ES II	2.1	Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Schulanlage.		ES II	2.1	Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten.		
		2.2	Es gilt Bauklasse IIb.			2.2	Oberirdische Geschossflächenziffer 0,3.	In ZöN für Schulanlagen wird neu das Nutzungsmass einheitlich über eine Geschossflächenziffer und eine Höhe definiert. Die Definition von Gebäudelänge und -breite hat in der Vergangenheit oft zu Schwierigkeiten geführt. Die Schüler sollen die Gebäudetrakte trockenen Fusses wechseln können. Werden Gebäude aber verbunden, zählt die Gesamtlänge beider Gebäude. Damit werden die durch die Bauklassen definierten Gebäudedimensionen meist überschritten. Hier soll zukünftig mehr Handlungsspielraum gewährt werden.	
						2.3	Es gilt die Fassadenhöhe, resp. die Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIa.		
						2.4	Als arealexterne Grenzabstände gelten die kleinen Grenzabstände kGA der angrenzenden Bauklassen.		
						2.5	Die Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind frei.		
						3	Bauliche Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und mit den vorhandenen, prägenden Elementen (vgl. Art. 6 BauR) sowie den inventarisierten Objekten des kant. Bauinventars abzustimmen.	<i>Hubelhüsistrasse 23, 29 erhaltenswert</i> Aufgrund des hohen Öffentlichkeitscharakters der betroffenen Areale werden an bauliche Massnahmen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.	

## D. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

## E. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Objekt-Nr.	Bezeichnung		Zweckbestimmung der Zone	Objekt-Nr.	Bezeichnung		Zweckbestimmung der Zone	
	Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3	Zweckbestimmung der Zone Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Verschiedene Bestimmungen		Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3	Zweckbestimmung der Zone Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Verschiedene Bestimmungen	
1/61	Gurten-Kulm <sup>163</sup> ES III	1	Ergänzung der Hotelzone Gurten-Kulm durch Bauten und Anlagen der Kultur, Bildung, Freizeit und des Sportes. In den einzelnen Sektoren sind zugelassen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sektor A: Nutzungen im allgemeinen Interesse sowie Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal, ferner Bauten und Anlagen der PTT und Anlagen zur Nutzung von Alternativenergie.</li> <li>– Sektor B: Nutzungen im allgemeinen Interesse, namentlich Garderoben, WC-Anlagen, Kiosk, feste oder mobile Bühnen, Terrassen, Geländemodulationen und dergleichen. Im Bereich der Bergstation der Gurtenbahn bleiben die Bestimmungen des Eisenbahnrechts vorbehalten.</li> <li>– Sektor C: Nutzungen im allgemeinen Interesse, namentlich Spielplätze, Picknickplätze, mobile Bühnen und dergleichen. Mit Ausnahme von künstlerischen Skulpturen und technischen Anschlussstellen (Strom, Wasser usw.) sowie einem Aussichtsturm von max. 40 m<sup>2</sup> Grundfläche im Bereich des Westsignals, dessen Höhe die Kote 885,00 m.ü.M. nicht übersteigen darf, sind keine Bauten gestattet.</li> </ul>	1/61	Gurten-Kulm ES III	1	Ergänzung der Hotelzone Gurten-Kulm HT durch Bauten und Anlagen der Kultur, Bildung, Freizeit und des Sportes. In den einzelnen Sektoren sind zugelassen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sektor A: Nutzungen im allgemeinen Interesse sowie Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal, ferner Bauten und Anlagen des Fernmeldewesens und Anlagen zur Nutzung von Alternativenergie.</li> <li>– Sektor B: Nutzungen im allgemeinen Interesse, namentlich Garderoben, WC-Anlagen, Kiosk, feste oder mobile Bühnen, Terrassen, Geländemodulationen und dergleichen. Im Bereich der Bergstation der Gurtenbahn bleiben die Bestimmungen des Eisenbahnrechts vorbehalten.</li> <li>– Sektor C: Nutzungen im allgemeinen Interesse, namentlich Spielplätze, Picknickplätze, mobile Bühnen und dergleichen. Mit Ausnahme von künstlerischen Skulpturen und technischen Anschlussstellen (Strom, Wasser usw.) sowie einem Aussichtsturm von höchstens 40 m<sup>2</sup> Grundfläche im Bereich des Westsignals, dessen Höhe die Kote 885,00 m ü.M. nicht übersteigen darf, sind keine Bauten zugelassen.</li> </ul>	Die Gebäudehöhen werden aufgrund der neuen Messweise gemäss BMBV angepasst.
		2.1	Sektor A: Gebäudehöhe 11,50 m. Geschosshöhe 3. Gebäudelänge 50 m. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind frei.  Sektor B: Gebäudehöhe 8 m. Geschosshöhe 1. Gebäudelänge 40 m. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind frei.			2.1	Sektor A: Traufseitige Fassadenhöhe 12 m, 3 Vollgeschosse für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 14,50 m und 4 Vollgeschosse für Bauten mit Flachdach. Gebäudelänge 50 m. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind frei.  Sektor B: Traufseitige Fassadenhöhe 8,50 m, 1 Vollgeschoss für Bauten mit Schrägdach, Fassadenhöhe 11 m und 2 Vollgeschosse für Bauten mit Flachdach. Gebäudelänge 40 m. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind frei.	
		2.2	Nutzung, Umnutzung, Ergänzung oder Ersatz der bestehenden Bauten sind gestattet.			2.2	Nutzung, Umnutzung, Ergänzung oder Ersatz der bestehenden Bauten sind zugelassen.	
		3.1	Die wesentlichen Elemente des Aussenraumes, insbesondere die vorhandene Bepflanzung,			3.1	Die wesentlichen Elemente des Aussenraumes, insbesondere die vorhandene Bepflanzung,	

<sup>163</sup> Ziffer 1, Sektor C: Fassung gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 21. Oktober 1998, genehmigt am 16. Dezember 1998.

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf			Erläuterungen		
Objekt-Nr.	Bezeichnung	1	Zweckbestimmung der Zone	Objekt-Nr.	Bezeichnung	1	Zweckbestimmung der Zone	
	Empfindlichkeitsstufe (ES)	2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		Empfindlichkeitsstufe (ES)	2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	
		3	Verschiedene Bestimmungen			3	Verschiedene Bestimmungen	
			zung, sind möglichst weitgehend zu erhalten.				sind möglichst weitgehend zu erhalten.	
		3.2	Das Gebiet der Zone wird als motorfahrzeugfrei erklärt. Das bestehende Zufahrtsstrassennetz darf dem allgemeinen Fahrverkehr nicht zugänglich gemacht werden.			3.2	Das Gebiet der Zone wird als motorfahrzeugfrei erklärt. Das bestehende Zufahrtsstrassennetz darf dem allgemeinen Fahrverkehr nicht zugänglich gemacht werden.	
2/61	Familiengärten Morillon ES II	1	Familiengärten.					Die Planungen Morillon und Station Wabern laufen ausserhalb der OPR in einem separaten Verfahren, darin wird auch die ZSF 2/61 aufgehoben. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt, für das in den Plänen bezeichnete Gebiet, weiterhin das bisherige Recht (vgl. Art. 96 Abs. 2).
		2	Es sind lediglich Werkzeugtruhen für Gartengeräte zugelassen.					
2/62	Tennisplatzanlage Eichholz ES II	1	Tennisanlage.	2/62	Tennisplatzanlage Eichholz ES II	1	Tennisanlage.	Keine Änderungen
		2/3	Das bestehende Clubhaus kann unterhalten und erneuert werden. Erweiterungs- und Neubauten sind nicht zugelassen.			2/3	Das bestehende Clubhaus und die Anlagen können unterhalten und erneuert werden. Erweiterungs- und Neubauten sind nicht zugelassen.	
3/61	Sport- und Freizeitanlage Talbrännliweg ES III	1	Erhaltung des bestehenden Gebäudes und Ermöglichung von Sport und Erholung (Reitsport u.a.).	3/61	Sport- und Freizeitanlage Talbrännliweg ES III	1	Erhaltung des bestehenden Gebäudes und Ermöglichung von Sport, Spiel, Erholung, Aufenthalt usw.	Die Reitsportnutzung wurde aufgegeben. Stattdessen Nutzung als Spielplatz.  <i>Talbrännliweg 38 erhaltenswert, K-Objekt, geschützt gemäss RRB 1672 vom 23.06.1999</i>
		2/3	Das bestehende Gebäude Talbrännliweg 38 ist in seiner wesentlichen Bausubstanz zu erhalten. Zu erhalten sind ferner die wesentlichen Elemente des Aussenraumes einschliesslich der Baumbestände. Neubauten sind nicht zugelassen.			2/3	Das bestehende Gebäude Talbrännliweg 38 ist in seiner wesentlichen Bausubstanz zu erhalten. Zu erhalten sind ferner die wesentlichen Elemente des Aussenraumes einschliesslich der Baumbestände. Neubauten sind nicht zugelassen.	
3/62	Platzgestaltung Hohle Gasse ES III	1	Öffentliche Begegnungsstätte mit Kinderspielplatz.	3/62	Kinderspielplatz Hohle Gasse ES II	1	Öffentliche Begegnungsstätte mit Kinderspielplatz.	Sämtliche Spielplätze werden in der Namensgebung vereinheitlicht. Die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe wird an die anderen Spielplätze angeglichen.
		2	Die Anlage kann mit Fahrnisbauten und Spielgeräten ausgerüstet werden.			2	Die Anlage kann mit Fahrnisbauten und Spielgeräten ausgerüstet werden.	
5/61	Pfadfinderheim Bannholz ES II	1	Bauten und Anlagen des Pfadfinderheims.	5/61	Pfadiheim Bannholz ES II	1	Bauten und Anlagen des Pfadiheims.	Der Ausdruck „Pfadfinder“ wird durch den geschlechtsneutralen Begriff „Pfadi“ ersetzt.
		2	Es gilt Bauklasse IIb.			2	Es gilt Bauklasse IIb.	
5/62	Kommunale Sport- und Freizeitanlage Weiermatt ES III	1	Frei- und Hallenbad, Sporthalle, Kunsteisbahn, Eissporthalle, Curling, Sauna, Fitnessräume und dergleichen mit ihren Folgeeinrichtungen. Pfadfinderheim.	5/62	Sport- und Freizeitanlage Weiermatt ES III	1	Sport- und Freizeitanlagen, Pfadiheim mit Spielwiese.	Die Sportanlagen werden neu allgemeiner definiert. Somit können auch Anlagen für neue Sportarten erstellt werden.  Neuaufnahme eines Sektors D als Spielwiese für das Pfadiheim.
		2.1	Der Grenzabstand zu benachbarten Grundstücken beträgt für Hauptgebäude 7,50 m bzw. 1/2 Gebäudehöhe. Nebenbauten bis zu einer Gebäudehöhe von 2,50 m dürfen direkt an die Grenze gestellt werden. Die internen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei.			2.1	Der Grenzabstand zu benachbarten Grundstücken beträgt für Hauptgebäude 7,50 m bzw. 1/2 Fassadenhöhe. Nebenbauten bis zu einer Fassadenhöhe von 3 m dürfen direkt an die Grenze gestellt werden. Die internen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei.	

**Ausserhalb OPR**

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf			Erläuterungen		
Objekt Nr.	Bezeichnung			Objekt Nr.	Bezeichnung			
	Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3	Zweckbestimmung der Zone Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Verschiedene Bestimmungen		Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3	Zweckbestimmung der Zone Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Verschiedene Bestimmungen	
		2.2	In den Sektoren A, B und C gelten ferner folgende Vorschriften:  – Sektoren A und C: Geschosshöhe 2. Gebäudehöhe 8 m. Gebäudelänge 50 m.  – Sektor B: Gebäudehöhe 18 m. Gebäudelänge 110 m. Es dürfen mehrere Hauptgebäude mit Zwischentrakten, deren Gebäudehöhe 8 m nicht überschreiten darf, miteinander verbunden werden.			2.2	In den Sektoren A, B, C und D gelten ferner folgende Vorschriften:  – Sektoren A und C: Anzahl Vollgeschosse 2. Fassadenhöhe 8,50 m. Gebäudelänge 50 m. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.  – Sektor B: Fassadenhöhe 18,50 m. Gebäudelänge 110 m. Es dürfen mehrere Hauptgebäude mit Zwischentrakten, deren Fassadenhöhe 8,50 m nicht überschreiten darf, miteinander verbunden werden. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.  – Im Sektor D sind keine Hochbauten zugelassen.	
		3.1	Neu- und Umbauten sind massstäblich in die bestehende Umgebung einzuordnen unter Rücksichtnahme auf die landschaftlichen und ökologischen Empfindlichkeiten des Raumes.			3.1	Neu- und Umbauten sind massstäblich in die bestehende Umgebung einzuordnen unter Rücksichtnahme auf die landschaftlichen und ökologischen Empfindlichkeiten des Raumes.	
		3.2	Als Ergänzung der bestehenden Umgebungsgestaltung sind Neupflanzungen anzulegen. Der innerhalb des Perimeters gelegene Bachlauf ist zu revitalisieren und zu bestocken.			3.2	Als Ergänzung der bestehenden Umgebungsgestaltung sind Neupflanzungen anzulegen. Der innerhalb des Perimeters gelegene Bachlauf ist zu revitalisieren und zu bestocken.	<i>Dorfbachstrasse N.N. (Sprungturm) schützenswert, K-Objekt Dorfbachstrasse 19, 21, 23, 25, 27a-27f erhaltenswert</i>
5/63	Reitareal Möösliacker ES III	1 2	Erstellung einer Reitanlage. Gestattet sind nur:  – im südöstlichen Bereich, gegenüber der Wohnzone, eine eingeschossige Baute gemäss den Bestimmungen der Bauklasse I;  – eine ungedeckte Reitbahn und die notwendigen Umzäunungen.	5/63	Reitareal Möösliacker ES III	1 2	Erstellung einer Reitanlage. Zulässig sind nur:  – im südöstlichen Bereich, gegenüber der Wohnzone W, eine eingeschossige Baute gemäss den Bestimmungen der Bauklasse I;  – eine ungedeckte Reitbahn und die notwendigen Umzäunungen.	Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.
		3	Entlang der östlichen Grenze ist die Verbindung Möösliweg-Waldrand als Fussweg zu gewährleisten.			3	Entlang der östlichen Grenze ist die Verbindung Möösliweg-Waldrand als Fussweg zu gewährleisten.	
5/64	Familiengärten Sägematt ES II	1 2.1 2.2 3.1 3.2	Familiengärten und Vogelvolière. In den Familiengärten sind lediglich Werkzeugtruhen für Gartengeräte gestattet. Im nordwestlichen Bereich des Areals ist die Erstellung einer eingeschossigen Volièrenanlage mit einer Grundfläche von höchstens 400 m <sup>2</sup> gestattet. Die Umgebung der Volière ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen. Der Sulgenbach ist soweit wie möglich offenzulegen, wenn dadurch eine Aufwertung des					Aufgehoben. Neu wird das Areal einer ZPP und der Grünzone zugewiesen (siehe ZPP 5/8)

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf			Erläuterungen			
Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3	Zweckbestimmung der Zone Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Verschiedene Bestimmungen	Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3	Zweckbestimmung der Zone Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Verschiedene Bestimmungen		
			Aussenraumes erreicht werden kann. Seine Ufer sind naturnah zu bestocken.						
5/65	Reitsportanlage Eldorado ES III	1 2.1 2.2 3.1 3.2	Reisportanlage mit Pferdestallungen, Reithalle, Reitbahn und den zugehörigen Nebenanlagen. Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Reitsportanlage. Hochbauten sind innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen mit beschränkten, auf die örtliche Situation abgestimmten Erweiterungen gestattet. Sie dürfen nur die westliche Hälfte der Fläche beanspruchen. Auf die empfindliche Landschaft am Ausgang des Gurtentälis ist besonders Rücksicht zu nehmen. Im Perimeter vorhandene Bachläufe sind zu revitalisieren und neu zu bestocken.	5/65	Reitsportanlage Eldorado ES III	1 2.1 2.2 3.1 3.2	Reitsportanlage mit Pferdestallungen, Reithalle, Reitbahn und den zugehörigen Nebenanlagen. Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Reitsportanlage. Hochbauten sind innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen mit beschränkten, auf die örtliche Situation abgestimmten Erweiterungen zugelassen. Sie dürfen nur die westliche Hälfte der Fläche beanspruchen. Auf die empfindliche Landschaft am Ausgang des Gurtentälis ist besonders Rücksicht zu nehmen. Im Perimeter vorhandene Bachläufe sind zu revitalisieren und neu zu bestocken.	Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.	
5/66	Familiengärten Blinzern ES II	1 2	Familiengärten. Die Gartenanlagen haben gegenüber dem Waldrand einen Mindestabstand von 20 m einzuhalten. Es sind nur Werkzeugtruhen für Gartengeräte zugelassen.				Aufgehoben Das Areal wird der Grünzone zugewiesen. Die bestehenden Familiengärten befinden sich in der ZöN 5/37. Weitere Flächen werden momentan nicht benötigt.		
5/67	Familiengärten Talbrännli ES II	1 2 3	Familiengärten. Es sind lediglich Werkzeugtruhen für Gartengeräte zugelassen. Die bestehenden Hochstamm-bäume sind in die Anlage zu integrieren und bei Abgang zu ersetzen.				Aufgehoben Das Areal wird der Wohnzone zugewiesen. Die Fläche ist heute ungenutzt.		
9/61	Familiengärten Büschiwald und Robinsonspielplatz ES II	1 2	Familiengärten. Es sind lediglich Werkzeugtruhen für Gartengeräte zugelassen.	9/61	Kinderspielplatz Büschiwald ES II	1 2	Robinsonspielplatz Die Anlage kann mit Fahrnisbauten und Spielgeräten ausgerüstet werden.	Die Familiengärten werden der Zone für Kleingärten zugewiesen. Die Spielplätze werden in der Namensgebung vereinheitlicht.	
9/62	Tennisplatz Schliern ES III	1 2.1 2.2 3.1	Tennisanlage. Das bestehende Clubhaus kann unterhalten und erneuert werden. Für Erweiterungs- und Neubauten gilt Bauklasse I. Für den Tennisbetrieb im Winter kann eine provisorische Traglufthalle mit höchstens 2	9/62	Tennisplatz Schliern ES III	1 2.1 2.2 3.1	Tennisanlage. Zulässig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten. Es gilt Bauklasse I. Für den Tennisbetrieb im Winter kann eine provisorische Traglufthalle mit höchstens 2	Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.	

Heutiger Text			Vorlage/Neuer Text, Entwurf			Erläuterungen		
Objekt Nr.	Bezeichnung	1	Zweckbestimmung der Zone	Objekt Nr.	Bezeichnung	1	Zweckbestimmung der Zone	
	Empfindlichkeitsstufe (ES)	2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		Empfindlichkeitsstufe (ES)	2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	
		3	Verschiedene Bestimmungen			3	Verschiedene Bestimmungen	
			Tennisplätzen gestattet werden.				Tennisplätzen zugelassen werden.	
		3.2	Die provisorische Traglufthalle muss so platziert werden, dass die angrenzenden Wohngebiete möglichst wenig tangiert werden.			3.2	Die provisorische Traglufthalle muss so platziert werden, dass die angrenzenden Wohngebiete möglichst wenig tangiert werden.	
		3.3	Die Erschliessung der Wohnzone westlich der Tennis-Anlage muss über die Zone ZSF 9/62 möglich sein.			3.3	Die Erschliessung der Wohnzone W westlich der Tennis-Anlage muss über die Zone ZSF 9/62 möglich sein.	
14/61	Sportanlage Sternenberg ES II	1	Sportanlage mit den erforderlichen Nebenbauten.	14/61	Sportanlage Sternenberg ES II	1	Sportanlage mit den erforderlichen Nebenbauten.	Sprachliche Anpassung zur Vereinheitlichung mit dem übrigen Baureglement.
		2	Gestattet sind eingeschossige Nebenbauten unter gebührender Berücksichtigung der Landschaft (keine «Talsperren»).			2	Zulässig sind eingeschossige Nebenbauten unter gebührender Berücksichtigung der Landschaft (keine «Talsperren»).	
		3	Die Umgebungsgestaltung hat den ökologischen Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Waldränder und der Bestockung des Baches Rechnung zu tragen.			3	Die Umgebungsgestaltung hat den ökologischen Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Waldränder und der Bestockung des Baches Rechnung zu tragen.	
				19/61	Kinderspielplatz Oberscherli ES II	1	Kinderspielplatz	Neuerlass. Bestehender Spielplatz in der Landwirtschaftszone.
						2	Die Anlage kann mit Fahrnisbauten und Spielgeräten ausgerüstet werden.	
20/61	Pistolenstand Scherligraben ES IV	1	Pistolenschiessanlage 25 m und 50 m.	20/61	Pistolenstand Scherligraben	1	Pistolenschiessanlage 25 m und 50 m.	Die Festlegung der Empfindlichkeitsstufe wird gestrichen, da keine lärmempfindlichen Räume möglich sind und kein erhöhtes Lärmschutzbedürfnis besteht.
		2	Die bestehende Anlage kann durch eine neue in gleicher Grösse (Bauten) und Anzahl Scheiben (max. 11) ersetzt werden, wobei der Feuchtstandort zu erhalten, die Waldbewirtschaftung zu gewährleisten und die bestehende Anlage zu entfernen ist. Nebst Schiess- und Scheibenstand sind keine weiteren Anlagen gestattet.			2	Die bestehende Anlage kann durch eine neue in gleicher Grösse (Bauten) und Anzahl Scheiben (maximal 11) ersetzt werden, wobei der Feuchtstandort zu erhalten, die Waldbewirtschaftung zu gewährleisten und die bestehende Anlage zu entfernen ist. Nebst Schiess- und Scheibenstand sind keine weiteren Anlagen zulässig.	
		3.1	Es sind max. 6 Autoabstellplätze gestattet, welche ausserhalb des Feuchtstandortes anzulegen sind. Verbindungswege zwischen Schiess- und Scheibenstand sind dem Rand des Feuchtgebietes entlang zu legen und unversiegelt auszuführen.			3.1	Es sind höchstens 6 Autoabstellplätze zulässig, welche ausserhalb des Feuchtstandortes anzulegen sind. Verbindungswege zwischen Schiess- und Scheibenstand sind dem Rand des Feuchtgebietes entlang zu legen und unversiegelt auszuführen.	
		3.2	Der Schiessbetrieb muss die gefahrlose Begehbarkeit des umliegenden Wegnetzes gewährleisten.			3.2	Der Schiessbetrieb muss die gefahrlose Begehbarkeit des umliegenden Wegnetzes gewährleisten.	