Gemeinde
Köniz

721.0

Aufgehoben

Baureglement

Besondere Vorschriften zu Nutzungsplan und Schutzplan

7. März 1993
mit Änderungen bis 16. Juli 2020

Hinweis: Das Baureglement vom 23. September 2018 hat das vorliegende Reglement per 1. September 2021 aufgehoben. In bestimmten Fällen ist es jedoch immer noch anwendbar (z.B. für Gebiete «Ausserhalb OPR 2018» nach Art. 96 Abs. 2 des neuen Bauregelements) und bleibt deshalb greifbar.

Chronologie

Erlass

Beschluss des Stimmvolks vom 7. März 1993; genehmigt durch die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion am 21. Dezember 1993; Inkrafttreten am 1. Januar 1994 (siehe GRB vom 26. Januar 1994 gestützt auf Art. 103 BauG).

Änderungen der Artikel des Baureglements

Änderung vom 26. April 2006 (Bezeichnungen) durch Verwaltungsorganisationsverordnung; Inkrafttreten am 1. Mai 2006 (siehe GRB 252/06 vom 26. April 2006).

Änderung vom 11. Dezember 2011 (Art. 53a, Anhang I); Inkrafttreten am 26. Januar 2012 mit der Genehmigung.

Änderung vom 12. Februar 2017 (Art. 26a); Inkrafttreten am 16. Juli 2020 (siehe GRB 2020/382 vom 3. Juli 2020).

Änderungen der Anhänge (Zonenvorschriften und dergleichen)

Die vorliegende Ausgabe enthält alle Änderungen, die am 16. Juli 2020 rechtskräftig genehmigt und in Kraft getreten waren. Detaillierte Angaben befinden sich auch in den Fussnoten auf den Seiten 90 ff.

Hinweis

Ein separates Dokument gibt Auskunft über

- Änderungen des Baureglements und seiner Anhänge, die am 16. Juli 2020 noch nicht genehmigt waren oder die bei Aufschaltung (Juli 2020) nicht rechtskräftig bzw. noch nicht in Kraft getreten waren;
- den aktuellen Bestand an rechtskräftigen Überbauungsordnungen und anderen Plänen.

Das Dokument ist erhältlich bei Bauinspektorat oder Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, oder im Internet unter www.koeniz.ch, Verwaltung, Planung und Verkehr, Planungsabteilung.

Aufgehoben

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis ..... Seite 3 0

Baureglement ..... Seite 9 1

Weitergeltende Pläne und Vorschriften ..... Siehe Hinweis bei Artikel 104 2

Anhang I: Besondere Pläne und Graphische Darstellungen ..... Seite 51 3

Anhang II: Erlasse ..... Seite 81 4

Sachregister ..... Seite 85 5

Zonen mit Planungspflicht (ZPP) ..... Seite 90 6

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) ..... Seite 118 7

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF),
Zonen mit besonderen Vorschriften (ZBV) ..... Seite 128 8

Besondere Vorschriften zum Schutzplan ..... Seite 135 9

Aufgehoben

Inhaltsverzeichnis

Baureglement **Artikel**

0

A. Geltung

Im Allgemeinen 1
Geltung der Planungsziele und -grundsätze 2
Vorgehendes Recht 3
Privates Baurecht 4
Besitzstandsgarantie 5

B. Voraussetzungen des Bauens

Baubewilligung: Erfordernis einer Überbauungsordnung; Baubeginn 6
Bauvoranfrage; generelles Baugesuch 7
Erschliessung 8
a) Grundsatz; Einteilung .....
b) gebundener Erschliessungsaufwand 9

C. Allgemeine Anforderungen an Bauten und Anlagen

1. Umweltschutz; Schutz vor Immissionen

Grundsatz 10
Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV 11
Immissionsschutz 12
Abfälle; Kompostierung 13

2. Schutz und Gestaltung von Ortsbild und Landschaft

a) im Allgemeinen

Grundsätze 14

b) Schutzgebiete und Schutzobjekte

Allgemeines 15
Ortsbildschutzgebiete 16
Siedlungsschutzgebiete 17
Landschaftsschutzgebiete 18
Archäologische Schutzzonen 19
Schützens- und erhaltenswerte Bauten 20
Historische Verkehrswege 21
Schützenswerte Naturobjekte 22
Ergänzungs- und Wiederherstellungsmassnahmen 23
Beiträge 24

Aufgehoben

0

3. Siedlungsqualität

Planungsziel Siedlungsqualität 25
Planungsziele Wohnungsangebot, Wohnraumerhaltung, Wohnungseigentum 26
Preisgünstiges Wohnen 26a
Aussenraum- und Umgebungsgestaltung:
a) Planungsziel 27
b) Begrünung 28
c) einzelne Bestimmungen; Umgebungsgestaltungsplan 29
d) Terrainveränderungen; Stütz- und Futtermauern 30
e) Strassenraum; Planungsziele und Gestaltungsgrundsätze 31

4. Verkehr

Planungsziele Verkehrsentlastung und Verkehrssicherheit 32
Massnahmen 33
Parkierung
a) Grundsätze 34
b) Ersatzabgabe 35
c) Parkplatzreglement 36

5. Energie

Grundsätze 37

D. Nutzungsordnung

1. Allgemeines

Nutzungszonen; Bauklassen 38
Zonen- und Gebietseinteilung 39
Gefahrengebiete 40

2. Nutzungszonen

Wohnzone W 41
Gemischte Zone AW 42
Kernzone K 43
Dorfzone D 44
Arbeitszonen A 1 und A 2 45
Zone für öffentliche Nutzungen ZöN 46
Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF 47
Grünzone GZ 48
Landwirtschaftszone L 49
Nutzungsbeschränkungen 50

3. Besondere Bestimmungen

Zone mit Überbauungsordnung ÜO 51
Materialabbau und -ablagerung; Abbau- und Ablagerungszonen MA 52
Hotelzone Gurten-Kulm HG 53
Schlosszone Köniz SZ 53a

Aufgehoben

Bauernhofzone BZ 54
Bahnareal 55
Tierhaltung in der Bauzone 56

4. Zonen mit Planungspflicht

Begriff; Grundsätze 57

E. Bauvorschriften

1. Mass der Nutzung

Grundsatz 58
Ausnützungsziffer 59

2. Bauweise

Offene Bauweise 60
Geschlossene und annähernd geschlossene Bauweise 61

3. Stellung und Firstrichtung

Grundsätze 62

4. Bauabstände

a) Abstand gegenüber Strassen, Wald, Gewässern und Zonengrenzen

Bauabstand von Strassen, Gewässern und Wald
a) Allgemeines 63
b) Abstand von Strassen 64
c) Abstand von Gewässern; Bauen in Gewässern 65
Bauabstand von Zonengrenzen 66

b) Grenz- und Gebäudeabstand

Allgemeines; Begriffe 67
Messvorschriften 68
Mass der Grenzabstände im Allgemeinen;
Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag 69
Abstände für unbewohnte An- und Nebenbauten 70
Abstände für unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen 71
Besondere Abstandsvorschriften für gewerbliche und industrielle Bauten 72
Abstände für landwirtschaftliche Bauten 73
Abstände für Kleintierställe, Futter- und Düngerlager 74
Abstände bei altrechtlichen Bauten 75

c) Bauen im Grenzabstand; Näherbaurecht

Bauten, Bauteile und Anlagen im Grenzabstand 76
Näherbaurecht 77
Grenzbaurecht 78

Aufgehoben

0

5. Gebäudelänge; Horizontale Bautiefe (Gebäudebreite)

Gebäudelänge ... 79
Horizontale Bautiefe ... 80

6. Geschosszahl und Gebäudehöhe

Geschosszahl ... 81
Dachausbau ... 82
Gebäudehöhe
a) im Allgemeinen ... 83
b) Bauten am Hang ... 84
c) Dachbegrenzungslinie; Kniewand ... 85
d) gestaffelte Gebäude ... 86

7. Baugestaltung

Fassaden- und Dachgestaltung ... 87
Dachaufbauten und -einschnitte ... 88
Bedachung ... 89
Dachwasser; Vorrichtungen betreffend Schnee und Eis ... 90
Attikageschosse ... 91
Aussenantennen für Radio- und Fernsehempfang; Parabolspiegel ... 92

8. Bauklassen

Tabelle der baupolizeilichen Masse ... 93
Bauklasse E ... 94

F. Baupolizei, Strafen

Baupolizei ... 95
Strafen nach Gemeindegesetz ... 96

G. Zuständigkeit der Gemeindeorgane

Stimmbürger ... 97
Parlament ... 98
Gemeinderat ... 99
Bauinspektorat ... 100
Abteilung Umwelt und Landschaft ... 101
Bau- und Planungskommission ... 102

H. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Inkrafttreten; Aufhebung von Vorschriften ... 103
Weitergeltung bisheriger Pläne und Vorschriften ... 104

Anhang I: Besondere Pläne und Graphische Darstellungen Seite 51

Anhang II: Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen Seite 81

Sachregister Seite 85

Aufgehoben

Besondere Vorschriften zu Nutzungsplan und Schutzplan

A. Allgemeines Seite 90
B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Seite 90
C. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) Seite 118
D. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) Seite 128
E. Zonen mit besonderen Vorschriften (ZBV) Seite 125

Besondere Vorschriften zum Schutzplan

A. Allgemein Seite 135
B. Landschaftsschutzgebiete Seite 135
C. Naturobjekte Seite 140

Aufgehoben

Die Einwohnergemeinde Köniz beschliesst folgendes

Baureglement[1]

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.

3 Der Zonenplan ist darstellungsmässig aufgeteilt in den Plan der Nutzungsvorschriften und Bauklassen (Kurzbezeichnung «Nutzungsplan») und den Plan der Schutzgebiete und Schutzobjekte (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[2].

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.

Aufgehoben

[1] Die Bezeichnungen sind im ganzen Erlass an die geltende Gemeindeorganisation angepasst (Verwaltungsorganisationsverordnung vom 26. April 2006).

[2] Demgegenüber haben der Anhang II und das Sachregister nur orientierende Bedeutung. Dasselbe gilt für die dem Reglementstext beigefügten Fussnoten.

1

Art. 3

3 Vorgehendes Recht

1 Das Recht des Bundes und des Kantons[3] sowie kommunale Überbauungsordnungen[4] gehen vor.

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

Art. 4

4 Privates Baurecht

1 Im Verhältnis zu Nachbargrundstücken und -bauten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen des schweizerischen Zivilgesetzbuches[5] und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch[6] zu beachten.

2 Die Beurteilung nachbarrechtlicher Streitigkeiten ist Sache des Zivilrichters[7].

3 Von der Ordnung des öffentlichen Rechts abweichende Vereinbarungen sind nur zulässig, wo das öffentliche Recht diese Möglichkeit vorsieht.

Art. 5

5 Besitzstandsgarantie

1 Der Besitzstand ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet[8]. Ergänzend gelten die nachstehenden Bestimmungen.

2 Der Wiederaufbau ist innerhalb von fünf Jahren seit Aufgabe der bisherigen Nutzung gestattet, wenn

a) das Bauwerk durch ein Elementarereignis oder durch Brand zerstört worden ist, oder

b) der Wiederaufbau im öffentlichen Interesse liegt (Schutz oder Gestaltung des Ortsbildes oder der Landschaft, Erhaltung von Wohnraum oder von Arbeitsplätzen und dergleichen).

3 Nutzungsänderungen sind zulässig, wenn sie

a) eine wesentliche Annäherung an die geltende Nutzungsordnung bedeuten, oder

b) im öffentlichen Interesse im Sinne von Absatz 2 Buchstabe b liegen.

Aufgehoben

---

3 Siehe dazu das Verzeichnis der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Anhang II.
4 Art. 88 ff. BauG.
5 Art. 674, 676 und 684 ff. ZGB.
6 Art. 79 ff. EG z. ZGB.
7 Im Baubewilligungsverfahren können Einwände privatrechtlicher Natur gegen ein Bauvorhaben durch *Rechtsverwahrung* angemeldet werden (Art. 26 BewD).
8 Art. 3 BauG, Art. 63 Abs. 4 SBG.

4 Die Befugnisse nach Absatz 2 und 3 können nicht beansprucht werden bei Bauten:

a) die eine Baulinie überragen; diese dürfen nur wieder aufgebaut oder einer anderen Nutzung zugeführt werden, wenn dadurch keine überwiegenden Interessen betroffen sind;

b) privater Eigentümer, die in Zonen für öffentliche Nutzungen vorbestehen; es ist nur der Unterhalt gestattet.

B. Voraussetzungen des Bauens

Art. 6

1 Baubewilligung: Erfordernis einer Überbauungsordnung; Baubeginn

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.

2 Zudem kann nach Massgabe der nachgenannten Bestimmungen der vorgängige Erlass einer Überbauungsordnung verlangt sein für:

a) besondere Bauten und Anlagen im Sinne des Baugesetzes (Art. 19 und 20 BauG);

b) das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (Art. 73 Abs. 2 BauG);

c) gewisse Bauten in Kernzonen (Art. 43 Abs. 2) und Dorfzonen (Art. 44 Abs. 3) und in Abbau- und Ablagerungszonen (Art. 52 Abs. 3).

3 Bevor die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind, darf nicht gebaut werden.

4 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die bewilligungsfreien Bauvorhaben[9] und über den vorzeitigen Baubeginn[10].

Art. 7

2 Bauvoranfrage; generelles Baugesuch

Die Bauvoranfrage bei der Gemeinde[11] oder die Einreichung eines generellen Baugesuchs[12] wird dringend empfohlen für:

a) Bauvorhaben in Schutzgebieten (Art. 15–19);

b) bauliche Änderungen an schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten (Art. 20);

Aufgehoben

---

9 Art. 6 BewD. Siehe auch Art. 13 Abs. 3 und Art. 92 Abs. 2 Baureglement.

10 Art. 39 BewD.

11 Die Antwort der Gemeindebehörde auf eine Bauvoranfrage bleibt für ein späteres Bewilligungsverfahren unverbindlich.

12 Art. 32 Abs. 2 BauG, Art. 43 BewD.

c) Neubauten in Kernzonen (Art. 43) und Dorfzonen (Art. 44).

Art. 8

3 Erschliessung
a Grundsatz; Einteilung

1 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[13].

2 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[14], 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[15] einzuhalten.

Art. 11

2 Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV

1 Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 der Lärmschutzverordnung[16] sind den Nutzungszonen in Artikel 41 ff. zugeordnet.

2 Die Aufstufungsbereiche werden im Nutzungsplan angemerkt.

3 Für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten bleiben Aus-

[13] Die Erschliessunganforderungen betreffen die Zufahrt, die Energie- und Wasserversorgung, die Abwasserableitung und -reinigung.
[14] Art. 88 Abs. 3 BauG.
[15] Art. 24 BauG. Siehe im Übrigen das Verzeichnis der massgebenden Bestimmungen im Anhang II.
[16] Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV).

Aufgehoben

nahmebewilligungen nach Artikel 31 LSV vorbehalten.

Art. 12

3 Immissionsschutz

Der Schutz vor Immissionen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften[17].

Art. 13

4 Abfälle; Kompostierung

1 Für die Abfallentsorgung gelten die kantonale Gesetzgebung[18] und das Abfallreglement der Gemeinde.

2 Bei Neu- und Erweiterungsbauten ist mit der Baueingabe nachzuweisen, dass die ordnungsgemässe Kehrichtentsorgung 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.

2. Schutz und Gestaltung von Ortsbild und Landschaft

a) Im Allgemeinen

Art. 14

Grundsätze

1 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[19].

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

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

b) Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

Aufgehoben

---

17 Art. 24 BauG, Art. 89 ff. BauV. Siehe ferner Anhang II.

18 Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986.

19 Art. 9 f. BauG, Art. 12 f. BauV; ferner kantonale Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 23. April 1986.

in den nachstehenden Bestimmungen des Baureglements und im einzelnen in den Besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan oder zum Schutzplan[20] 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).

Aufgehoben

Art. 16

2 Ortsbild-schutzgebiete

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

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 Siedlungs-schutzgebiete

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 ausgeschieden.

Art. 18

4 Landschafts-schutzgebiete

1 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;

[20] Für das Verhältnis der allgemeinen Ordnung zu den Besonderen Vorschriften siehe Art. 38 Abs. 2.

c) besonders exponierte und prägende Landschaftsräume mit siedlungsbegrenzender Funktion in der näheren Umgebung eines Ortsbildes; Funktion, Charakter und Erscheinungsbild dieser Gebiete sind zu erhalten.

2 Für schützenswerte Naturobjekte gilt Artikel 22. Alle weiteren Bäume, Baumgruppen, Feldgehölze und Hecken sind in ihrem Bestand zu erhalten beziehungsweise bei Abgang zu ersetzen.

3 Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gemäss Artikel 80 BauG ist gewährleistet.

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. 21

7 Historische Verkehrswege

1 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).

Aufgehoben

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

Art. 22

1

8 Schützenswerte Naturobjekte

1 Die bezeichneten Naturobjekte sind geschützt im Sinne von Artikel 10 und 86 BauG sowie Artikel 18b und 18d NHG[21].

2 Für die Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln gelten die Stoffverordnungen[22], insbesondere Anhang 4.3 und 4.5 der eidgenössischen Verordnung, sowie die Verordnung über den forstlichen Pflanzenschutz vom 16. Oktober 1956, Artikel 4a.

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 Bewirtschaftungserschwernissen;

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.

Aufgehoben

[21] 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.

[22] Verordnung des Bundesrates vom 9. Juni 1986 über umweltgefährdende Stoffe; dazu kantonale Stoff-Verordnung vom 16. Mai 1990.

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[23].

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. 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.

Aufgehoben

[23] Siehe dazu Art. 24a SBG sowie die im Anhang II aufgeführten eidgenössischen und kantonalen Erlasse über Fuss- und Wanderwege.

1

Art. 26a[24]

2a Preisgünstiges Wohnen

1 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 m² 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.

2 Absatz 1 Buchstabe a kommt zur Anwendung, wenn auf einem zusammengehörenden Areal mehr als 4'000 m² 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.

3 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.

[24] Eingefügt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 12. Februar 2017, genehmigt am 14. August 2017, Verwaltungsgerichtsurteil betreffend die Genehmigung vom 18. Mai 2020.

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.

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

3 Kinderspielplätze – Hartbeläge ausgenommen – gelten als Grünfläche.

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

Art. 29

c einzelne Bestimmungen; Umgebungsgestaltungsplan

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

2 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 Übergangsstreifen vorzusehen (Naturwiese, Hecken, Sträucher, Bäume). Er ist von störenden baulichen Anlagen wie Abstellplätzen, Mauern, Nebenbauten und ähnlichem freizuhalten. Gegenüber Wald ist der Übergangsstreifen als Krautsaum oder Naturwiese anzulegen.

Aufgehoben

3 Bei Neubauten, Neuanlagen und allen weiteren Bauvorhaben, die mit einer Umgestaltung der Umgebung verbunden sind, ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen[25].

Art. 30

1

d Terrainveränderungen; Stütz- und Futtermauern

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

2 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

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

a) Siedlungsteile und ihre Querverbindungen nicht getrennt 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 Verkehrsentlastung 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.

Aufgehoben

[25] Siehe aber auch Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD.

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.

3 In Überbauungsordnungen kann für das Plangebiet oder für Teile davon vorgeschrieben werden, dass

a) keine oder nur eine reduzierte Anzahl von Abstellplätzen für Fahrzeuge erstellt werden dürfen;

b) die Abstellplätze als Gemeinschaftsanlage zu erstellen sind.

4 Parkierungsanlagen 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.

Aufgehoben

Art. 36

c Parkplatzreglement

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

5. Energie

1

Art. 37

Grundsätze

1 Bauten und Anlagen sind nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung zu gestalten, zu betreiben und zu unterhalten[26].

2 In Überbauungsordnungen können die Errichtung eines gemeinsamen Heizwerks und die Verwendung oder der Ausschluss bestimmter Energiearten vorgeschrieben werden.

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.

D. Nutzungsordnung

1. Allgemeines

Art. 38

1 Nutzungszonen; Bauklassen

1 Der Nutzungsplan teilt das Gemeindegebiet in Nutzungszonen ein[27]. Diese legen die im betreffenden Gebiet zulässige Art baulicher Nutzung und die hiefür geltenden weiteren Bestimmungen fest. Ergänzend gelten die Vorschriften über den Schutzplan (Art. 15 ff.).

2 Der Nutzungsplan und der Schutzplan können für bestimmt bezeichnete Gebietsteile die allgemeine Ordnung ergänzende oder von ihr abweichende Vorschriften aufstellen.

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.

Aufgehoben

[26] Art. 25 BauG. Siehe im Übrigen das Verzeichnis der massgebenden Bestimmungen im Anhang II.

[27] Grundlegend dafür sind Art. 14 ff. RPG und Art. 71 ff. BauG.

Art. 39

2 Zonen- und Gebietseinteilung

1 Der Nutzungsplan unterscheidet die Bauzone und die Landwirtschaftszone. Er stellt Wald und Gewässer sowie das unproduktive Land dar.

2 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.

3 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.

4 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[28] bezeichnet.

Art. 40

3 Gefahrengebiete

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

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.

Aufgehoben

[28] Art. 73 Abs. 2 und Art. 92 ff. BauG.

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

5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 LSV.

Art. 42

2 Gemischte Zone AW

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

2 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV.

Art. 43

3 Kernzone K

1 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).

2 Einer Überbauungsordnung bedürfen Bauten im Sinne von Artikel 29 Buchstabe d BauV, die

a) besondere öffentliche erschliessungs- oder verkehrstechnische Massnahmen erfordern oder

b) in Bauvolumen oder Gestaltung wesentlich von der Grundordnung abweichen.

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

4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

Art. 44

4 Dorfzone D

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

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

– Wohnbauten;

– Läden mit einer Verkaufsfläche von höchstens 150 m^2;

Aufgehoben

– andere Dienstleistungsbetriebe, sofern ein Wohnanteil von mindestens 1/3 der Bruttogeschossfläche gewahrt bleibt;

– Bauten des traditionellen dörflichen Gewerbes und landwirtschaftliche Bauten.

3 Artikel 43 Absatz 2 und 3 sind sinngemäss anwendbar.

4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV.

Art. 45

5 Arbeitszonen A 1 und A 2

1 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.

2 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.

3 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.

Art. 46

6 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

1 Für die Zone für öffentliche Nutzungen ZöN sind die Vorschriften des Baugesetzes[29] massgebend.

2 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.

Aufgehoben

[29] Art. 77 BauG.

3 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

1 Für die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF gelten die Vorschriften des Baugesetzes[30].

2 Für die Einteilung und Belegung von Campingplätzen sind die Campingreglemente massgebend.

3 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. 48

8 Grünzone GZ

1 Zweck und Nutzung der Grünzonen GZ sind durch das Baugesetz bestimmt[31].

2 Grünzonen können auch ausserhalb der Bauzone ausgeschieden werden.

3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 LSV.

Art. 49

9 Landwirtschaftszone L

1 Für die Landwirtschaftszone L sind die Vorschriften des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes[32] massgebend.

2 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV.

Aufgehoben

[30] Art. 78 BauG.
[31] Art. 79 BauG.
[32] Art. 14 und 16 RPG, Art. 80 ff. BauG.

Art. 50

10 Nutzungsbeschränkungen

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

Bezeichnungen	Nutzungsbeschränkungen
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^2 Verkaufsfläche
Vf 500	Läden mit höchstens 500 m^2 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

2 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.

3 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.

4 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,

Aufgehoben

b) der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder der Verkehrsbelastung oder

c) der wirtschaftlichen Entwicklung.

3. Besondere Bestimmungen

1

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.

Aufgehoben

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 Chutzengut kann abgebrochen werden.

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[33]

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, beispielsweise durch zusätzliches Beleben des Areals.

Aufgehoben

[33] Eingefügt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 11. Dezember 2011, genehmigt am 26. Januar 2012.

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

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.

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.

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.

10 Ein Neubau im Bereich a muss als Neben- resp. Anbau der Pfrundschüür und mit einem entsprechenden Habitus in Erscheinung treten.

11 Bauten im Neubaubereich b stehen im direkten Zusammenhang mit der alten Friedhofmauer und sind in einer Pavillonarchitektur zu gestalten.

12 Für die Erarbeitung von Bauprojekten zur Umnutzung der bestehenden erhaltens- und schützenswerten Bauten und für die Neubaubereiche a und b sind qualitätsichernde 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.

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.

Aufgehoben

16 Im Bereich der Zufahrt gemäss Markierung im Plan 1, Schlosszone sind max. 12 Parkplätze (Ersatz Parkplätze Pfrundschüür) 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 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.

Aufgehoben

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[34].

2 Der Nutzungsplan unterscheidet [35]

a) als Zonen ZPP 1 Zonen im Sinne von Artikel 93 und 94 BauG[36];

b) als Zonen ZPP 2 Zonen im Sinne von Artikel 95 BauG[37].

3 Die nähere Ordnung dieser Zonen ist in den Besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan umschrieben. Sind dort die arealexternen 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.

Aufgehoben

[34] Bauen nach Ersatzordnung. Siehe dazu Fussnote 3.

[35] **Hinweis:** Diese Unterscheidung ist durch eine Revision des Baugesetzes entfallen (siehe heute Art. 92 ff. und Art. 66 Abs. 3 BauG).

[36] 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).

[37] Bei der Zone nach Art. 95 BauG ist das Schwergewicht der Regelung der *Überbauungsordnung* zugedacht. 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.

E. Bauvorschriften

1. Mass der Nutzung

Art. 58

1 Grundsatz

1 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 Besteht für das Baugrundstück keine Ausnützungsziffer, ergibt sich das Mass der zulässigen Nutzung aus den Vorschriften über die minimalen Bauabstände und die maximalen Gebäudedimensionen (Art. 93).

Art. 59

2 Ausnützungsziffer

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

2 Für die Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen und Landflächen sowie für Nutzungsübertragungen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung[38].

2. Bauweise

Art. 60

1 Offene Bauweise

1 Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

2 Die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

3 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Art. 61

2 Geschlossene und annähernd geschlossene Bauweise

In Überbauungsordnungen kann insbesondere für Zentrumsbereiche, in Arbeitszonen und längs Hauptverkehrsachsen die geschlossene oder die annähernd geschlossenen Bauweise[39] vorgesehen und geregelt werden.

Aufgehoben

---

38 Art. 93 ff. BauV.

39 In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude an der Parzellengrenze seitlich zu Reihen unbeschränkter Länge zusammengebaut. Die annähernd geschlossene Bauweise ist durch geringe seitliche Zwischenräume zwischen den Gebäuden gekennzeichnet.

1

3. Stellung und Firstrichtung

Art. 62

Grundsätze

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

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[40], soweit nicht nachstehend oder in Überbauungsordnungen besondere Bestimmungen aufgestellt oder Baulinien festgelegt sind.

Art. 64

b Abstand von Strassen

1 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[41] (siehe Anhang I Skizze 1).

Aufgehoben

[40] Für Strassen siehe Art. 63 ff. SBG. Für Gewässer Art. 11 BauG sowie Art. 8 SFG. Für Wald Art. 14 f. FoG.

[41] Gegenüber Staatsstrassen gelten gemäss Art. 63 ff. SBG besondere Abstandsvorschriften.

2 Für das Bauen vor der Abstands- oder Baulinie, die Bewilligung von Ausnahmen sowie den Beseitigungs- und Mehrwertrevers gelten die kantonalen Vorschriften.[42]

3 Für Kompostplätze genügt ein Abstand von 50 cm von Strassen und Wegen, sofern sie weder die Verkehrssicherheit noch das Strassenbild beeinträchtigen.

Art. 65

c Abstand von Gewässern; Bauen in Gewässern

1 Von Gewässern ist ein Abstand von 10 m einzuhalten. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

2 Die Baupolizeibehörde kann für kleine Gewässer, die keinen oder nur geringen Unterhalt erfordern, den Abstand bis auf 5 m herabsetzen.

3 Aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung geltende grössere Gewässerabstände[43] gehen vor.

4 Für private Bauvorhaben freigegebene Gewässerflächen im Sinne von Artikel 16 Absatz 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.

2 Für Bauten in diesen Zonen gelten gegenüber anderen Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Artikel 67 ff.

b) Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 67

1 Allgemeines; Begriffe

1 Gegenüber nachbarlichem Grund und gegenüber anderen Bauten sind die Grenz- und Gebäudeabstände entsprechend den nachstehenden Vorschriften zu wahren.

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).

Aufgehoben

[42] Art. 59, Art. 62 ff. SBG, Art. 28 u. 29 BauG.

[43] U.a. Wasserbaugesetz, Baugesetz, See- und Flussufergesetz. Siehe auch Fussnote 40 zu Art. 63.

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).

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. 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 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 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 (Fallinie 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 1/5 der Mehrlänge. Von diesem zusätzlichen Grenzabstand ist jedoch abzuse-

Aufgehoben

hen, 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 60 m² 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.

Aufgehoben

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 Nachbars nicht näher als 3 m an die gemeinsame Grenze gestellt werden.

Art. 75

9 Abstände bei altrechtlichen Bauten

1 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[44] überschritten würden.

2 Für Ergänzungsbauten zu Hauptgebäuden, die nach bisheriger Abstandsordnung (seitliche und rückwärtige Grenzabstände) situiert sind, gilt diese Ordnung weiterhin.

c) Bauen im Grenzabstand; Näherbaurecht

Art. 76

1 Bauten, Bauteile und Anlagen im Grenzabstand

1 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 (siehe Anhang I Skizze 10).

2 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 Nachbars können diese Grenzabstände beliebig reduziert werden (siehe Anhang I Skizze 10).

Aufgehoben

[44] Art. 22 BauV.

3 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

1 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbars 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.

2 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.

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

1 Die zulässige horizontale Bautiefe (Breite) von Hauptgebäuden richtet sich nach Artikel 93.

2 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.

Aufgehoben

1

6. Geschosszahl und Gebäudehöhe

Art. 81

1 Geschosszahl

1 Die zulässige Geschosszahl bestimmt sich nach Artikel 93.

2 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und alle darüberliegenden Vollgeschosse; das Dach- oder Attikageschoss wird nicht angerechnet.

3 Das Kellergeschoss zählt mit,

a) wenn es mit seiner Höhe bis oberkant 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.

4 Das Dachgeschoss zählt mit, wenn die Kniewandhöhe von 1,25 m überschritten wird. Artikel 85 Absatz 2 über die Regelung bei Hanglage bleibt vorbehalten.

Art. 82

2 Dachausbau

1 Der Ausbau des Dachgeschosses – auch über dem Kehlgebälk – zu Wohn- und Arbeitsräumen ist im Rahmen des zulässigen Nutzungsmasses allgemein gestattet.

2 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. 83

3 Gebäudehöhe
a im Allgemeinen

1 Die zulässige Gebäudehöhe bestimmt sich nach Artikel 93. Sie darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein.

2 Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen[45] 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).

Aufgehoben

[45] Art. 97 BauV.

Art. 84

b Bauten am Hang

1 Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Fallinie 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.

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.

4 Die Kellerdecke darf auf der Talseite nicht mehr als 3 m über dem anstossenden fertigen Terrain liegen.

Art. 85

c Dachbegrenzungslinie; Kniewand

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.

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).

Art. 86

d gestaffelte Gebäude

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).

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.

Aufgehoben

1

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 oder -einschnitte dürfen zusammen die Hälfte der genannten Fassadenlänge erreichen (siehe Anhang I Skizzen 19, 20 und 21).

2 Es ist unzulässig, Familienwohnungen[46] 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 m² ausmachen.

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 m² Fläche sind, sofern sie eingesehen werden können und nicht begehbar gestaltet sind, zu begrünen. Aus Gründen des Ortbildschutzes 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.[47]

3 Auf den Dächern sind Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen von Schnee und Eis auf Verkehrsanlagen, arealinterne Verbindungswege, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sowie Fahrzeugabstellplätze verhindern.

Aufgehoben

[46] Als Familienwohnung gelten Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern (Art. 43 Abs. 3 BauV).
[47] 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.

Art. 92

6 Aussenantennen für Radio und Fernsehempfang; Parabolspiegel

1 Für das Anbringen und die Gestaltung von Aussenantennen für Radio- und Fernsehempfang gelten die kantonalen Vorschriften[48].

2 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

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.

Aufgehoben

[48] Art. 17 und 18 BauV.

1

BK	GZ	GH m	GL m	BT m	GA kGA	m	gGA	GF %	AZ 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 5**	/	min. 3* 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 5**	/	min. 3* 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 6**	/	min. 3* 12**	25		
V	frei	18	frei	frei	1/2 GH 8**	/	min. 3* 15**	15		
E	siehe Artikel 94									

Legende:

BK Bauklasse
GZ Geschosszahl (Art. 81)
GH Gebäudehöhe (Art. 83)[50]
GL Gebäudelänge (Art. 79)
BT Horizontale Bautiefe (Gebäudebreite) (Art. 80)
GA Grenzabstand (Art. 67)[49] (kGA = kleiner, gGA = grosser)
GF Grünflächenanteil (Art. 28)
AZ Ausnützungsziffer (Art. 59)

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

2 In der Wohnzone gelten für den Grünflächenanteil um einen Viertel erhöhte Werte.

3 Für Kernzonen, Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gilt keine Ausnützungsziffer.

4 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.

Aufgehoben

[49] 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).

[50] Besondere Bestimmungen gelten für Bauten am Hang (Art. 84), die Dachbegrenzungslinie und die Kniewand (Art. 85), gestaffelte Gebäude (Art. 86).

Art. 94

2 Bauklasse E

1 In der Bauklasse E sind die Volumen der Gebäude, deren Standort, die Typologie der Gebäudegruppen und die Dachformen zu erhalten.

2 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.

3 Vorbehalten bleibt das Erfordernis einer guten Gesamtwirkung gemäss Artikel 14.

F. Baupolizei, Strafen

Art. 95

1 Baupolizei

1 Für die Pflichten und Befugnisse der Bau- und Strassenbaupolizeibehörden, das Baupolizeiverfahren und die Strafen gilt das kantonale Recht[51].

2 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

1 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.

2 Massgebend für das Verfahren ist das Dekret über das Busseneröffnungsverfahren in den Gemeinden vom 9. Januar 1919.

Aufgehoben

[51] Art. 45 ff. BauG, Art. 101, 107 BauV, Art. 47 ff BewD, Art. 83 f. SBG

1

G. Zuständigkeit der Gemeindeorgane in Bau- und Planungssachen

Art. 97

1 Stimmbürger

1 Die Stimmbürger beschliessen die baurechtliche Grundordnung.

2 Sie beschliessen die Überbauungsordnungen, soweit dafür nicht nach den folgenden Bestimmungen das Parlament oder der Gemeinderat zuständig ist.

Art. 98

2 Parlament

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.

2 Er erlässt die zum Vollzug des Baureglements erforderlichen Ausführungsbestimmungen, soweit dafür nicht ein anderes Organ als zuständig bezeichnet ist, insbesondere

a) das Reglement über die Beiträge an Massnahmen zum Schutze und zur Gestaltung des Ortsbildes und der Landschaft (Art. 24);

b) das Parkplatzreglement (Art. 36);

c) den Gebührentarif für die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes (Sondernutzung), für das Baubewilligungsverfahren und für baupolizeiliche Verrichtungen.

3 Das Parlament kann folgende Geschäfte der Gemeindeabstimmung unterbreiten[52]:

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 Einspra-

[52] Übertragung der Zuständigkeit nach Art. 66 Abs. 4 BauG.

Aufgehoben

chen und ergreift Rechtsmittel;

e) entscheidet über die Bestimmung kommunaler Planungszonen[53];

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[54];

b) Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften;

c) Baugesuche im ordentlichen Baubewilligungsverfahren. Er kann unbestrittene Gesuche an den Direktionsvorsteher delegieren.

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.

Aufgehoben

[53] Art. 62 Absatz 3 BauG.
[54] Art. 24 Bst. c und Art. 25 Abs. 3 BewD.

Art. 101

5 Abteilung Umwelt und Landschaft

Die Abteilung Umwelt und Landschaft bearbeitet zuhanden der Bewilligungsbehörden die umweltschutzrechtlichen Fragen des Baubewilligungsverfahrens.

1

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;
   - Neubauten in Kernzonen und Dorfzonen;
   - die Gewährung weitreichender Ausnahmen;
   - Projektierungen aufgrund von Artikel 75 BauG;
   - Bauvorhaben in Planungszonen und Zonen mit Planungspflicht;

b) Planungsgeschäfte;

c) Massnahmen in den Bereichen Landschaftspflege und Naturschutz;

d) alle weiteren ihr von den zuständigen Behörden zur Begutachtung vorgelegten Geschäfte.

2 Die Kommission besteht aus sieben bis fünfzehn Mitgliedern. Sie wird vom Gemeinderat gewählt.

3 Organisation und Arbeitsweise der Kommission werden durch ein Reglement des Gemeinderates bestimmt.

Aufgehoben

H. Schluss- und Übergangsbestimmungen

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. 104

Weitergeltung bisheriger Pläne und Vorschriften

1 Die nachgenannten bisherigen Pläne und Vorschriften, wie Alignements-, Baulinien- oder Überbauungspläne, bleiben mit den allenfalls 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, Verwaltung, Planung und Verkehr, Planungsabteilung).

Aufgehoben

Anhang I

Besondere Pläne und Graphische Darstellungen

Aufgehoben

1. Besondere Pläne[55]

Plan 1 Schlosszone Köniz (Art. 53a)[56]

3

[55] Gliederungstitel „Besondere Pläne“ samt Inhalt eingefügt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 11. Dezember 2011, genehmigt am 26. Januar 2012.

[56] Rechtlich verbindlich ist der genehmigte Plan.

Legende zu Plan 1 Schlosszone Köniz

NUTZUNG

- Perimeter der Schlosszone
- Bestehende Bauten
- Neubaubereiche
  - (a) Annexbau zur Pfrundschüür, Nutzung, die mit der Hauptnutzung der Pfrundschüür verträglich ist und in Verbindung steht
  - (b) Lärm-/Witterungsschutz/Durchgang, Kaffeehaus, Teehaus, Orangerie
- öffentlicher Schlosshof
- öffentlicher Frei- und/oder Grünraum
- Garten Chornhuus
- Öffentlicher Schlosspark (alter Friedhof)

HINWEISE

Bestehende Bauten

1	Kirche
2	Dienstleistung/Wohnen/Kirchliche Nutzungen
3	Dienstleistung/Museum/Schule
4	Kirchliche Nutzungen
5	Nebenbau, Brunnenhaus
6	Nebenbau/Dienstleistung
7	Nebenbau/Dienstleistung
8	Versammlung/Vereinstätigkeiten/Kulturhaus
9	Multifunktionale Nutzung/Gästehaus
10	Gastronomie/Seminarnutzungen
11	Sanitäranlagen
o.N.	Kleinbauten

- geschützter Einzelbaum Kategorie I (Schutzplan Naturobjekte)
- geschützter Einzelbaum Kategorie II (Schutzplan Naturobjekte)
- Hecke (Schutzplan Naturobjekte)
- Obstgarten (Schutzplan Naturobjekte)
- Mühlekanal
- Anlieferung
- Fussweg/Velo
- P Oberirdische Parkierung

3

Aufge

2. Graphische Darstellungen

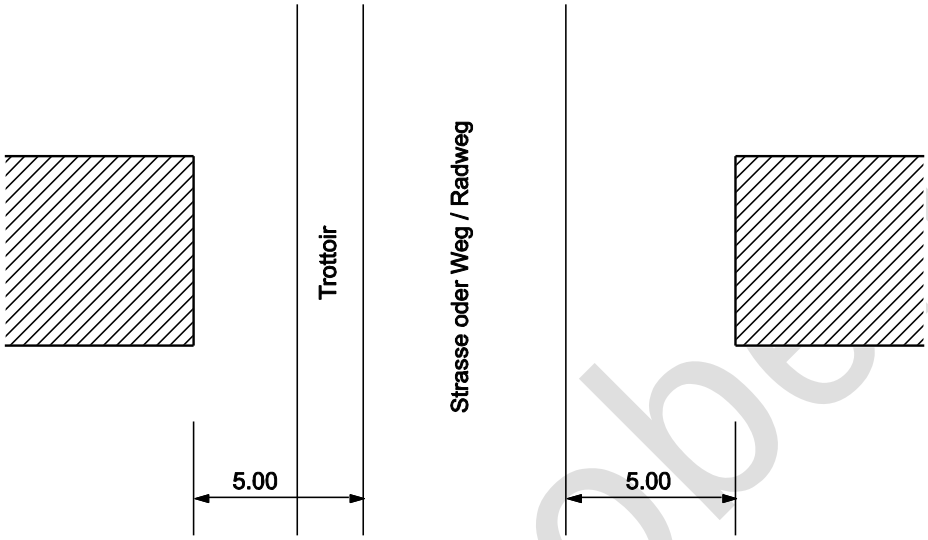
Skizze 1	Bauabstände von Gemeindestrassen und von öffentlichen Strassen privater Eigentümer (Art. 64)
Skizze 2	Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 67)
Skizze 3	Grenzabstände (Art. 68 Abs. 1 und 2)
Skizze 4	Grenzabstand von Fassaden und Balkonen (Art. 68 Abs. 3)
Skizze 5	Grenz- und Gebäudeabstände bei abgewinkelten oder mehrflügligen Bauten (Art. 68 Abs. 4)
Skizze 6	Grenz- und Gebäudeabstände bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind (Art. 68 Abs. 5)
Skizze 7	Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge (Art. 69 Abs. 2)
Skizze 8	Gebäudeabstände bei Bauten am Hang (Hangzuschlag) (Art. 69 Abs. 3)
Skizze 9	Grenz- und Gebäudeabstände an Wohnbauten angrenzender Industrie- und Gewerbebauten (ohne Bürobauten) (Art. 72 Abs. 1)
Skizze 10	Grenzabstände von Balkonen, Erkern und Dachaufbauten (Art. 76)
Skizze 11	Gebäudelänge (Art. 79 Abs. 1)
Skizze 12	Gebäudelänge bei Bauten mit unregelmässigem Grundriss (Art. 79 Abs. 2)
Skizze 13	Gebäudelänge bei Bauten mit unregelmässigem Grundriss (Art. 79 Abs. 2)
Skizze 14	Geschosszahl (Art. 81 Abs. 3)
Skizze 15	Gebäudehöhe (Art. 83 Abs. 2), Gebäudehöhe bei Bauten am Hang (Art. 84)
Skizze 16	Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach (Art. 83 Abs. 2)
Skizze 17	Messweise der Gebäudehöhe bei Abgrabungen (Art. 83 Abs. 2)
Skizze 18	Gebäudehöhe bei vorgeschobenen Bauten (Art. 83 Abs. 2)
Skizze 19	Gebäudehöhe bei Dachaufbauten (Art. 83 Abs. 2, Art. 88 Abs. 1)
Skizze 20	Gebäudehöhe, Messweise (Art. 83 Abs. 2, Art. 88 Abs. 1)
Skizze 21	Gebäudehöhe, Sonderfälle (Art. 83 Abs. 2, Art. 88 Abs. 1)
Skizze 22	Dachbegrenzungslinie (Art. 85 Abs. 1)
Skizze 23	Kniewandhöhe an Hanglagen (Art. 85 Abs. 2)
Skizze 24	Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden (Art. 86)

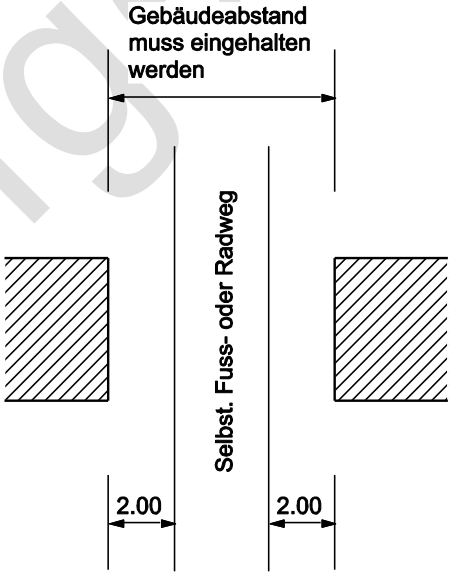
Aufgehoben

Skizze 1

Art. 64

Bauabstände von Gemeindestrassen und von öffentlichen Strassen privater Eigentümer



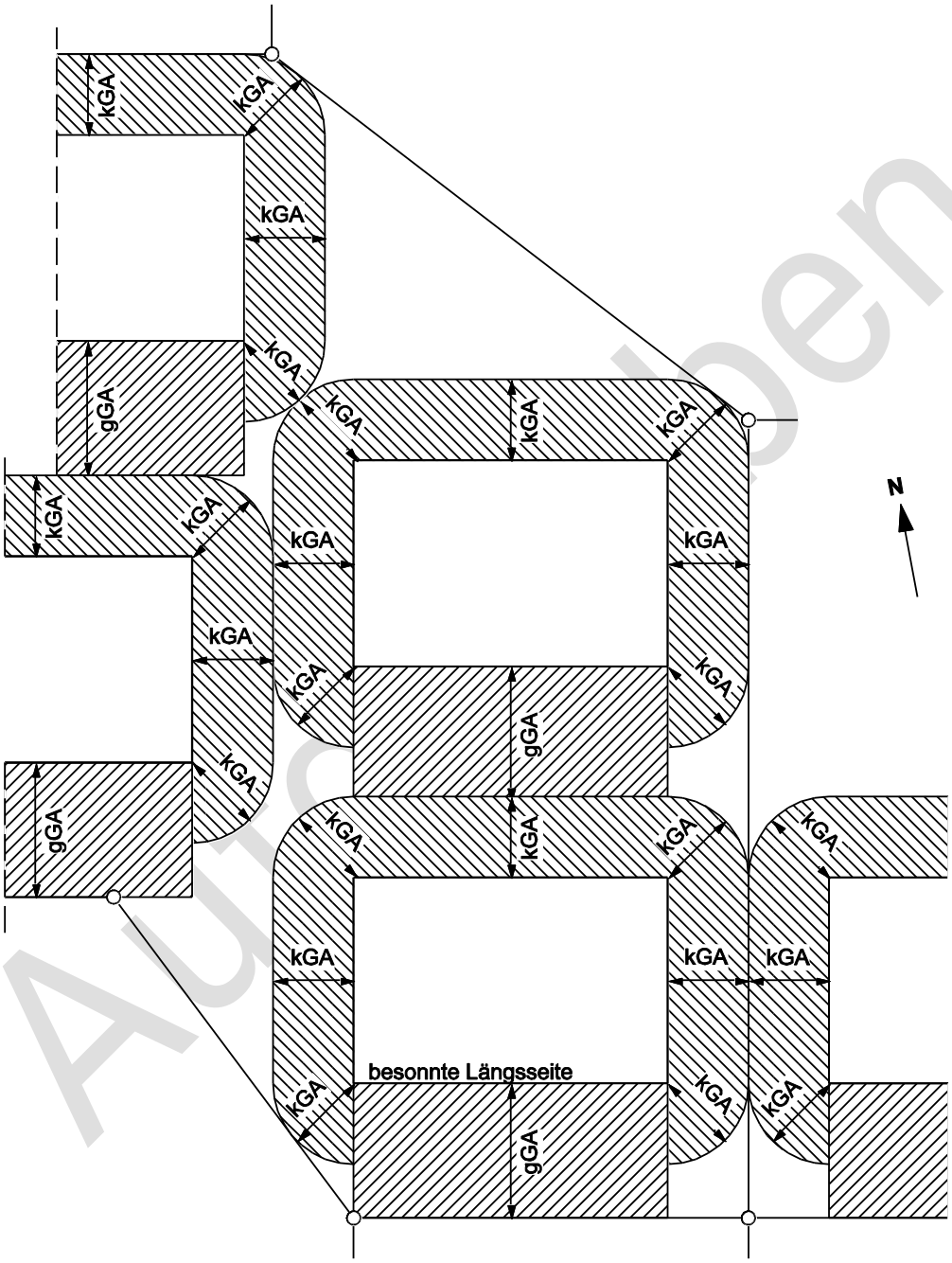


Aufgehoben

Skizze 2

Art. 67

Grenz- und Gebäudeabstand



Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen - einschliesslich allfälliger Mehrlängen- bzw. Mehrbreitenzuschläge - :
- an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinaus gehen;
- an keiner Stelle die analogen Flächen des Nachbargebäudes überdecken

kGA = kleiner Grenzabstand
gGA = grosser Grenzabstand

Auf Ausgaben

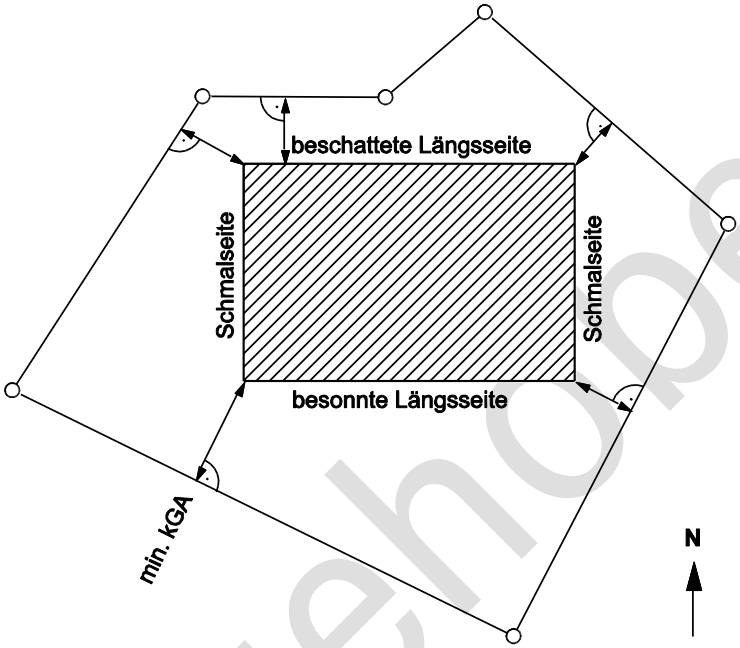
3

Skizze 3

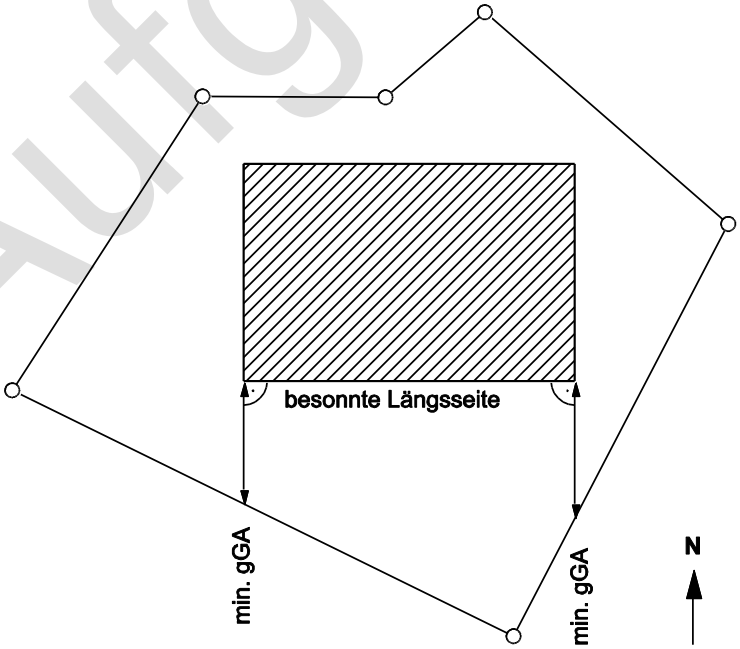
Art. 68 Abs. 1 und 2

Grenzabstände

Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstückgrenze.



Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

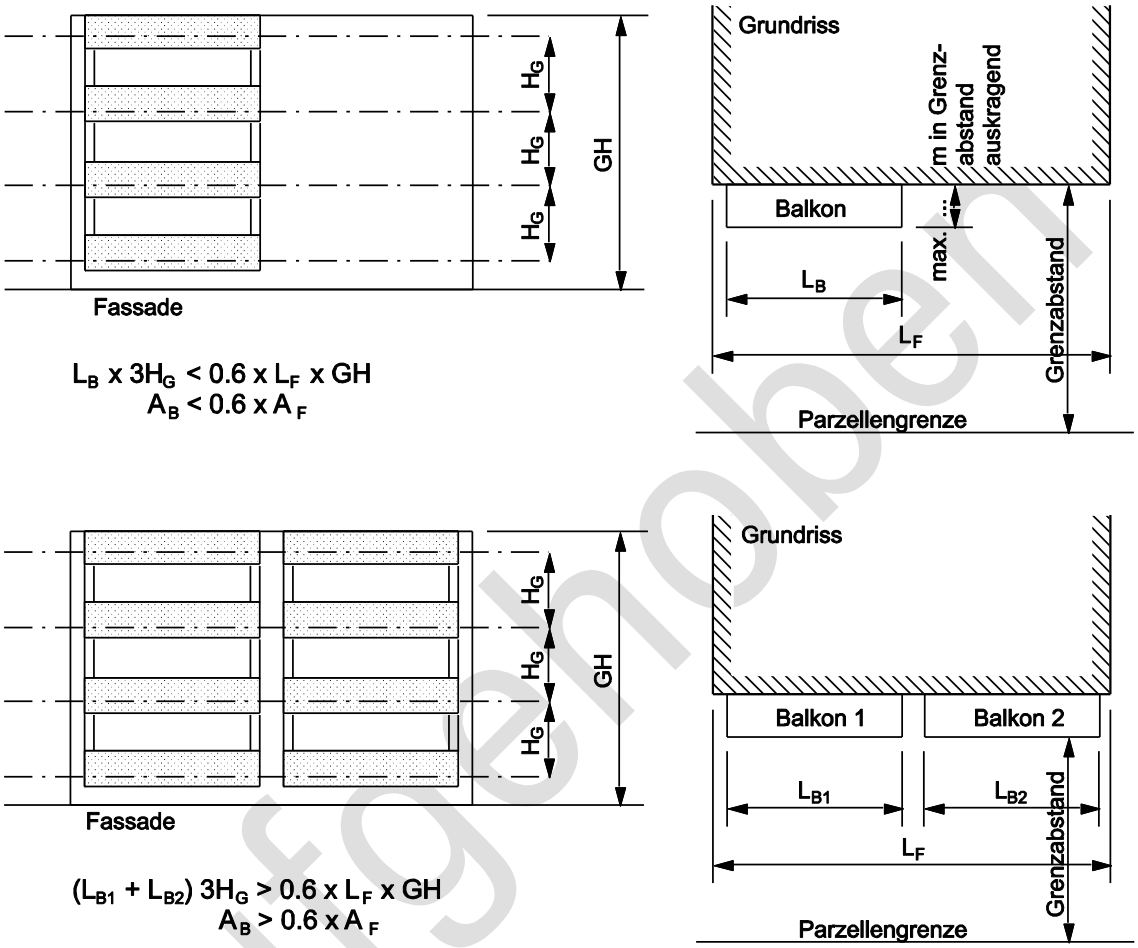


Aufgehoben

Skizze 4

Art. 68 Abs. 3

Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen



$L_B \times 3H_G < 0.6 \times L_F \times GH$

$A_B < 0.6 \times A_F$

$(L_{B1} + L_{B2})\ 3H_G > 0.6 \times L_F \times GH$

$A_B > 0.6 \times A_F$

L_B = Balkonlänge

H_G = Geschosshöhe

L_F = Fassadenlänge

GH = Gebäudehöhe

A_B = von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge x Geschosshöhe

A_F = Fassadenfläche = Fassadenlänge x Gebäudehöhe

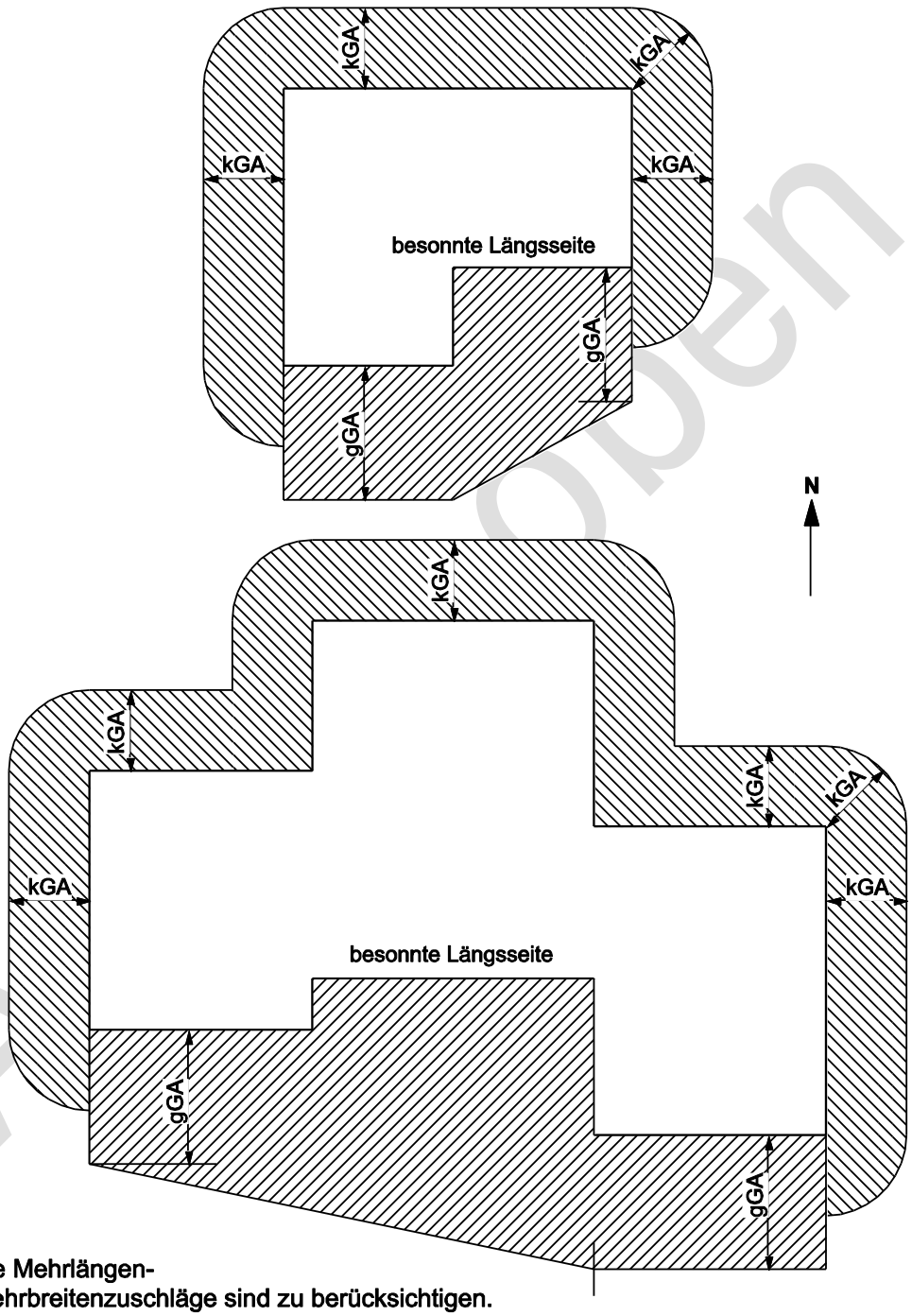
Falls die Fassadenfläche zu mehr als 60% durch Balkone bedeckt wird, ist der Grenzabstand von der äusseren Brüstung (vorderkant äusserem Balkonkonstruktionsteil) aus zu messen.

Aufgehoben

Skizze 5

Art. 68 Abs. 4

Grenz- und Gebäudeabstände bei abgewinkelten oder mehrflügligen Bauten



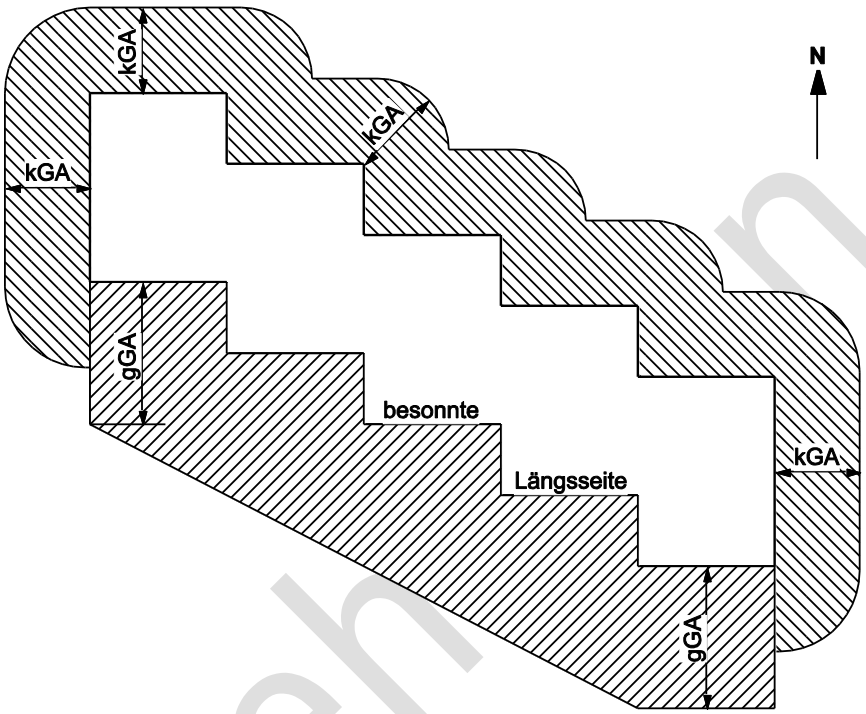
Allfällige Mehrlängen-
bzw. Mehrbreitenzuschläge sind zu berücksichtigen.
Es wird kein Flächenausgleich angewendet.

kGA = kleiner Grenzabstand
gGA = grosser Grenzabstand

Skizze 6

Art. 68 Abs. 5

Grenz- und Gebäudeabstände bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind



Allfällige Mehrlängen- bzw. Mehrbreitenzuschläge sind zu berücksichtigen.
Es wird kein Flächenausgleich angewendet.

kGA = kleiner Grenzabstand
gGA = grosser Grenzabstand

Aufgehoben

3

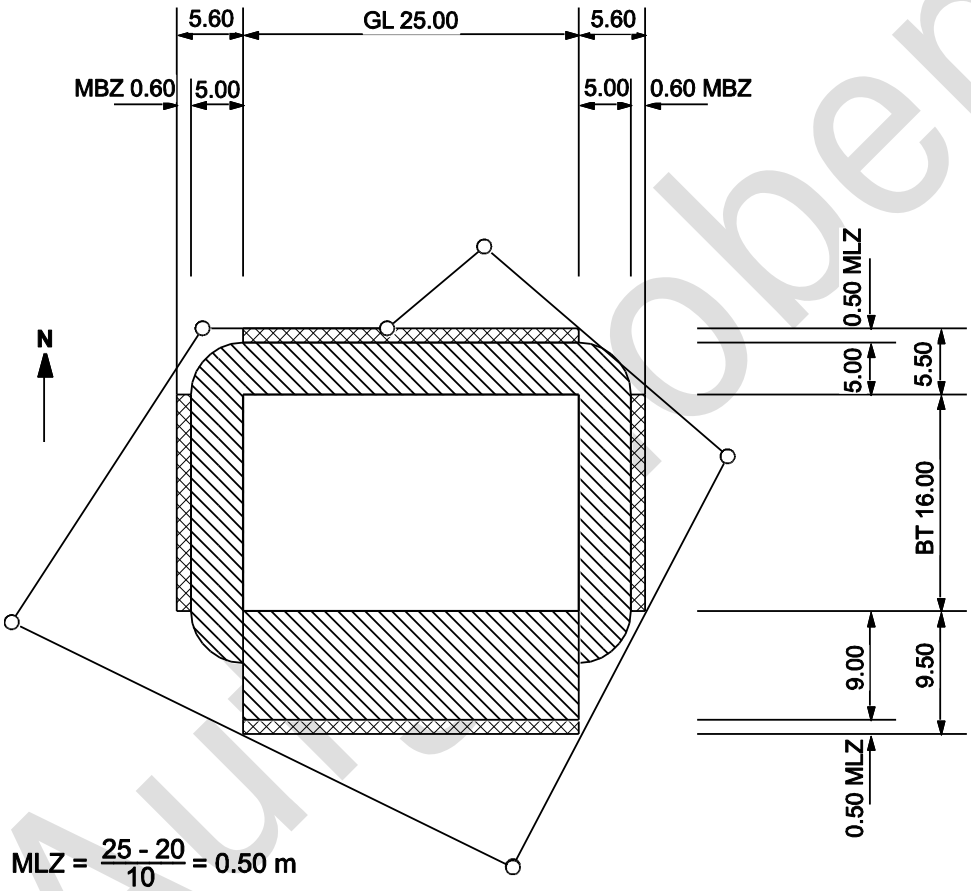
Skizze 7

Art. 69 Abs. 2

Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge

Beispiel: Bauklasse IIa

Kleiner Grenzabstand (kGA) = 5 m Mehrlängenzuschlag = 1/10 der Mehrlänge über 20 m
Grosser Grenzabstand (gGA) = 9 m Mehrbreitenzuschlag = 1/5 der Mehrbreite über 13 m



$$MLZ = \frac{25 - 20}{10} = 0.50 \text{ m}$$

$$MBZ = \frac{16 - 13}{5} = 0.60 \text{ m}$$

Bauten, welche abstandsmässig privilegiert sind, werden nicht angerechnet.
MLZ und MBZ werden in Wohnzonen, Gemischtzonen und gegenüber angrenzenden Industrie- und Gewerbebauten bzw. Arbeitszonen angewendet.
(vgl. auch Art. 72 und Skizze 9)

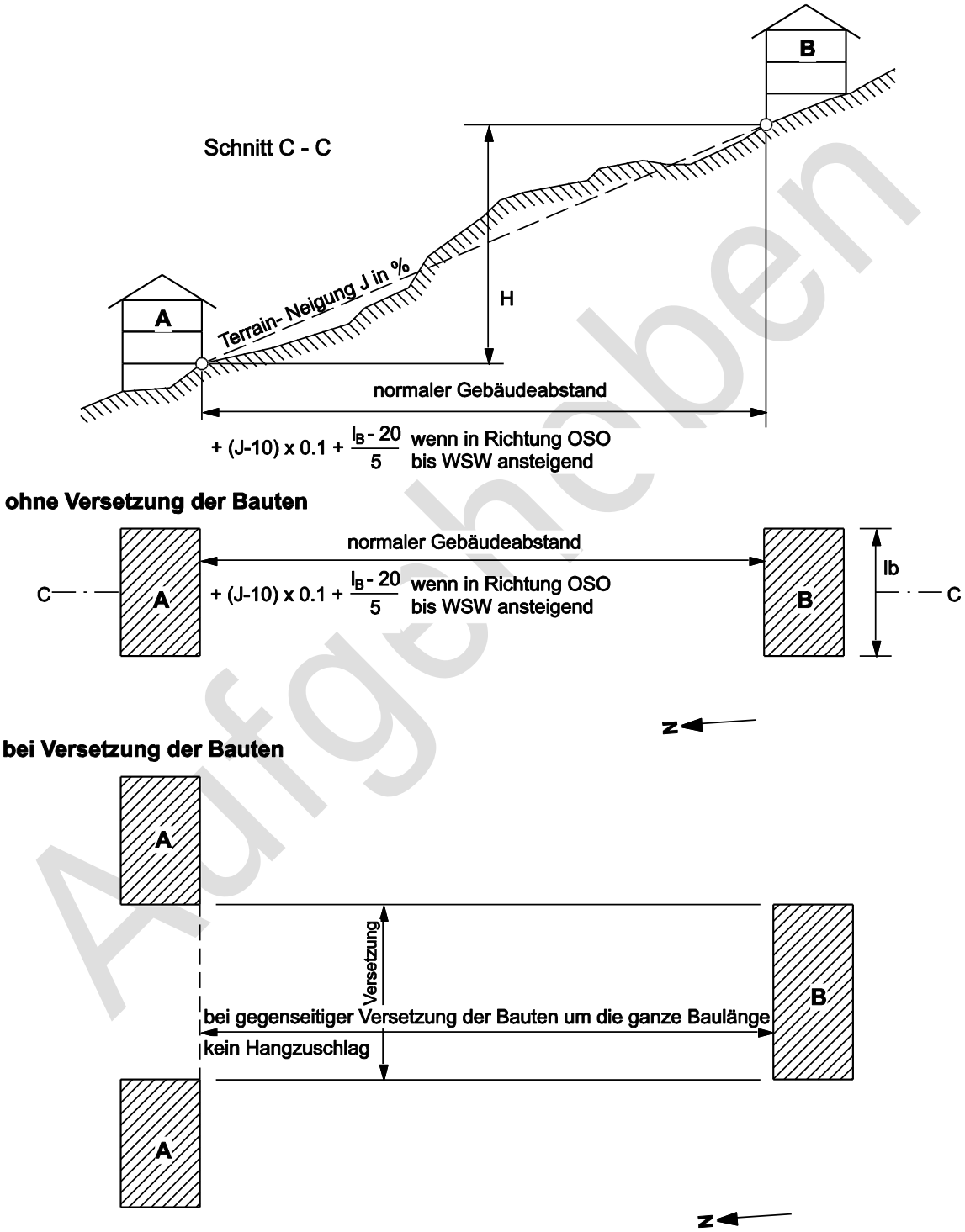
MLZ = Mehrlängenzuschlag
MBZ = Mehrbreitenzuschlag
GL = Gebäudelänge
BT = Horizontale Bautiefe (Gebäudebreite)

Auf Probe

Skizze 8

Art. 69 Abs. 3

Gebäudeabstände bei Bauten am Hang (Hangzuschlag)

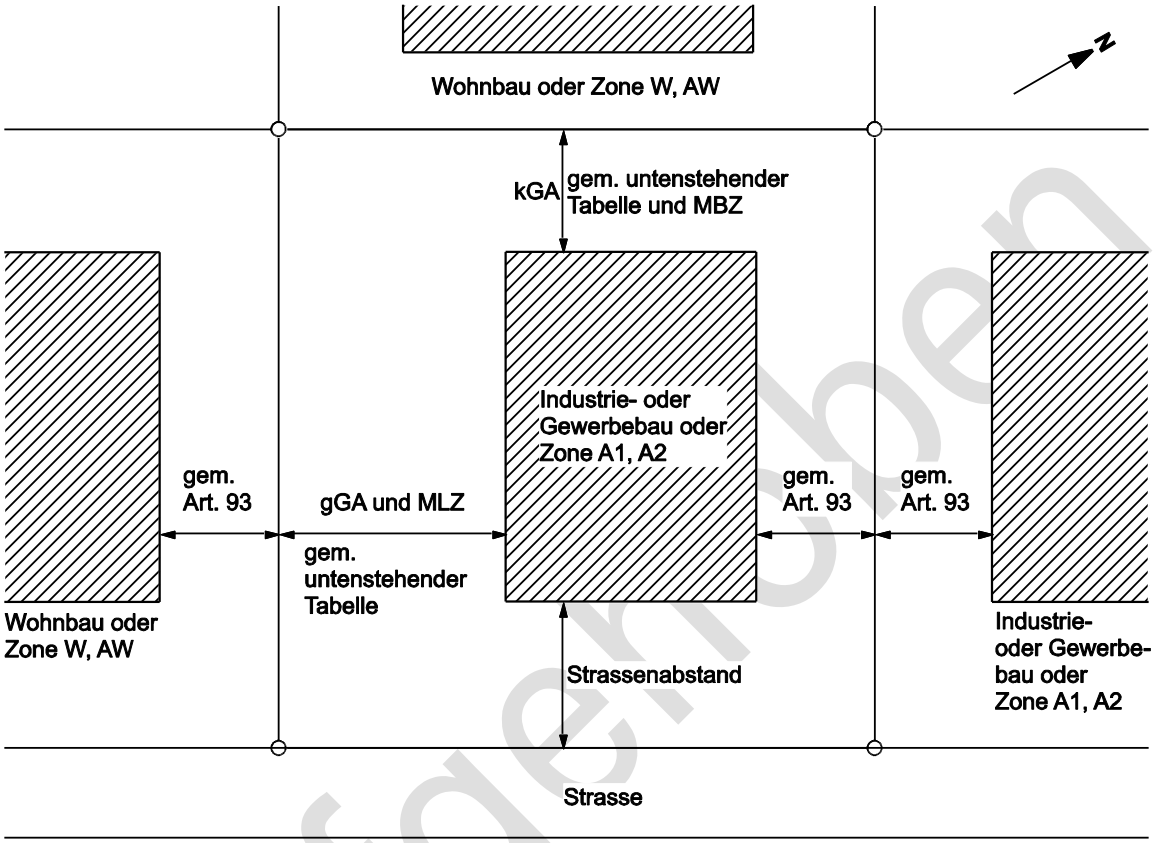


Aufgehoben

Skizze 9

Art. 72 Abs. 1

Grenz- und Gebäudeabstände an Wohnbauten angrenzender Industrie- und Gewerbebauten (ohne Bürobauten)



Industrie- oder Gewerbebau in Klasse:	Messweise Abstände Art. 93
IIa, IIb, IIc	IIa
IIIa, IIIb, IIIc	IIIa
IVa, IVb, IVc	IVa
V für Gewerbe	V für Wohnbau

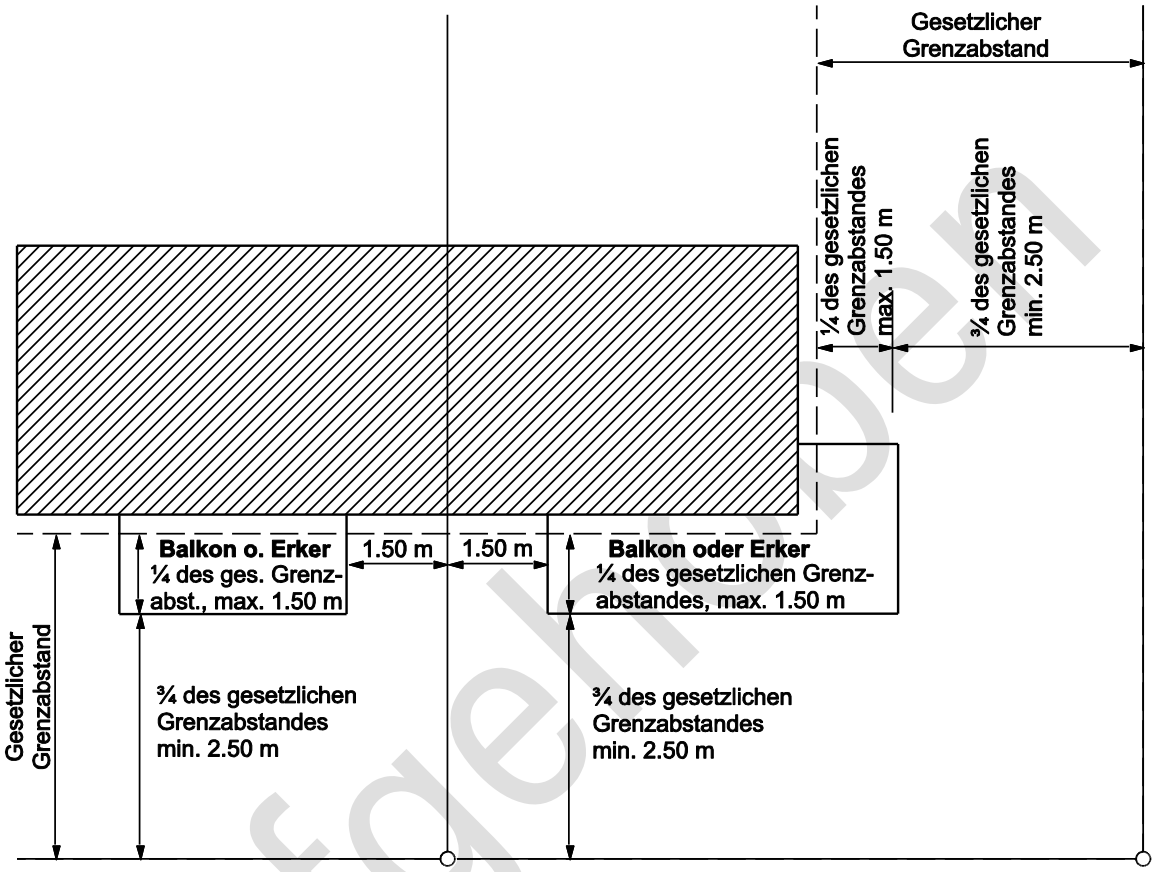
kGA = kleiner Grenzabstand
gGA = grosser Grenzabstand
MLZ = Mehrlängenzuschlag
MBZ = Mehrbreitenzuschlag

Aufgehoben

Skizze 10

Art. 76

Grenzabstände von Balkonen, Erkern und Dachaufbauten



Aufgehoben

Skizze 11

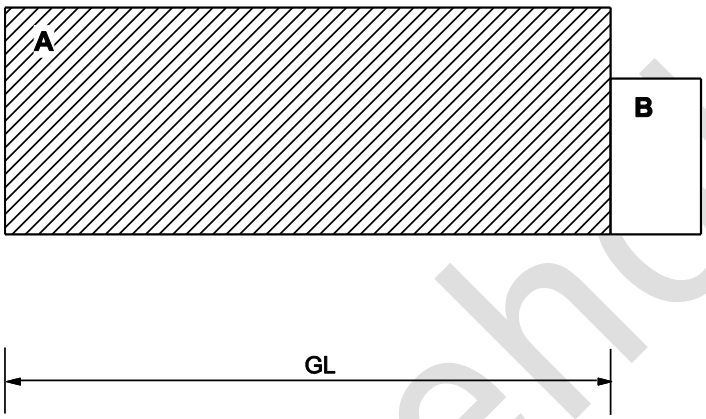
Art. 79 Abs. 1

Gebäudelänge

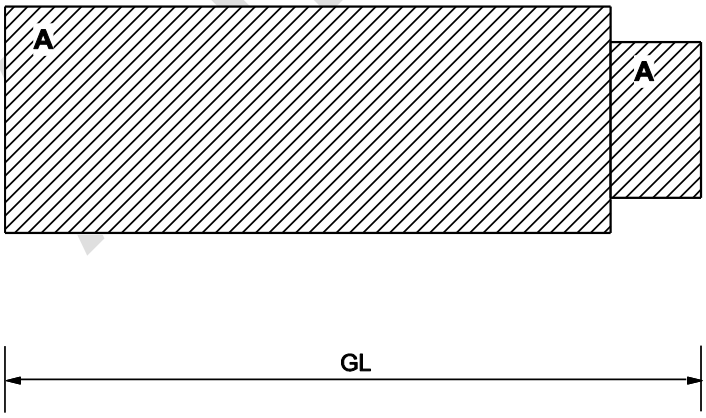
Anwendung der Gebäudelänge bei Anbauten und unbewohnten An- und Nebenbauten.

A - Hauptbauten
B - Anbau unbewohnt max. 60 m²
max. 4 m hoch (Garagen, Schöpfe, Bastelräume u.d.gl.)

Anbau unbewohnt, bzw. an BGF nicht anrechenbar



Anbau bewohnt, bzw. an BGF anrechenbar



GL = Gebäudelänge

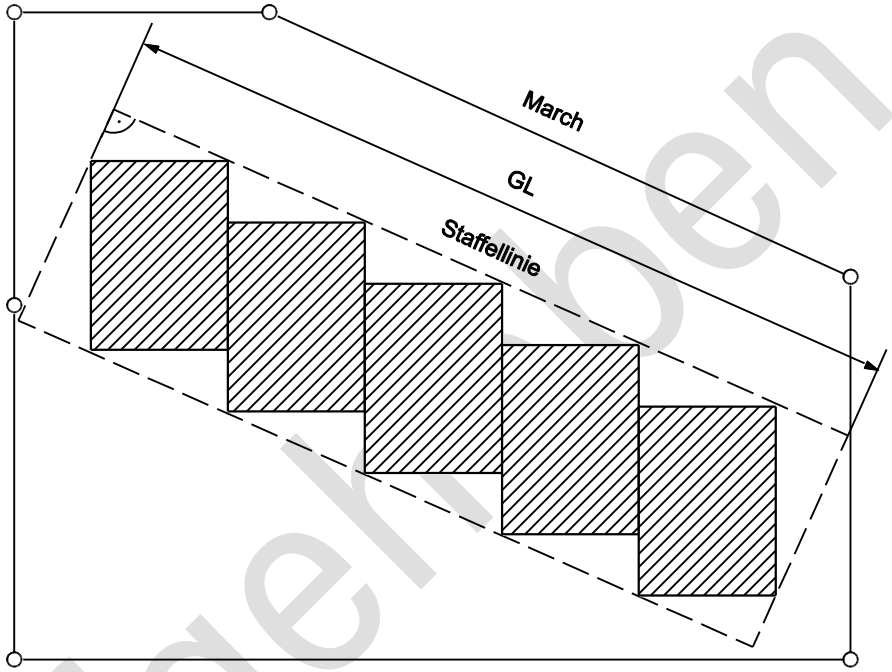
aufgehoben

Skizze 12

Art. 79 Abs. 2

Gebäudelänge bei Bauten mit unregelmässigem Grundriss

siehe auch Skizze 13



GL = Gebäudelänge

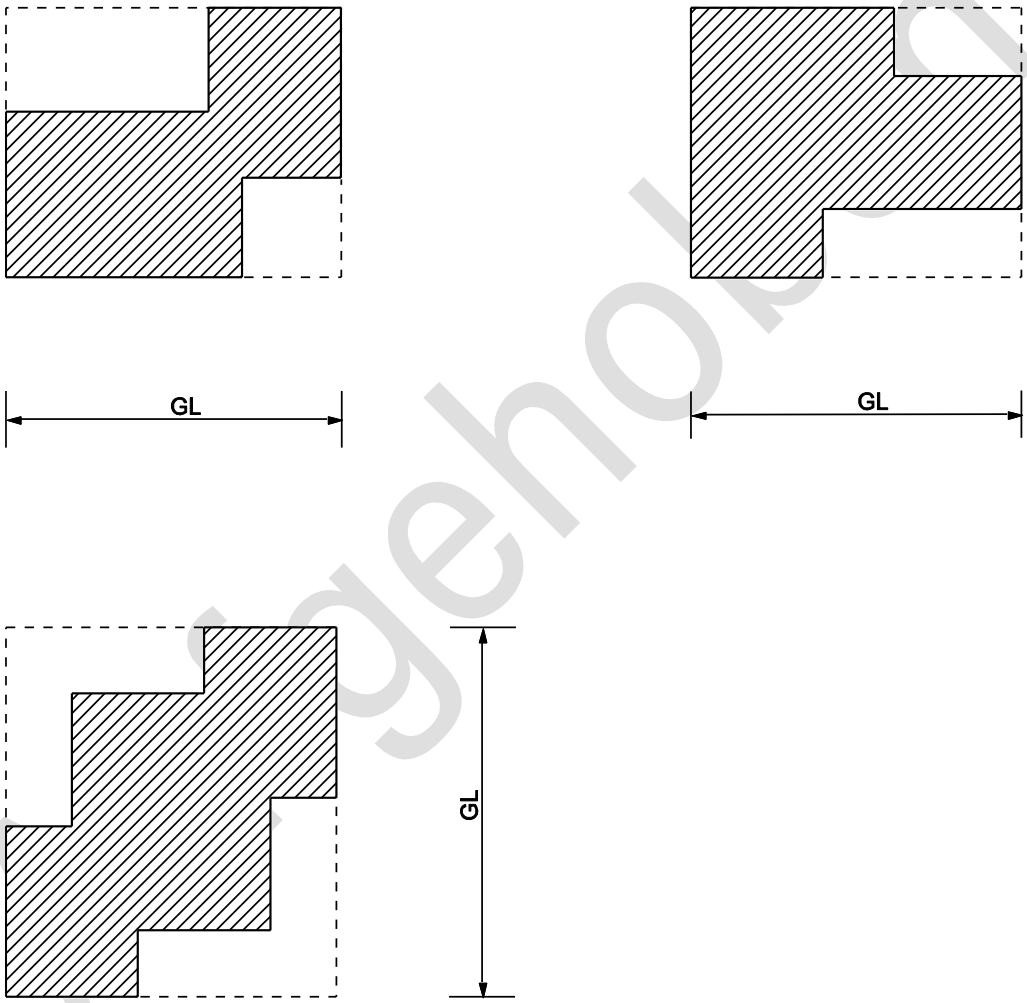
Aufgehoben

Skizze 13

Art. 79 Abs. 2

Gebäudelänge bei Bauten mit unregelmässigem Grundriss

siehe auch Skizze 12



GL = Gebäudelänge

= Flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

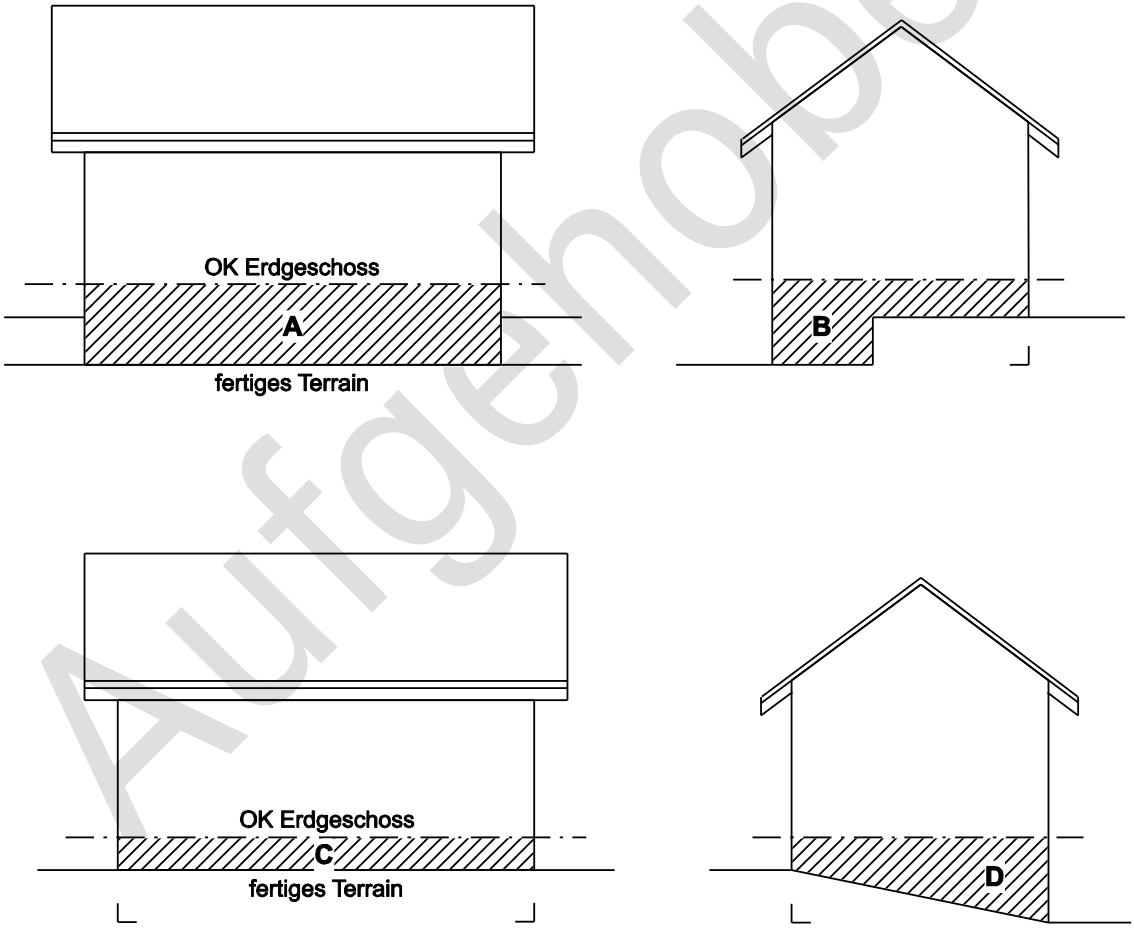
aufgehoben

Skizze 14

Art. 81 Abs. 3

Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen das anstossende fertige Terrain um mehr als 1.50 m überragt.



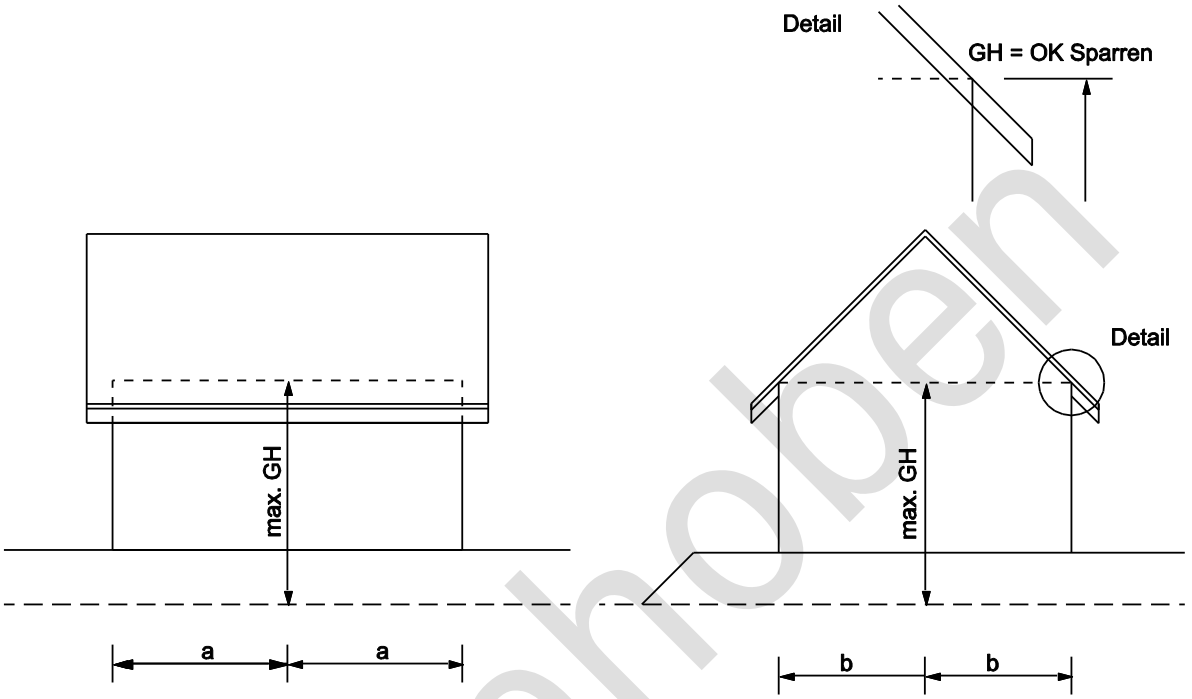
mittlere Höhe zwischen oberkant Erdgeschossfussboden und fertigem Boden $= \frac{\text{Fläche A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$

Aufgehoben

Skizze 15

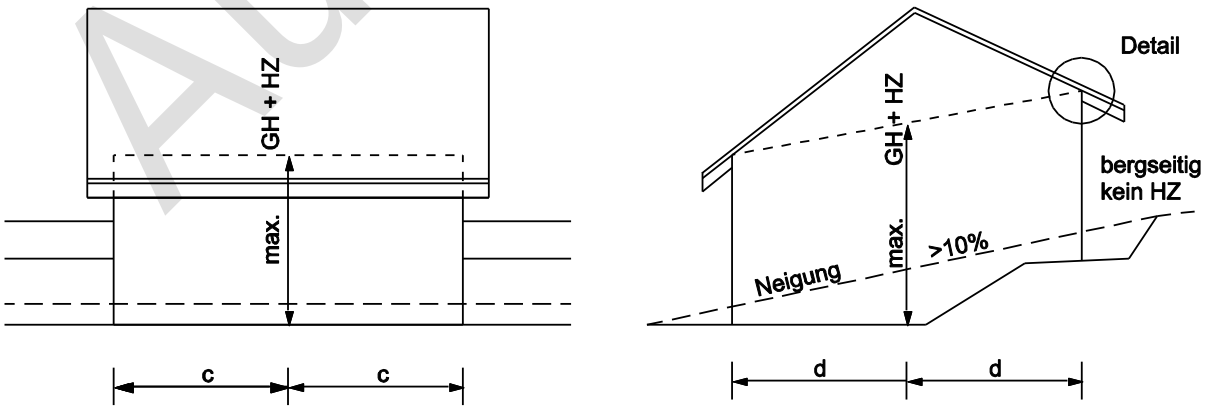
Art. 83 Abs. 2, Gebäudehöhe

Art. 84, Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



gewachsenes Terrain
fertiges Terrain

Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



GH = Gebäudehöhe
HZ = Hangzuschlag

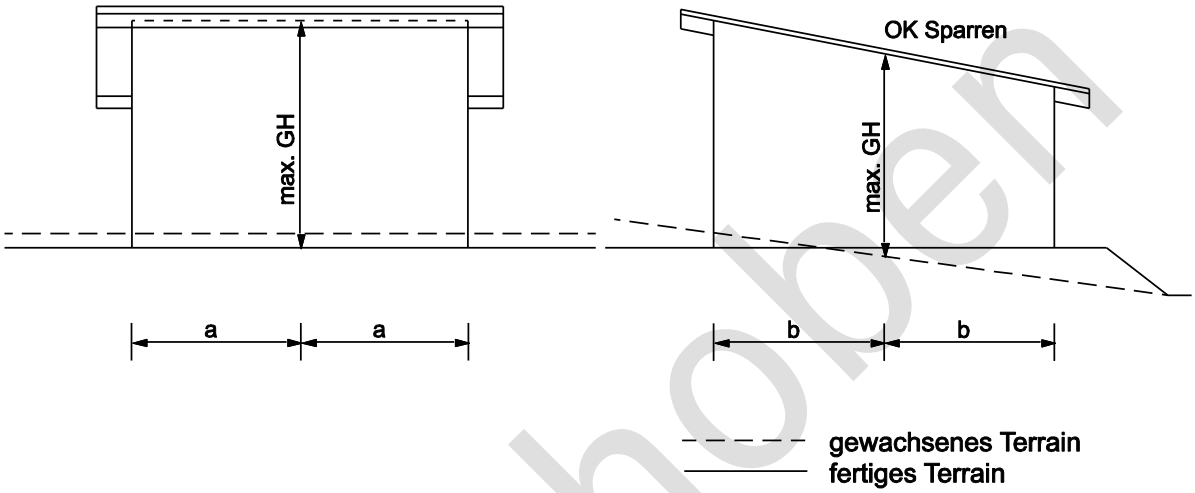
Aufgehoben

Skizze 16

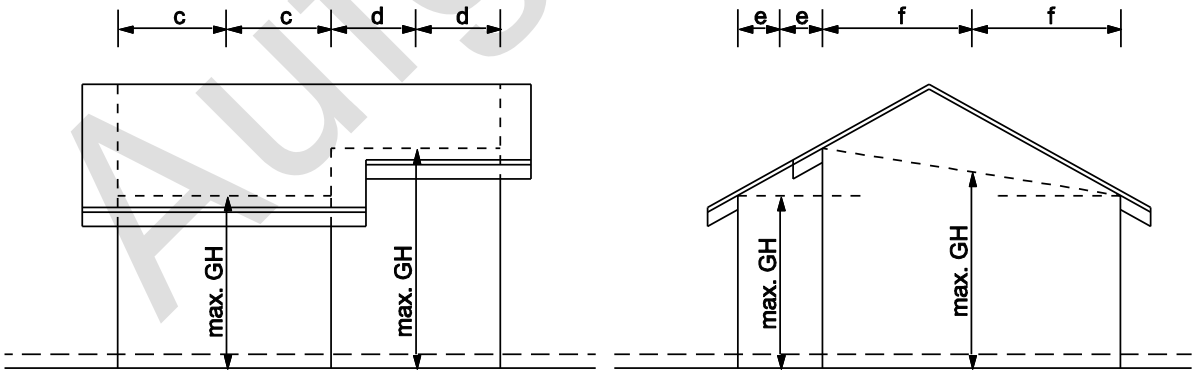
Art. 83 Abs. 2

Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach

Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden



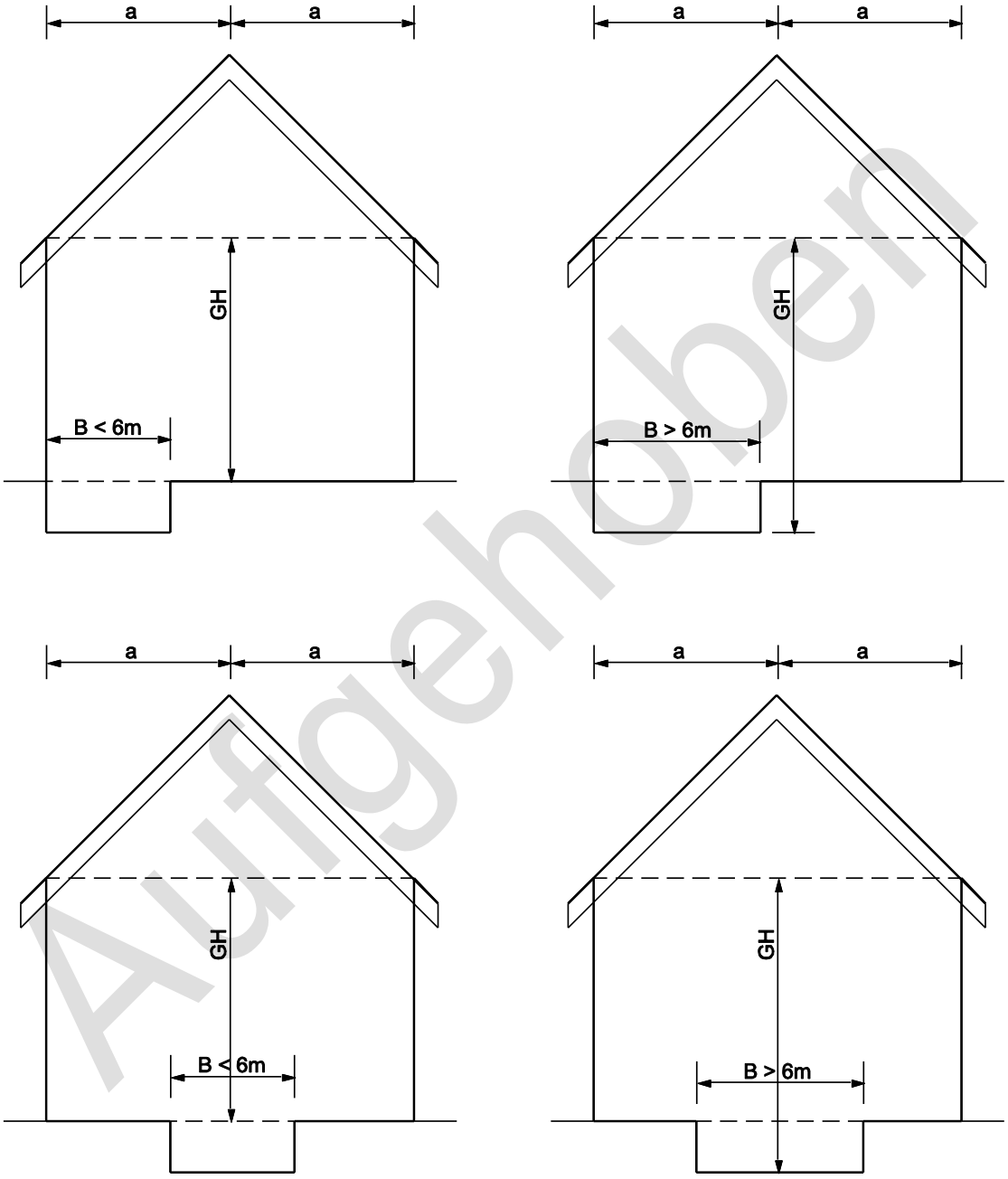
GH = Gebäudehöhe

Aufgehoben

Skizze 17

Art. 83 Abs. 2

Messweise der Gebäudehöhe bei Abgrabungen



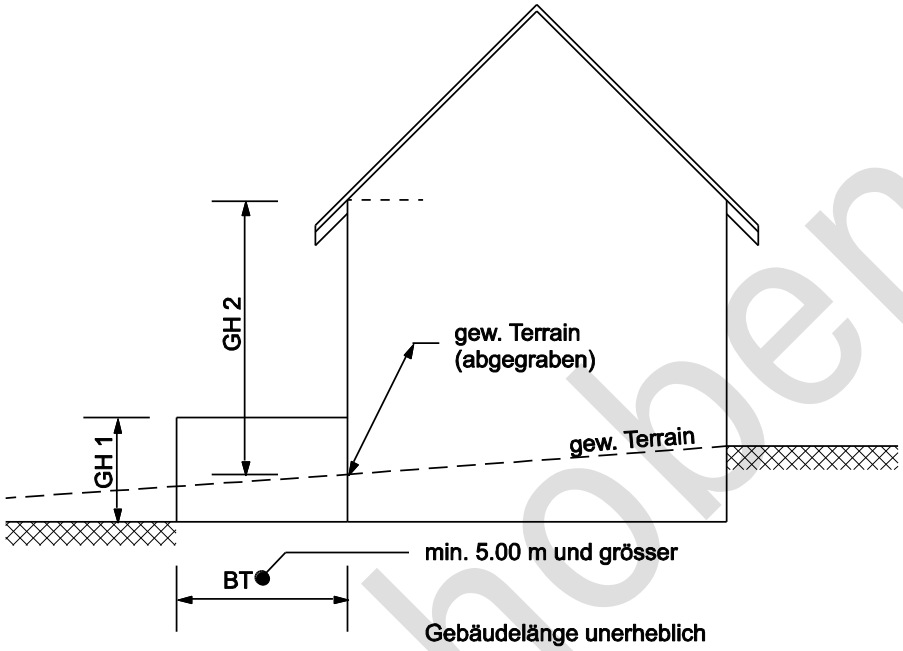
GH = Gebäudehöhe
B = Breite der Abgrabung

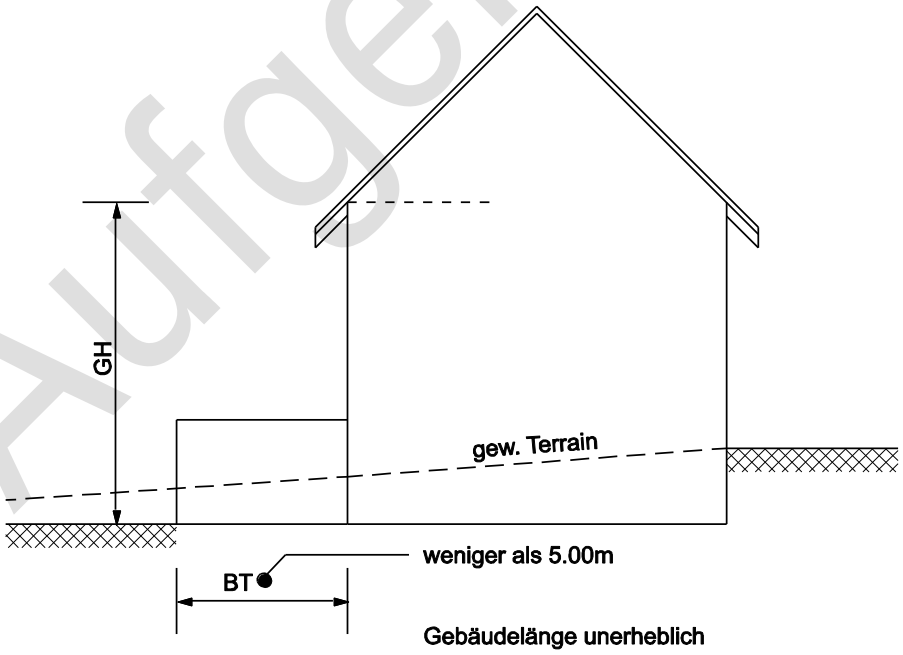
Aufgehoben

Skizze 18

Art. 83 Abs. 2

Gebäudehöhe bei vorgeschobenen Bauten





GH = Gebäudehöhe
BT = Bautiefe

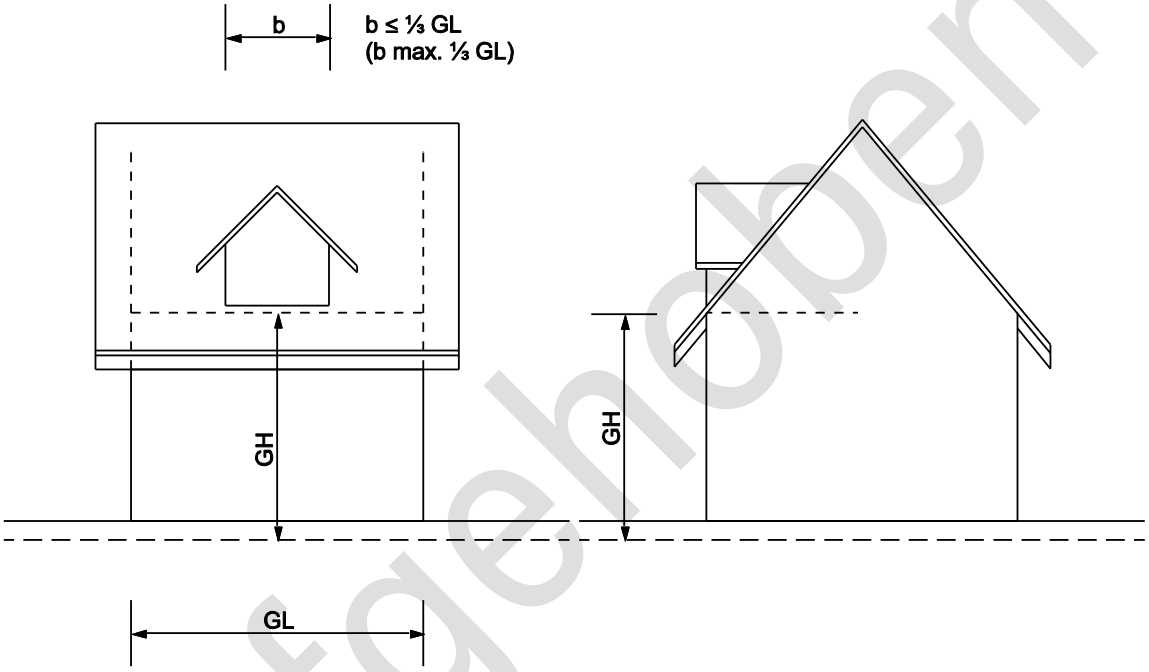
Aufgehoben

Skizze 19

Art. 83 Abs. 2, Art. 88 Abs. 1

Gebäudehöhe bei Dachaufbauten

Das Dach überragende Bauteile gelten nur dann als Dachaufbauten, wenn die Traufe durchläuft.



GH = Gebäudehöhe
GL = Gebäudelänge

- - - - - gewachsenes Terrain
——— fertiges Terrain

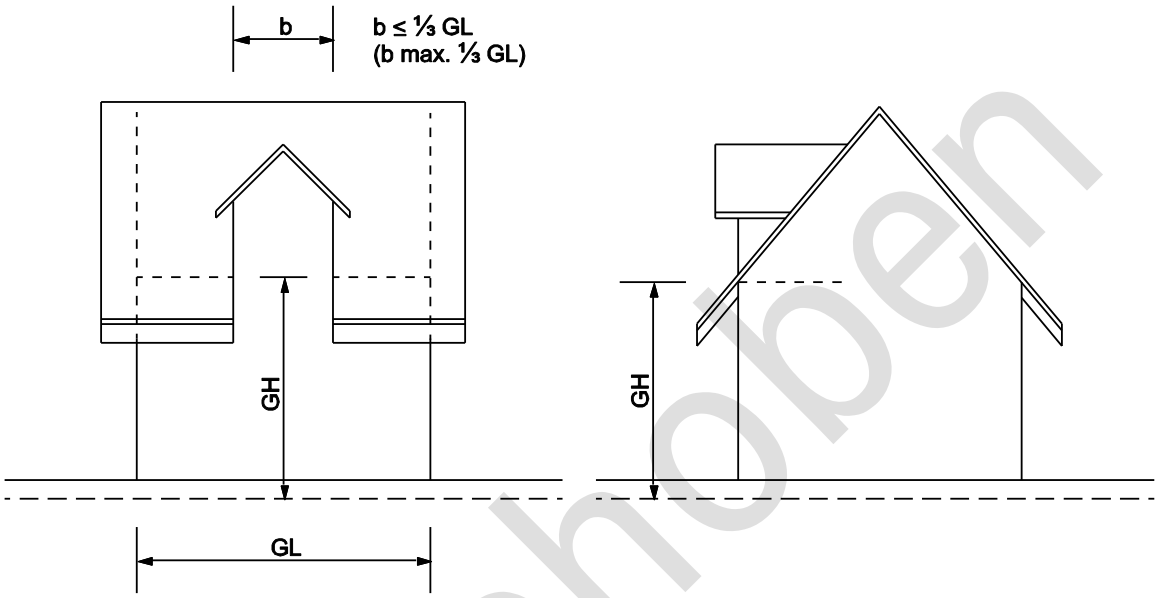
Aufgehoben

Skizze 20

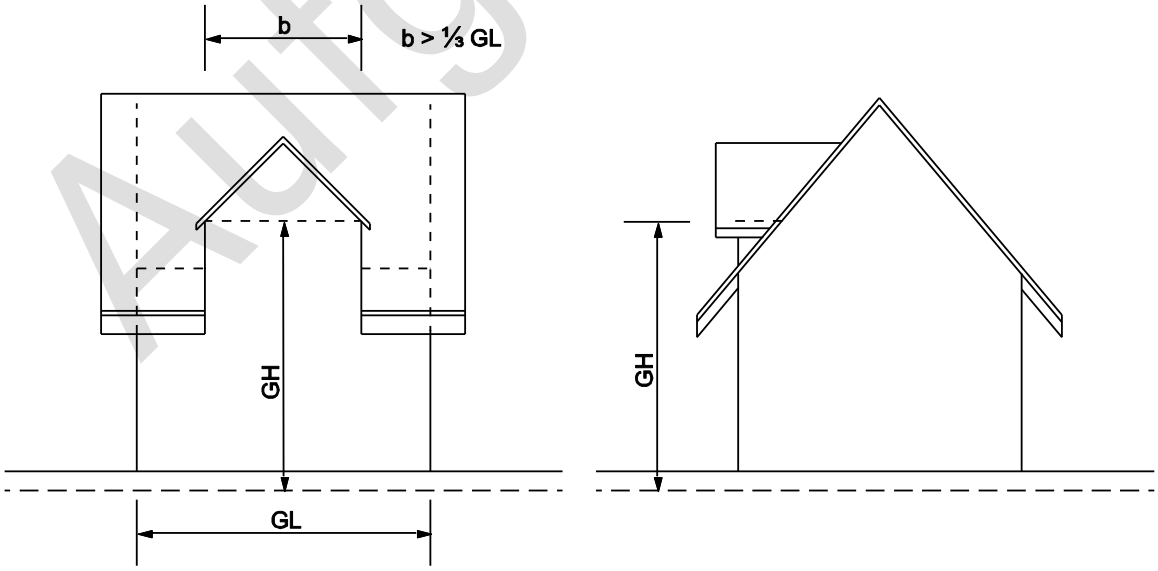
Art. 83 Abs. 2, Art. 88 Abs. 1

Gebäudehöhe, Messweise

«Partielle Fassadenerhebungen», deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass nicht überschreitet, sind bei der Gebäudehöhe nicht separat zu messen.



«Partielle Fassadenerhebungen», deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass überschreitet, sind bei der Gebäudehöhe separat zu messen.



GH = Gebäudehöhe
GL = Gebäudelänge

– – – – – gewachsenes Terrain
——— fertiges Terrain

Aufgehoben

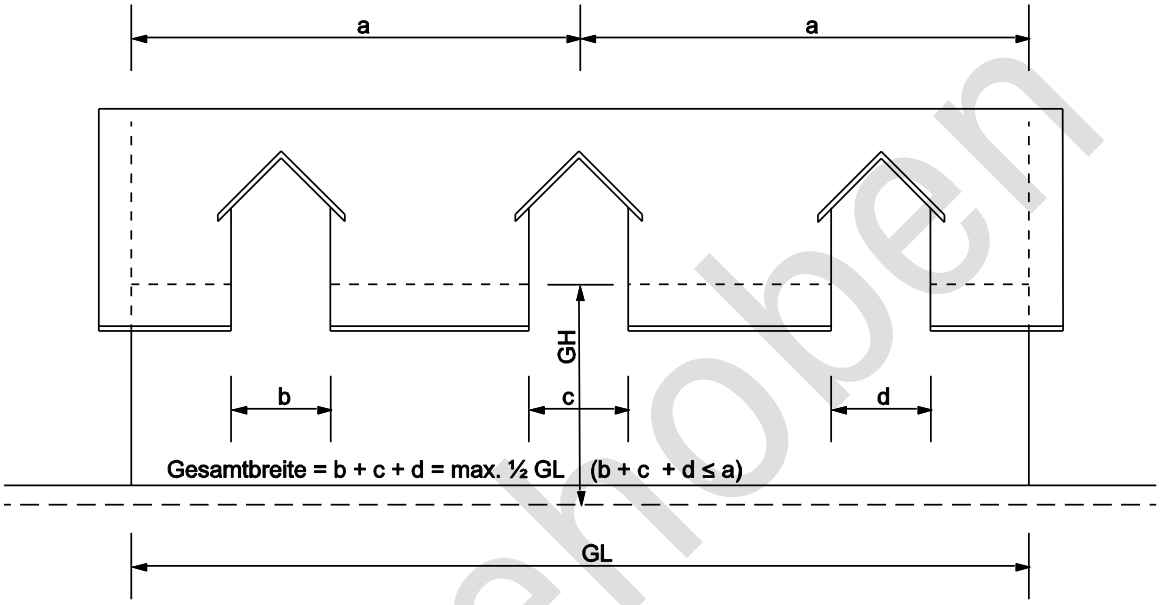
3

Skizze 21

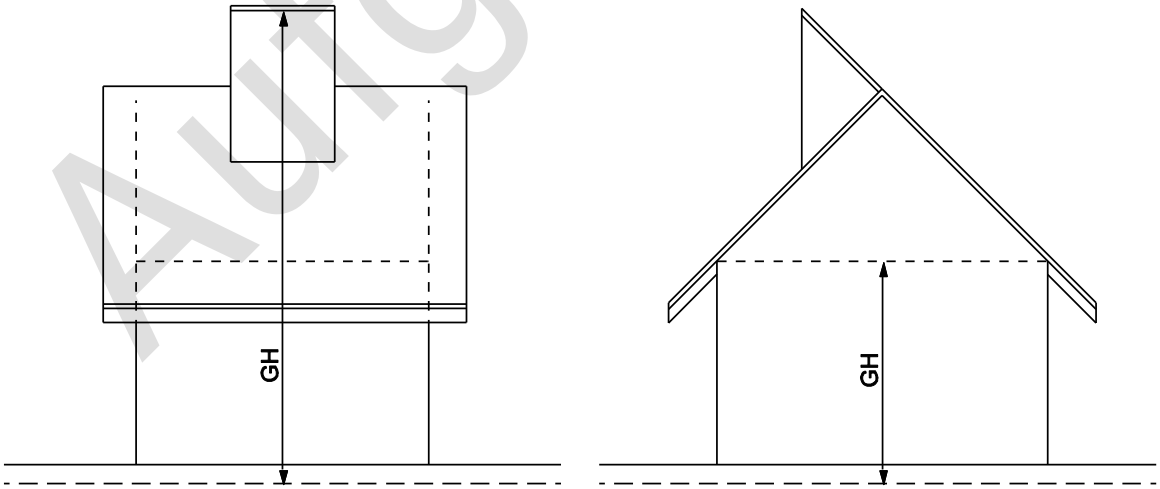
Art. 83 Abs. 2, Art. 88 Abs. 1

Gebäudehöhe, Sonderfälle

Sind in einer Fassade mehrere "partielle Fassadenerhebungen" vorgesehen, so ist ihre Gesamtbreite mit dem für Dachaufbauten zulässigen Mass zu vergleichen.



Bei Dachaufbauten welche die First überragen, sind die Gebäudehöhen separat zu messen.



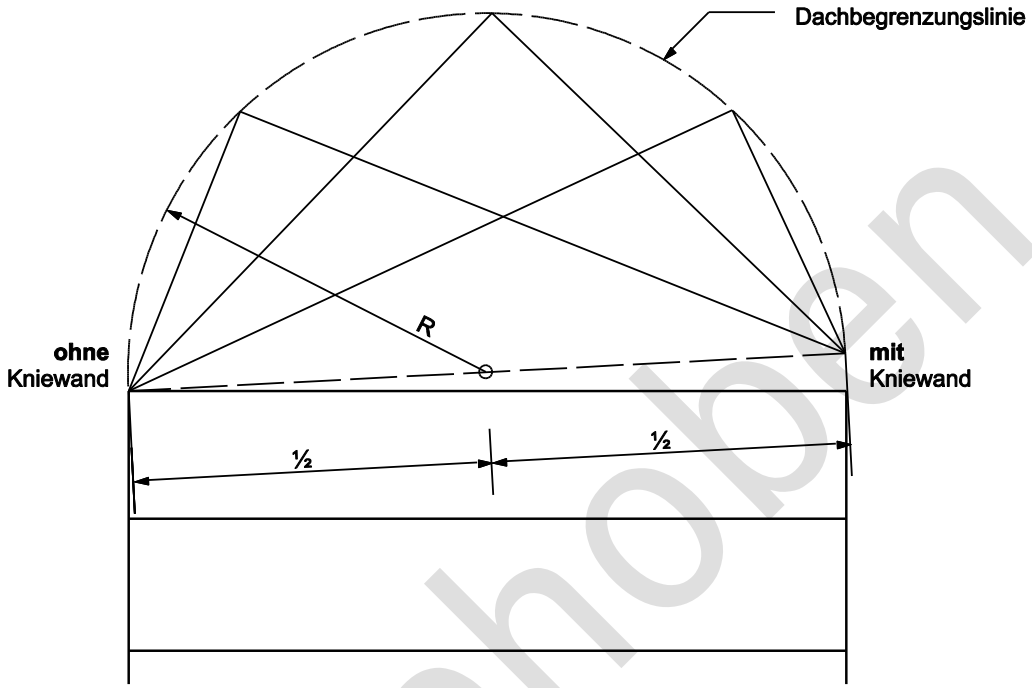
GH = Gebäudehöhe
GL = Gebäudelänge

Aufgehoben

Skizze 22

Art. 85 Abs. 1

Dachbegrenzungslinie



Aufgehoben

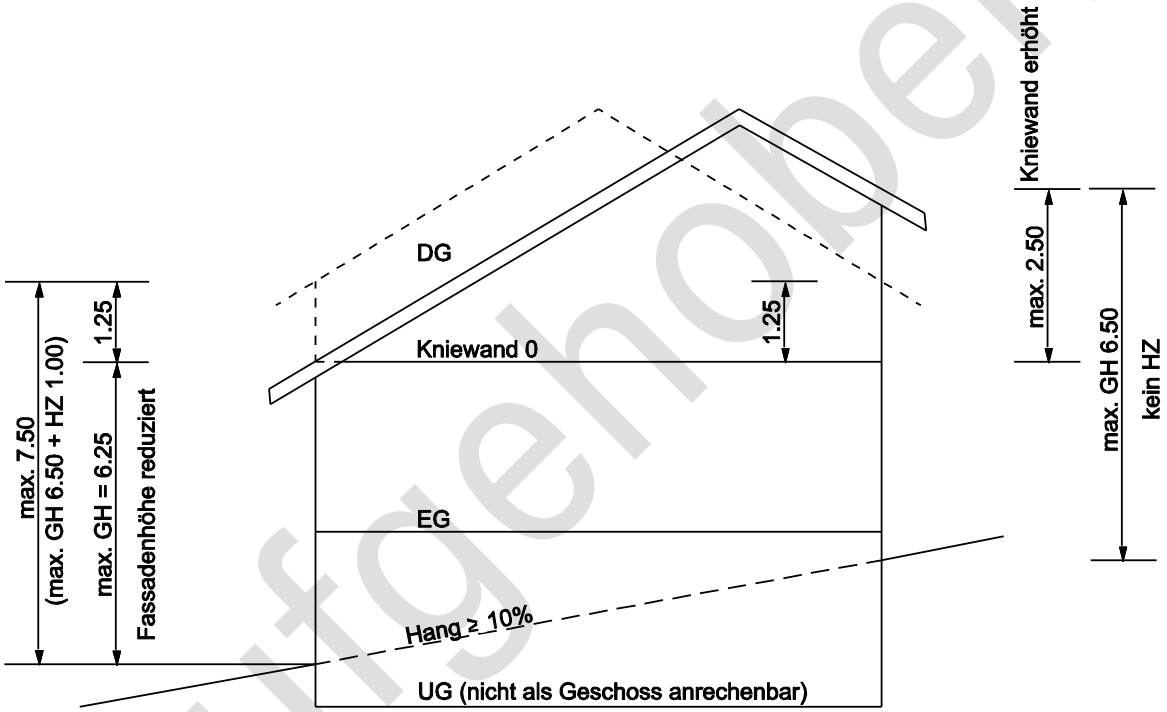
3

Skizze 23

Art. 85 Abs. 2

Kniewandhöhe an Hanglagen

Erhöhung bzw. Reduktion der Kniewandhöhe an Hanglagen.



Aufgehoben

Beispiel für W I

Reglementarische Gebäudehöhe = 6.50 m
Hangzuschlag 1.00 m (Art. 84 Abs. 2)

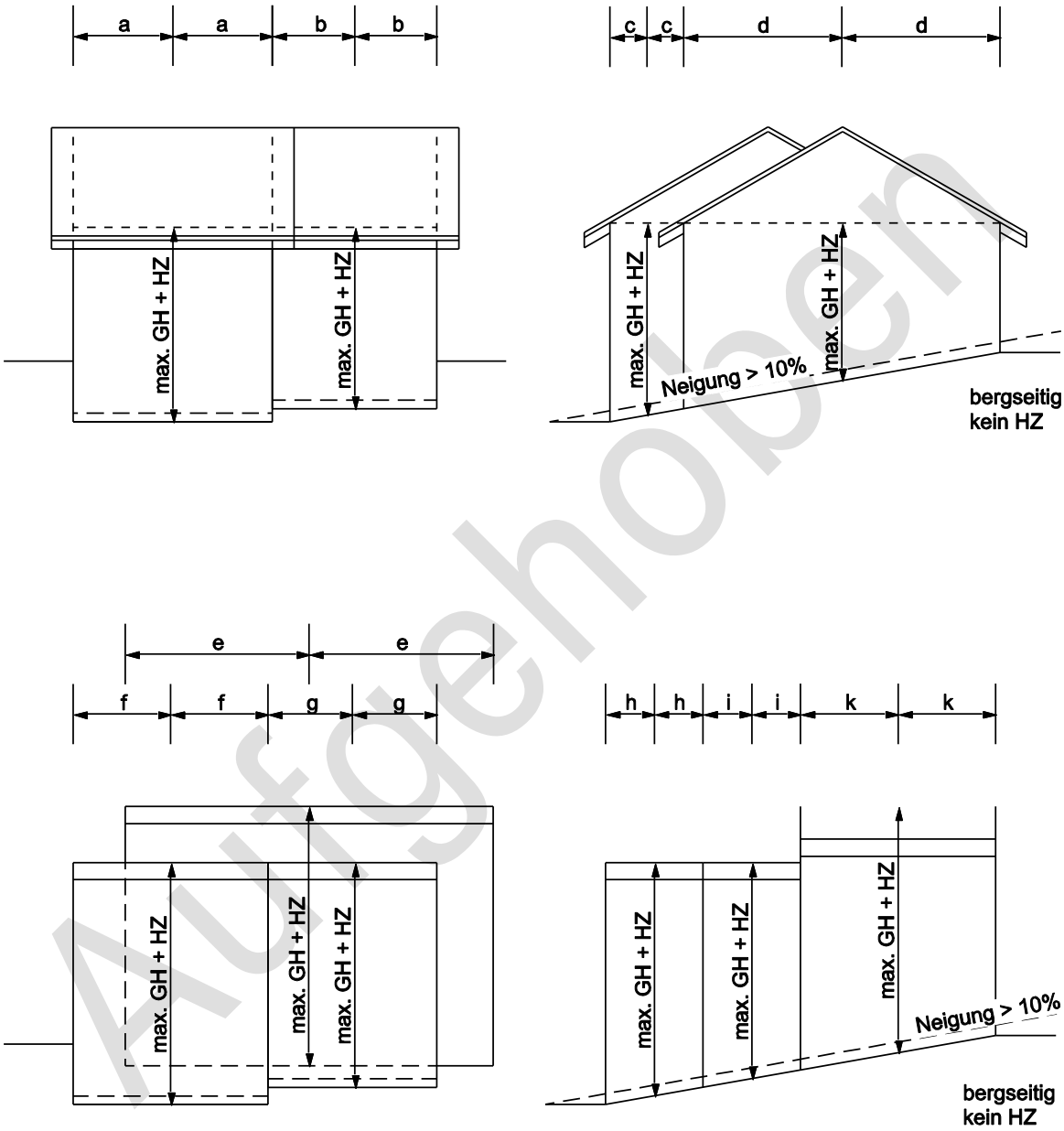
GH = Gebäudehöhe
HZ = Hangzuschlag

– – – – – gewachsenes Terrain
——— fertiges Terrain

Skizze 24

Art. 86

Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden



GH = Gebäudehöhe
HZ = Hangzuschlag

gewachsenes Terrain
fertiges Terrain

Aufgehoben

Anhang II

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Stand 4. April 2008

A. Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700)
- Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Baugesetz [des Kantons Bern] vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung vom 23. August 1995 über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV, BSG 725.211)
- Verordnung vom 14. August 1996 über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLKV, BSG 426.221)
- Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD, BSG 723.13)
- Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren, Baubewilligungsdekret (BewD, BSG 725.1)
- Verordnung vom 10. Juni 1998 über die Leistungen des Kantons an Massnahmen und Entschädigungen im Interesse der Raumplanung, Planungsfinanzierungsverordnung (PFV, BSG 706.111)

B. Strassenbau– und Eisenbahnrecht

- Bundesgesetz vom 8. März 1960 über die Nationalstrassen (NSG, SR 725.11)
- Verordnung vom 3. März 1961 über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 im Kanton Bern (BSG 732.181)
- Gesetz vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen, Strassenbaugesetz (SBG, BSG 732.11)
- Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985 (SFD, BSG 732.123.42)
- Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen, Grundeigentümerbeitragsdekret (GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung vom 17. November 1999 über die Aussen- und Strassenreklame (BSG 722.51)

Aufgehoben

- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung vom 23. November 1983 über Bau und Betrieb der Eisenbahnen (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)

C. Wasserrecht

- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau, Wasserbaugesetz (WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.111.1)
- Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer, See- und Flussufergesetz (SFG, BSG 704.1)
- See- und Flussuferverordnung vom 29. Juni 1983 (BSG 704.111)

D. Energie– und Leitungswesen

- [Kantonales] Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (EnG, BSG 741.1)
- Kantonale Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (KEnV, BSG 741.111)
- Energiegesetz vom 26. Juni 1998 (EnG, SR 730.0)
- Energieverordnung vom 7. Dezember 1998 (EnV, SR 730.01)

E. Umweltschutz, Natur– und Heimatschutz

- Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz, Umweltschutzgesetz (USG, SR 814.01)
- Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- [Kantonale] Lärmschutz-Verordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz vom 16. November 1989 zur Reinhaltung der Luft, Lufthygienegesetz (LHG, BSG 823.1)
- Verordnung vom 23. Mai 1990 über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft (LHV, BSG 823.111)
- Technische Verordnung vom 10. Dezember 1990 über Abfälle (TVA, SR 814.600)
- Gesetz vom 18. Juni 2003 über die Abfälle, Abfallgesetz (AbfG, BSG 822.1)
- Verordnung vom 19. Oktober 1988 über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV, SR 814.011)
- [Kantonale] Verordnung vom 16. Mai 1990 über die Umweltverträglichkeitsprüfung (KUVPV, BSG 820.111)

Aufgehoben

- Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451)
- [Kantonale] Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege, Denkmalpflegegesetz (DPG, BSG 426.41)

F. Land– und Forstwirtschaft

- Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11)
- Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald, Waldgesetz (WaG, SR 921.0)
- Verordnung vom 30. November 1992 über den Wald, Waldverordnung (WaV, SR 921.01)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)

G. Gewerbegesetzgebung

- Bundesgesetz vom 13. März 1964 über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Bundesgesetz vom 14. Dezember 2001 über Filmproduktion und Filmkultur (Filmgesetz, FiG, SR 443.1)
- Spielapparateverordnung vom 20. Dezember 1995 (SpV, BSG 935.551)

H. Feuerpolizei

- Gesetz vom 6. Juni 1971 über die Gebäudeversicherung (BSG 873.11)

I. Privates Bau- und Pflanzenrecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB, BSG 211.1)

K. Gemeindewesen

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

L. Verfahren; Rechtspflege

- Bundesgesetz vom 20. Dezember 1968 über das Verwaltungsverfahren (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG, SR 711)

Aufgehoben

– [Kantonales] Gesetz vom 3. Oktober 1965 über die Enteignung, Enteignungsgesetz (EntG, BSG 711.0)

M. Zivilschutz

– Bundesgesetz vom 4. Oktober 2002 über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz, Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz (BZG, SR 520.1)
– Verordnung vom 5. Dezember 2003 über den Zivilschutz, Zivilschutzverordnung (ZSV, SR 520.11)
– Kantonales Bevölkerungsschutz- und Zivilschutzgesetz vom 24. Juni 2004 (KBZG, BSG 521.1)
– Verordnung vom 27. Oktober 2004 über den Bevölkerungsschutz, Kantonale Bevölkerungsschutzverordnung (BeV, BSG 521.10)

Aufgehoben

Sachregister Art.

Abbau- und Ablagerungszone 52
Abfälle 13
Abfallcontainer 29
Abstellplätze, Begrünung 28
– siehe auch unter Parkierung
Ästhetik von Bauten 14
– Bau- und Planungskommission 102
Alternativenergie 37
An- und Nebenbauten
– gewerbliche/industrielle 72
– unbewohnte, Abstände 70
Antennen 92
Arbeitszone 45
Archäologische Funde 19
Archäologische Schutzzonen 19
Attikageschoss 91
Aufhebung von Vorschriften 103
Aufstufung nach LSV 11
Ausnahmen von
– Empfindlichkeitsstufen LSV 11
– Strassenabstand 64
Ausnützungsziffer 59, 93
Aussenantennen 92
Aussenraumgestaltung 27
Automaten 29

Bahnareal 55
Balkone 76
Bauabstand 63–78
– von Gewässern 65
– von Strassen 64
– von Zonengrenzen 66
– siehe auch Grenz- und Gebäudeabstand
Baubeginn 6
Baubewilligung 6
Bauernhofzone 54
Baugestaltung 79–86
– Bau- und Planungskommission 102
– siehe auch Ästhetik
Baugesuch, generelles 7
Bauklassen 38, 93, 94
Bauklasse E 94
Bau- und Planungskommission 102
Baulinie, Besitzstandgarantie 5
Bäume 18, 27
Baupolizei 95
Baupolizeiliche Masse 93
Baurecht, privates 4
Baureglement als ergänzendes Recht 3
Bauten und Anlagen
– Einordnung 14
– schützenswerte, erhaltenswerte 20
– unterirdische 71
Bauten am Hang
– Hangbegriff, Gebäudehöhe 84
– Kniewand 85
– Stellung 62
Bautiefe, horizontale 80, 93
Bauvoranfrage 7
Bauweise
– geschlossene, annähernd geschlossene 61
– offene 60
Begrünung 27, 28
– von Abstellplätzen für Fahrzeuge 28
– Flachdächer 28, 89
– Grünanteil 27, 93
– Stütz- und Futtermauern 30
Behindertenwohnungen 26
– Erschliessung 51
Beiträge
– an Massnahmen für Ortsbild und Landschaft 24, 98
Beseitigungs- und Mehrwertsrevers 64
Besitzstandgarantie 5
Besondere Bauten und Anlagen 6
Besondere Zonenvorschriften 1, 38
Bike- & Ride-Anlagen 33
Biogasanlagen 37
Bodenpolitik, aktive 26
Brandmauer, offene 87
Briefkastenanlagen 29

Camping 47

Dachgestaltung 62, 85, 87–91
– Attikageschoss 91
– Dachaufbauten und -einschnitte 88
– Dachausbau 82

Aufgehoben

5

– Dachbegrenzungslinie, Kniewand 85
– Dachflächenfenster 88
– Dachgestaltung im Allgemeinen 87
– Dachwasser, Schnee, Eis 90
– Firstrichtung 62
Detailerschliessung 8
Dienstleistungen siehe Arbeitszone
Dorfzone 44
Düngemittel 22

Einkaufszentren 43, 50
Einordnung von Bauten 14, 20
Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV 11
Energie, Grundsätze 37
Erker 76
Erneuerbare Energie 37
Ersatzabgabe für Abstellplätze 35
Erschliessung 8
Erschliessungsaufwand, gebundener 9

Fassadengestaltung 87
Feldgehölze 18
Fertigbetonanlagen 52
Firstrichtung 62
Fitnesszentrum 45
Flachdach 89
Freifläche siehe Zone für öffentliche Nutzungen
Fussgängerzone 33
Fusswege 25, 33

Gebäudeabstand siehe Grenz- und Gebäudeabstand
Gebäudehöhe 83–86, 93
– Bauten am Hang 84
– Dachbegrenzungslinie 85
– gestaffelte Gebäude 86
– Kniewand 85
– Messweise 83
Gebäudelänge 79, 93
Gebührentarif 98
Gefahrengebiete 40
Geltung 1–5
Gemischte Zone AW 42
Generelles Baugesuch 7
Geschosszahl 81, 93
Gestaffelte Gebäude
– Gebäudehöhe 86
– Grenz- und Gebäudeabstand 68
– Gesamtlänge 79
Gewerbezone siehe Arbeitszone
Gewässer 39, 63, 65
Gewerbe 42–45, 50, 52
Graphische Darstellungen 1
Grenz- und Gebäudeabstand 67–78, 93
– Allgemeines, Begriffe 67
– Mass der Abstände im Allgemeinen 69
– Bauten im Grenzabstand 76
– gewerbliche/industrielle Bauten 72
– Grenzbaurecht 78
– Kleintierställe, Futter-/Düngerlager 74
– landwirtschaftliche Bauten 73
– Messvorschriften 68
– Näherbaurecht 77
– unbewohnte An- und Nebenbauten 70
– unterirdische Bauten 71
Grenzbaurecht 78
Grundordnung, baurechtliche 1
Grünanteil 28, 93
Grünzone 48

Handwerk siehe Gewerbe
Hang siehe Bauten am Hang
Hecken 27
Horizontale Bautiefe 80, 93
Historische Verkehrswege 21
Hotelzone Gurten-Kulm HG 53
Hundezwinger 56, 74

Immissionsschutz 12
Industriezone siehe Arbeitszone
Inkrafttreten des Baureglements 103

Kellergeschoss 81, 84
Kehrichtentsorgung 13
Kernzone 43
Kiesaufbereitungsanlage 52
Kleintierställe 74
Kniewand 85
Kompostierung 13, 64

Aufgehoben

Land, unproduktives 39
Landschaft, Schutz/Gestaltung 18, 22
– Massnahmen 23
– Beiträge 24
Landschaftsschutzgebiete 18
Landwirtschaftszone 49
Lärmschutzverordnung LSV 11

Magerwiesen 27
Masse
– baupolizeiliche 93
– der Nutzung 58, 59
Massnahmen
– für Ortsbild und Landschaft 23
– Verkehrsentlastung 33
Materialwahl 87, 89
Mehrlängen-/Mehrbreitenzuschlag 69

Nachbarrecht 4
Näherbaurecht 77
Naherholungsgebiete 25
Naturobjekte 22
Nebengebäude siehe
An- und Nebenbauten
Nutzungsänderung,
Besitzstandsgarantie 5
Nutzungsbeschränkungen 50
Nutzungsmass, Grundsatz 58
– Ausnützungsziffer 59
Nutzungsordnung 41–57
Nutzungszonen 41–54

Objekte, schützenswerte/
erhaltenswerte 20
Öffentlicher Verkehr 32
Ortsbild, Schutz und
Gestaltung 14, 16, 17
– Massnahmen 23
– Beiträge 24
Ortsbildschutzgebiete 16
Ortszentren 25

Parabolspiegel 92
Park & Ride-Anlagen 33
Parkierung 34–36
Parkplatzreglement 36, 98
Pflanzenbehandlungsmittel 22
Pflanzenschutz 22
Planungsziele und -grundsätze 2

Preisgünstiges Wohnen 26a
Privates Baurecht 4

Quartiere 25
Quartiererschliessung/-ausstattung 41

Radwege 25
Recht, vorgehendes 3
Reglemente 98
– Beiträge an Ortsbild- und
Landschaftsschutz 24
– Parkplatzreglement 36
Richtpläne über (Massnahmen für)
– Fussgängerzonen, Wohnstrassen
verkehrsberuhigte Gebiete,
Park & Ride-Anlagen,
Rad-, Fuss- und Wanderwege 33
– Ortsbild und Landschaft 23
– Sanierung Strassenraum 31
– Siedlungsqualität 25
– ausgeglichenes Wohnungs-
angebot und Wohnraum-
erhaltung 26

Schlosszone Köniz SZ 53a
Schluss- und Übergangs-
bestimmungen 103, 104
Schulungsanlagen 45
Schutzgebiete 15–24
Schutzplan 1, 15
Siedlungsqualität 25–31
Siedlungsrand 29
Siedlungsschutzgebiete 17
Silos 74
Sonderbaugebiete, Verdichtung 51
Sonderbauvorschriften
– Weitergeltung 104
Sonnenenergie 37, 62
Ställe 56, 74
Stellung und Firstrichtung 62
Strafen nach Gemeindegesetz 96
Strassenabstand 63, 64
Strassenraum und
Siedlungsqualität 31
Stütz- und Futtermauern 30

Terraingestaltung 30, 84
Tierhaltung in der Bauzone 56

Aufgehoben

Überbauungsordnung
– Bezeichnung der für private Bauten freigegebenen Gewässerflächen 65
– energierechtliche Massnahmen 37
– Regelung der geschlossenen oder annähernd geschlossenen Bauweise 61
– Verhältnis zum Baureglement 3
– als Voraussetzung für besondere Bauten und Anlagen 6
– in Zonen mit Planungspflicht 6, 57
– Zone mit Überbauungsordnung 51
Überflutungsgebiete 40
Übriges Gemeindegebiet siehe Landwirtschaftszone
Umgebungsgestaltung 27–29
Umgebungsgestaltungsplan 29
Umweltschutz 10–13
Unterirdische Bauten 71

Vereinbarung mit Grundeigentümern
– über Massnahmen für Ortsbild und Landschaft 23
– für ausgeglichenes Wohnungsangebot und Wohnraumerhaltung 26
– Zulässigkeit 4
Vernetzung von Siedlung/Landschaft 27
Verkehr 32–36
– Grundsätze 32
– Massnahmen 33
– öffentlicher 32
– Parkierung 34–36
Verkehrswege, historische 21
Voranfrage 7

Wald 39
Waldabstand 63
Waldrand 29
Wanderwege 25
Wärmepumpen 37
Weitergeltung von Plänen und Vorschriften 104
Wiederaufbau 5
Wohnnutzung/Immissionsgrenzwerte 11, 12, 50
Wohnungsangebot, ausgeglichenes 26
Wohnraumerhaltung 26
Wohnungseigentum 26
Wohnstrasse 33
Wohnzone 41

Zone für öffentliche Nutzungen 46
– Besitzstandsgarantie 5
Zone für Sport- und Freizeitanlagen 47
Zone mit Planungspflicht 57
Zonen mit Überbauungsordnung 51
Zonen- und Gebietseinteilung 39
Zonengrenzen, Bauabstand 66
Zonenplan 38
Zusammenbau 60, 78
Zuständigkeit der Gemeindeorgane
– Abteilung Umwelt und Landschaft 101
– Bauinspektorat 100
– Bau- und Planungskommission 102
– Gemeinderat 99
– Parlament 98
– Stimmbürger 97

5

Aufgehoben

Besondere Vorschriften zu Nutzungsplan und Schutzplan

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.[57]

Die verwendeten *Abkürzungen* sind den Artikeln 50 (Nutzungsbeschränkungen) und 93 (Bauklassen) des Baureglements entnommen.

Aufgehoben

[57] Hinweis: Die Unterscheidung zwischen ZPP 1 und ZPP 2 gibt es heute nicht mehr. Siehe den Hinweis bei Art. 57 Baureglement.

B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)		
		1	Planungszweck
		2	Art und Mass der Nutzung
		3	Gestaltungsgrundsatze
		4	Verschiedene Bestimmungen
1/1	Bachtelenacker[1] ES II/III	1.1	Realisierung von stadtebaulich und architektonisch hochwertigen, der heterogenen Bebauungsstruktur folgende Uberbauungen mit hoher Wohnqualitat.
		1.2	Sicherstellung einer optimalen Erschliessung.
		2.1	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W, Ziff. 2.3 bleibt vorbehalten.
		2.2	Maximale Ausnutzungsziffer 1,1 Maximale Gebaudehohe 22 m, Ziff. 2.3 bleibt vorbehalten.
		2.3	Im Nordwesten der ZPP (Ecke Bachtelenweg–Bahnlinie) ist ein Hochhaus mit einer maximalen Gebaudehohe von 53 m und einer maximalen Grundflache von 500 m^2 zulassig. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind nur Nutzungen mit hohem Offentlichkeitscharakter zugelassen (z.B. Kindertagesstatten, Restaurationsbetriebe, Quartierladen usw.) bis zu einer Verkaufsflache von 300 m^2. Wohnnutzung, Parkierungs- und Abstellraume sowie nur auf den Perimeter dieser Vorschriften ausgerichtete Nutzungen sind nicht zugelassen.
		3.1	Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Bautypologien und Raumstrukturen eine Uberbauung mit unterschiedlichen Wohnformen zu ermoglichen.
		3.2	Bauten und Anlagen sowie die Aussenraume sind aufeinander abzustimmen. Die Freiraume sind durchlassig zu gestalten und mit dem auslaufenden Gurtenhang in Bezug zu setzen. Der dem Hochhaus vorgelagerte Aussenraum ist offentlich und urban zu gestalten, um das Hochhaus raumlich und die offentliche Nutzung des Erdgeschosses an die Seftigenstrasse anzubinden. Es sind offentliche Park- und Freizeitanlagen zugelassen.
		3.3	Die verschiedenen Bautypologien sind durch eine gesamtheitliche Freiraumkonzeption in eine Gesamtfigur einzubinden.
		4.1	Die Hauptzufahrt fur den motorisierten Individualverkehr hat von der Seftigenstrasse her uber den Bachtelenweg zu erfolgen. Die Hauptwegfahrt erfolgt uber die Strasse Chly Wabern in die Seftigenstrasse. Eine beschrankte Wegfahrt uber den Bachtelenweg und eine beschrankte Zufahrt uber die Ringstrasse Chly Wabern bleiben vorbehalten.
		4.2	Autoabstellplatze fur die Bewohnerinnen und Bewohner sind uberwiegend unterirdisch anzuordnen. Es ist ein attraktives Angebot an oberirdischen Veloabstellplatzen zu schaffen.
		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 erganzen. Der Raum fur eine allfallige Tramverlangerung ist freizuhalten.

[1] Fassung gemass Beschluss der Einwohnergemeinde vom 7. Marz 2010, genehmigt am 8. September 2010.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
		4.4	Als durchgehende Verbindung der verschiedenen Bautypologien ist zwischen dem Bachtelenweg und der Strasse Chly Wabern innerhalb der Bebauung ein attraktiver Quartierweg zu schaffen.
		4.5	Entlang der Bahnlinie ist fur den Langsamverkehr eine durchgehende Verbindung zu schaffen. Eine weitere offentliche Verbindung ist zwischen der Seftigenstrasse und der Bahnunterfuhrung im Sudosten der ZPP sicher zu stellen.
		4.6	Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II, fur die Erdgeschossnutzung des Hochhauses gilt die ES III.
1/2	Balsigergut		...[2]
1/3	Nesslerenweg[3] ES II	1	Sanierung, Aufwertung und Verdichtung der bestehenden Wohnsiedlung. Erhalten der bestehenden grosszugigen Aussenraume sowie Sicherstellen einer optimalen Larmabschirmung der bestehenden und neuen Wohnungen.
		2.1	Wohnzone W. Ausnutzungsziffer 0,8. Die bestehenden Gebaudevolumen bestimmen, vorbehaltlich Ziff. 2.2, 2.3 und 2.4, die zulassigen Gebaudeabmessungen.
		2.2	Die Gemeinde kann, bei energieeffizienten Bauten, das vorgesehene Mass der baulichen Nutzung um bis zu 10 % erhohen. Dabei mussen: a) bei Neubauten, resp. Neubauteilen wie Aufstockungen, die fur den winterlichen Warmeschutz geltenden kantonalen Anforderungen um 30 % unterschritten und der nach kantonalem Recht zulassige Warmebedarf fur Heizung und Warmwasser ohne nicht erneuerbare Energien gedeckt werden, b) bei bereits bestehenden Bauten, gegebenenfalls durch Sanierungsmassnahmen, die fur den winterlichen Warmeschutz geltenden kantonalen Anforderungen um 30 % unterschritten und hochstens 50 % des nach kantonalem Recht zulassigen Warmebedarfs fur Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energie gedeckt werden.
		2.3	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden oberirdischen Hauptgebauden. Die Abmessungen durfen allseitig zum Zweck der energetischen Sanierung um das technisch notwendige Mass vergrossert werden. Wird ein Nutzungsbonus gemass Ziff. 2.2 gewahrt, durfen vorbehaltlich Ziff. 3.1 die bestehenden Gebaudegrundflachen im entsprechenden Mass vergrossert werden.
		2.4	Max. Gebaudehohenkote 3,50 m ab OK bestehender Firstpfette. Es sind nur Flachdacher zugelassen. Attikageschosse durfen die max. Gebaudehohenkote nicht uberragen.

[2] Mit Beschluss der Einwohnergemeinde vom 20. Februar 1994 der Landwirtschaftszone zugewiesen; die Zuweisung wurde am 8. Februar 1995 genehmigt.

[3] Eingefugt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 11. Dezember 2011, genehmigt am 31. Januar 2012. Ziffern 2.2 bis 2.4 Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 2. Juli 2014, genehmigt am 21. Juli 2014.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
		3.1	Die bestehende Wohnsiedlung ist gestalterisch aufzuwerten, wobei die grosszugigen Aussenraume und Gebaudeabstande zu erhalten sind. Die Aufwertung soll insbesondere uber die Aufstockung der Gebaude, die Fassaden- und Dachgestaltung erfolgen.
		3.2	Der Siedlungsrand zur offenen Landschaft ist gestalterisch und okologisch aufzuwerten. Die geschutzte Hecke ist zu erhalten und in die Gestaltung mit einzubeziehen.
		3.3	Die gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsflachen, Erschliessungs- und Parkierungsanlagen durfen erganzt werden.
		4.1	Es ist ein reduzierter Parkraumbedarf anzustreben, wobei der Richtwert 1,1 Parkplatz pro Wohnung betragt. Grundlage der Reduktion bildet ein Mobilitatskonzept fur die gesamte Wohnsiedlung, welches mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist.
		4.2	Die Durchlassigkeit des Quartiers Nesslerenweg fur den Langsamverkehr quer und langs zur Seftigenstrasse ist sicherzustellen.
		4.3	Es sind die Voraussetzungen fur neue Querungsmoglichkeiten der Seftigenstrasse sowie fur eine optimale Erreichbarkeit des geplanten Umsteigeknotens Kleinwabern zu schaffen.
1/4	Grunau[4] ES II	1.1	Realisierung einer dichten, qualitatsvollen Erweiterung des Alters- und Pflegeheims mit Neubauten unter Berucksichtigung des denkmalpflegerischen Wertes der bestehenden Baugruppe und des historischen Parks.
		2.1	Alters- und Pflegeheim, betreutes Wohnen mit dazugehorigen Dienstleistungsangeboten und Gastronomie.
		2.2	Im Gebaude Nr. 305 sind ausserdem Laden mit Quartierbezug, Raume fur soziale Infrastruktur und wohnerganzende Angebote zulassig.
		2.3	Geschossflache oberirdisch (GFo) inkl. bestehender Bausubstanz: maximal 11'000 m^2.
		2.4	Gebaudelange und -breite sind frei.
		2.5	Der arealexterne Grenzabstand betragt 5 m.
		3.1	Die Neubauten sind hinsichtlich Stellung, Volumetrie und Transparenz auf das bestehende Gesamtensemble der Baugruppe gemass Bauinventar abzustimmen. Alte und neue Baustrukturen sollen sich in hoher Qualitat erganzen und deren Freiraume ineinander verzahnen. Der hochste Punkt der Dachkonstruktion darf maximal auf 564,00 m u.M. liegen.
		3.2	Die Aussenraume sind klar zu strukturieren, durchlassig zu gestalten und haben einen hohen okologischen Wert aufzuweisen. Die pragenden Elemente der Aussenraume sind zu erhalten.
		3.3	Die Zugangssituation von der Weyerstrasse inkl. Strassenfassade sind besonders sorgfaltig zu gestalten (vgl. Art. 6 BauR OPR).

[4] Eingefugt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 17. November 2019, genehmigt am 29. Mai 2020.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)		
		1	**Planungszweck**
		2	**Art und Mass der Nutzung**
		3	**Gestaltungsgrundsatze**
		4	**Verschiedene Bestimmungen**
		4.1	Das Areal ist fur den Fussverkehr aus dem Quartier von allen Seiten zuganglich und durchquerbar zu halten.
		4.2	Die Parkierung fur den motorisierten Verkehr (fur Mitarbeitende und Bewohnende) ist unterirdisch als Sammelanlage anzuordnen. Die Zufahrt zur Parkierung erfolgt uber die Looserstrasse. Abstellplatze fur den Veloverkehr sind in der Nahe der Hauszugange zu erstellen. Es sind Abstellplatze fur Spezialvelos (Cargobikes, Liegevelo, Veloanhanger etc.) vorzusehen.
		4.3	Die An- und Zulieferung sowie 4 oberirdische Besucher- und Kundenparkplatze sind an der Weyerstrasse am Arealeingang anzuordnen. Weitere Besucherparkplatze sind unterirdisch im Gebaude Nr. 301 zu errichten. Die Mitte des Areals ist weitgehend fur den motorisierten Verkehr verkehrsfrei zu gestalten.
		4.4	Die gesamte Warmeversorgung ist uber den bestehenden Nahwarmeverbund zu gewahrleisten.
2/1	Siedlungsschutzgebiet Eichholzstrasse/ Eigenheimstrasse[5] ZPP 1 ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung, Festlegung einheitlicher Verdichtungsmoglichkeiten.
		2.1	Wohnzone W. Die bestehenden Gebaudevolumen bestimmen, vorbehaltlich Ziff. 2.2, das Nutzungsmass.
		2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebauden. Untergeordnete, einheitliche Erweiterungsbauten, wie Vergrosserung der Gebaudetiefe, seitliche Anbauten oder Dachaufbauten, sind zugelassen.
		3	Die charakteristischen Stellungen der Bauten, Volumen, Dachformen und Materialien sowie die den Aussenraum pragenden Elemente sind zu erhalten.
2/2	Werkstrasse[6] ZPP 1 ES III	1	Realisierung einer dichten, qualitatsvollen Uberbauung als Teil des Zentrums von Wabern.
		2.1	Arbeitszone A 2. Nutzungsbeschrankungen: D 200, Vf 150. Grunflachenanteil 25 %.
		2.2	Im Bereich der angrenzenden Wohnnutzung (entlang der Grunaustrasse und der Parzellen Nr. 3777 und 1822) gelten die Vorschriften der gemischten Zone AW.
		2.3	Gebaudehohe 14 m. Bautiefe 50 m.
		3.1	Bei der Gliederung, Gestaltung und Einpassung der Neubauten in die Umgebung ist auf die benachbarten Bauten und Anlagen (Kirche, Schule, Friedhof) Rucksicht zu nehmen. Es sind gut proportionierte und gestaltete Aussenraume sowie Fussgangerverbindungen zu schaffen.

[5] Ziffer 2.2: Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 31. Mai 2000, genehmigt am 12. Oktober 2000.
[6] Ziffern 2.1, 2.2 und 2.3: Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 17. November 1999, genehmigt am 8. September 2004.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
		3.2	Der spatere Bau einer GBS-Station und die optimale Verbindung zur Tramwendeschleife mussen gesichert werden.
2/3	Areal Gurtenbrauerei[7] ES III	1	Umnutzung der bestehenden, gewerblich gepragten Bausubstanz sowie massvolle Erganzung und Verdichtung des Areals durch Neubauten zu einem vielfaltigen, neuen urbanen Umfeld. Erhalten und weiterentwickeln der raumlichen Qualitaten in spannungsvollem Dialog zwischen alter und neuer Siedlungsstruktur.
		2.1	Wohn- Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen Bruttogeschossflache (BGF) max. 38'600 m^2 (inkl. bestehender Bausubstanz): Max. Firsthohe (resp. bei Flachdach max. Hohe Attika inklusive Dachaufbauten): 595.00 m.u.M.
		2.2	Die Ausschopfung des max. Nutzungsmasses und/oder der max. Hohenkote steht unter Vorbehalt der qualitativ guten Integration der Neubauten in die gebaute Umgebung und der Einhaltung der Gestaltungsgrundsatze.
		3.1	Die bestehenden Siedlungsstrukturen sollen insbesondere im nordlichen Arealbereich – entlang der Bahnlinie – durch neue Bauvolumen erganzt und raumlich aufgewertet werden. Alte und neue Baustrukturen sollen sich in hoher Qualitat erganzen und deren Freiraume ineinander verzahnen.
		3.2	Anstreben einer hohen Freiraumqualitat sowie Erlebbarmachen verschiedenartiger Sichtbezuge sowohl innerhalb des Areals wie gegen Aussen. Die Aussenraume sind vorwiegend als offentliche Bereiche auszugestalten. Es ist ein grosszugiger, reprasentativer Eingangsplatz als Zugang zur Gesamtanlage zu erstellen.
		3.3	Im westlichen Bereich, umfassend die Liegenschaft Nr. 16 und Umgebung, durfen nur Grunanlagen sowie eine Spielflache nach Art. 46 BauV erstellt werden.
		3.4	Der Abbruch von einzelnen Bauten und Anlagen ist gestattet. Der Umgang mit schutzenswerten und erhaltenswerten Bauten richtet sich nach Art. 10b BauG.
		4.1	Die Parkierung ist unterirdisch oder gedeckt als Sammelanlage anzuordnen. Die Zufahrten zur Parkierung erfolgen uber die Dorfstrasse und/oder uber die Kirchstrasse. Die Parkierungsanlage dient als Abstellflache fur samtliche Nutzungen innerhalb des Areals, wobei eine geringe Anzahl von oberirdischen Parkplatzen erlaubt ist. Die Bemessung der Parkplatze richtet sich nach den unteren Werten der Bandbreite bzw. des Grundbedarfs gemass Art. 51 ff. kant. BauV.
		4.2	Es ist eine direkte, eigenstandige Fussverbindung (Fussgangerbrucke) zur S-Bahnstation Wabern sowie eine das Areal querende offentlich-rechtliche Fussgangerverbindung ab der Dorfstrasse Richtung Westen sicherzustellen.
		4.3	Innerhalb des ZPP-Perimeters sind Bauvorhaben gemass Art. 93 lit. a BauG gestattet, sofern die Festlegungen der Grundordnung eingehalten sind und die Parkierung nachgewiesen werden kann und vertraglich gesichert ist.

[7] Eingefugt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 24. Februar 2008, genehmigt am 19. August 2008.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
		4.4	Es gilt die Larmempfindlichkeitsstufe III gemass LSV.
		4.5	Es ist ein Planungs- und Infrastrukturvertrag anzustreben.
		4.6	Bis zum Erlass einer neuen Uberbauungsordnung, eines Wettbewerbes gemass Art. 93b BauG oder eines Gesamtvorhabens gemass Art. 93c BauG bleibt die Uberbauungsordnung «Areal Gurten Wabern» vom 8. August 2003 in Kraft.
3/1	Siedlungsschutzgebiet Fohrenweg/Kieferweg ZPP 1 ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmoglichkeiten.
		2.1	Wohnzone W. Die bestehenden Gebaudevolumen bestimmen, vorbehaltlich Ziff. 2.2, das Nutzungsmass.
		2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebauden. Untergeordnete, einheitliche Erweiterungsbauten, wie Vergrosserung der Gebaudetiefe, seitliche Anbauten oder Dachaufbauten, sind zugelassen.
		3.1	Die charakteristische Einzelbauweise mit dem steilen Satteldach, der First in Fallrichtung und der Ziegeleindeckung ist zu erhalten.
		3.2	Die Gebaudeproportionen durfen nur geringfugig verandert werden.
3/2	Siedlungsschutzgebiet Jurablickstrasse West ZPP 1 ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmoglichkeiten.
		2.1	Wohnzone W. Die bestehenden Gebaudevolumen bestimmen, vorbehaltlich Ziff. 3, das Nutzungsmass.
		2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebauden. Diese konnen jedoch um ein Geschoss aufgestockt werden (wie bei den Bauten zwischen Bellevuestrasse und Jurablickstrasse).
		3	Die wurfelartige Gebaudeform, bzw. die Gebaudelange und -tiefe sowie die Dachform, sind beizubehalten.
3/3	Siedlungsschutzgebiet Jurablickstrasse Mitte ZPP 1 ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmoglichkeiten.
		2.1	Wohnzone W. Die bestehenden Gebaudevolumen bestimmen, vorbehaltlich Ziff. 2.2, das Nutzungsmass.
		2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebauden. Untergeordnete, einheitliche Erweiterungsbauten, wie Vergrosserung der Gebaudetiefe, seitliche Anbauten oder Dachaufbauten, sind zugelassen.
		3.1	Die charakteristische Einzelbauweise mit dem steilen Satteldach, der First in Fallrichtung und der Ziegeleindeckung ist zu erhalten.
		3.2	Die Gebaudeproportionen durfen nur geringfugig verandert werden.
4/1	Neumatt		Gemass Beschluss der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 21.12.1993 gestrichen.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
4/2	Waldegg ZPP 1 ES III	1	Realisierung einer Uberbauung fur Dienstleistungsbetriebe mit hoher Arbeitsplatzdichte. Einfugung in die Siedlungsstruktur. Sicherstellung von Fuss- und Radwegverbindungen und des Doppelspurausbaus des GBS.
		2.1	Arbeitszone A 1. Sport- und Freizeitanlagen konnen integriert werden. Lager- und Verteilzentren sind ausgeschlossen.
		2.2	Grunanteil 25 %.
		2.3	Gebaudehohe 18 m. Bautiefe 50 m.
		3.1	Die Uberbauung ist als Erganzung zur bestehenden Zentrumsbebauung Liebefeld zu konzipieren.
		3.2	Der Parkraum ist gegenuber dem Normbedarf zu reduzieren. Die Parkierung ist in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.
		3.3	Der Kohlenweg ist als verkehrsberuhigter Strassenraum zu gestalten.
		3.4	Die ubergeordnete Fuss- und Radwegverbindung ist gemass Verkehrsrichtplan zu realisieren.
		4	Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ab Waldeggstrasse.
4/3	Schwarzenburgstrasse ABM ZPP 1 ES III	1	Realisierung einer stadtisch gemischten Siedlung unter Einbezug der Bahnhofuberbauung. Attraktivierung des Ortskerns. Schaffung neuer Verkehrsfuhrungen und Sicherstellung von Fuss- und Radwegverbindungen.
		2.1	Gemischte Zone AW.
		2.2	Grunanteil 25 %.
		2.3	Geschosszahl 4. Bautiefe 30 m.
		3.1	Es sind eine stadtebaulich gute Bahnhofuberbauung und die Abstimmung mit der Planung fur das Areal der Landwirtschaftlichen Forschungsanstalt zu erreichen.
		3.2	Der Strassenraum der Schwarzenburgstrasse und der Bruhlplatz sind aufzuwerten.
		3.3	Der Parkraum ist gegenuber dem Normbedarf zu reduzieren.
		4.1	Die Erschliessung muss auf dem Verkehrsrichtplan basieren, insbesondere sind neue Strassenfuhrungen offenzuhalten.
		4.2	Die Vorschriften gelten auch fur die bahnbetriebsfremden Bauten auf dem Bahnareal; das Eisenbahnrecht bleibt vorbehalten.
4/4	Forschungsanstalt[8] ZPP 1	1	Schaffung eines neuen stadtischen, die bestehenden Siedlungsteile verbindenden Quartiers mit Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzung. Zentrumserweiterung im Bereich Dreispitz. Freihaltung eines Parkes mit Freizeitanlagen. Neue Verkehrslosungen, insbesondere hinsichtlich des offentlichen Ver-

[8] Ziffern 2.2 und 3.2 Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 18. November 2009, genehmigt am 6. Januar 2010.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
	ES II/III		kehrs. Angemessene Etappierung.
		2.1	Insgesamt 112'000 m^2 Bruttogeschossflache mit folgender Aufteilung: – mindestens 33'600 m^2 Wohnnutzung – hochstens 61'460 m^2 offentliche und private Dienstleistungen, Kleingewerbe – 16'940 m^2 Zentrumsnutzung Es ist eine zusammenhangende Flache von 36'000 m^2 fur offentliche Park- und Freizeitanlagen auszuscheiden.
		2.2	Sudlich der Bundenackerstrasse gilt eine Gebaudehohe von 18 m. Nordlich der Bundenackerstrasse gilt eine maximale Gebaudehohenkote oberkant offene oder geschlossene Brustung vom 582,0 m.u.M.
		3.1	Strukturierte Blockrandbebauung fur Buros, Gewerbe und Dienstleistungen entlang der Schwarzenburgstrasse. Mit den Grunanlagen verzahnte Bauweise im Arealinnern.
		3.2	Als Grundlage fur die Uberbauungsordnung wird ein Architekturwettbewerb nach SIA 142 durchgefuhrt.
		3.3	Strassenraume im Quartier sind als verkehrsberuhigte Erschliessungsanlagen zu gestalten.
		3.4	Das zusatzlich durch die Uberbauung entstehende Verkehrsaufkommen ist mehrheitlich durch den offentlichen Verkehr zu bewaltigen. Der entsprechende Kapazitatsnachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Der Normbedarf an Parkplatzen ist dementsprechend zu reduzieren.
		3.5	Fur Fussganger und Zweirader sind durch das Areal mindestens zwei Querverbindungen Ost-West und eine Verbindung Nord-Sud zu schaffen.
		4	Fur strassenseitige Gebaudefronten gilt Empfindlichkeitsstufe III, im Innern der Uberbauung Empfindlichkeitsstufe II.
4/5	Neuhausplatz[9] ZPP 1 ES III	1	Realisierung einer gemischten Uberbauung mit hoher stadtebaulicher Qualitat, die – das vorgegebene Bebauungsmuster und die vorhandene Quartierstruktur abschliesst. – die Nutzung des Quartierzentrums erganzt und – eine etappenweise Uberbauung sowie eine optimale Erschliessung sicherstellt.
		2.1	Kernzone. AZ 1,0, bei Erfullung einer der folgenden Voraussetzungen bis max. 1,4: – Anordnung von publikumsorientierten Dienstleistungs- und Ladennutzungen im Erdgeschoss – Einrichtungen und Anlagen fur das Quartier – Nutzungen fur die Offentlichkeit
		2.2	Grunanteil 25 %

[9] Ziffern 2.1, 2.3 und 3: Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 8. September 2010, genehmigt am 10. November 2010.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
		2.3	Bautiefe 20 m. Parzellen Nrn. 2613, 6861 und 6862: Geschosszahl 4. Parzellen Nrn. 1745 und 6116: Es gilt eine maximale Gebaudehohenkote oberkant offene oder geschlossene Brustung von 583.50 m.u.M.
		3	Bezuglich Gestaltung und Erschliessung ist der Richtplan Zentrum Koniz wegleitend.
4/6	Siedlungsschutzgebiet Wabersackerstrasse[10] ZPP 1 ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmoglichkeiten.
		2.1	Wohnzone W. Das Nutzungsmass richtet sich, vorbehaltlich Ziff. 2.2, nach den bestehenden Gebaudevolumen.
		2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden Gebauden. Gestattet sind jedoch der Dachausbau und die Umwandlung der Balkone zu Wintergarten.
		3.1	Das eindruckliche Siedlungsbild mit dem einheitlichen Bautypus und der strengen Aufreihung ist zu erhalten.
		3.2	Entlang der Wabersackerstrasse ist ein das Siedlungsbild nicht beeintrachtigender Larmschutz vorzusehen.
4/7	Thomasweg / Stationsstrasse[11] ES II/III	1	Realisierung einer dichten, sozialvertraglichen, stadtebaulich und architektonisch hochwertigen Uberbauung mit hoher Wohnqualitat.
		2.1	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 Konizstrasse), Verkaufsladen sind bis zu einer Verkaufsflache von je 500 m2 zulassig. Sektoren B, C: Wohnzone W.
		2.2	Maximale Geschossflache oberirdisch (GFo): 30'500 m2. Sektor A: 10'000 m2. Sektor B: 10'000 m2. Sektor C: 10'500 m2. Zwischen den Sektoren A bis C ist eine Ubertragung der GFo von max. 1'000 m2 pro Sektor gestattet. Aufgrund eines qualitatssichernden Verfahrens kann eine Verschiebung der Grenze zwischen den Sektoren von 3 m erfolgen. Unabhangig vom Nutzungsmass kann zusatzlich fur die offentliche Schulnutzung max. 500 m2 GFo realisiert werden.
		2.3	Maximale Fassadenhohe: Sektor A: FH max. 18.0 m, Sektor B: FH max. 15.0 m,

[10] Ziffer 2.2: Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 11. Oktober 2000, genehmigt am 7./8. November 2001.

[11] Eingefugt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 5. Juni 2016, genehmigt am 19. August 2016.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
			Sektor C: FH max. 21.0 m.
		3.1	Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Grundrisstypologien eine Uberbauung mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards zu ermoglichen. Die Hohenstaffelung der Sektoren gemass Art. 2.3 ist bei tieferer Bauweise beizubehalten.
		3.2	Im ganzen Perimeter sind fur die Hauptbauten nur Flachdacher zulassig.
		3.3	Bauten und Anlagen sowie die Aussenraume sind aufeinander abzustimmen. Die Freiraume sind durchlassig zu gestalten und mit den angrenzenden Quartieren in Bezug zu setzen. Die innenliegenden Aussenraume sind als Grunraume auszubilden.
		4.1	Im Areal ist ein Kindergarten resp. Basisstufen-Standort im Erdgeschoss mit entsprechend geschutztem Aussenraum vorzusehen.
		4.2	Die Parkierung ist fur die Bewohnerinnen und Bewohner unterirdisch als Sammelanlage anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrt zur Parkierung erfolgt uber die Stationsstrasse. Eine geringe Anzahl von oberirdischen Parkplatzen fur die gewerblichen Nutzungen der Erdgeschosse sowie Besucherparkplatze sind entlang der Koniz- und der Stationsstrasse sowie des Thomaswegs erlaubt. Die zulassige Anzahl Abstellplatze fur Motorfahrzeuge betragt max. 0.5 Abstellplatze pro Wohnung. Die Bemessung der Parkplatze fur ubrige Nutzungen richtet sich nach dem tieferen Wert der Bandbreite gemass Art. 52 ff. kant. BauV.
		4.3	Es ist ein attraktives Angebot an Veloabstellplatzen zu schaffen.
		4.4	Als durchgehende Verbindung ist zwischen dem Thomasweg und der Stationsstrasse innerhalb der Bebauung ein attraktiver Quartierweg fur den Langsamverkehr zu schaffen.
		4.5	Die Realisierung in Etappen ist vorgeschrieben. Die Aufteilung erfolgt aufgrund eines qualitatssichernden Verfahrens.
		4.6	Die Neubauten durfen hochstens 20% des zulassigen Warmebedarfs fur Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie decken (Art. 13 KEnG).
		4.7	Empfindlichkeitsstufen (ES) gemass LSV: Sektor A: ES III, Sektoren B, C: ES II.
5/1	Buchsee ZPP 1 ES II	1	Verwirklichung einer gestalterisch uberdurchschnittlichen Wohnbebauung in verdichteter Bauweise, unter Einfugung ins Orts- und Landschaftsbild. Freihaltung archaologischer Fundstellen.
		2.1	Wohnzone W.
		2.2	Bruttogeschossflache im Minimum 7'000 m^2, im Maximum 9'000 m^2.
		2.3	Geschosszahl 2.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
		3.1	In der Sudostecke ist die bestehende Grunanlage zu einer Grunzone von ca. 6'800 m^2 zu erweitern, in die ein Kindergarten integriert werden kann. Auf bestehende Hochobststamme und archaologische Fundstellen ist dabei Rucksicht zu nehmen.
		3.2	Die Zufahrt zu den gedeckten Abstellplatzen hat ab dem Buchseeweg zu erfolgen.
		3.3	Die Parkierung ist in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.
		3.4	Die Verbindungen Tulpenweg und Waldrainstrasse-Nelkenweg sind nur fur Fussganger, Zweirader und Notzufahrten offen zu halten.
5/2	Buchseeweg/ Sagestrasse[12] ZPP 1 ES II, III, IV	1.1	Realisierung einer dichten, qualitatsvollen Uberbauung mit Wohnnutzung (Sektor A), gemischter Nutzung (Sektor B) sowie Dienstleistungen und Verteilzentrum (Sektor C).
		1.2	Entflechtung von Wohn- und gewerblicher Nutzung; Konzentration gewerblicher Nutzung entlang und ostlich der Sagestrasse.
		1.3	Rucksichtnahme auf das angrenzende Ortsbildschutzgebiet im Suden und das Stettlergut im Norden.
		1.4	Sicherstellung einer offentlichen Rad- und Fusswegverbindung vom Buchseeweg zur Sagemattstrasse.
			Sektor A:
		2.1	Wohnzone W. Ausnutzungsziffer 0,8.
		2.2	Geschosszahl 3. Sockelgeschosse konnen als Buros, Gemeinschafts- oder Bastelraume genutzt werden; sie werden nicht an die Geschosszahl angerechnet.
		3.1	Neue Wohnbauten sind als hangparallele Bauzeilen mit abschliessenden Kopfbauten im Nordosten ins Terrain einzufugen.
			Sektor B:
		2.3	Gemischte Zone AW. Die realisierbare Bruttogeschossflache betragt 7'600 m^2.
		2.4	Max. Gebaudekote entlang der Sagestrasse 586 m.u.M. Bauten ostlich davon durfen die Gebaudehohe des Stettlergut-Hauptgebaudes (Kote 583 m.u.M. fur Vollgeschosse) nicht uberragen.
		2.5	Bauabstand gegenuber Grunzone 3 m, gegenuber anderen Zonen 5 m.
		3.2	Im Sektor B ist der Spiel- und Aufenthaltsbereich fur die Wohnsiedlung (Sektor A) zu erstellen.
			Sektor C:

[12] Fassung gemass folgenden Beschlussen: 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 .

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
		2.6	Arbeitszone A 2.
		2.7	Gebaudehohe gegenuber der angrenzenden Arbeitszone im Norden 18 m, gegenuber dem Ortsbildschutzgebiet im Suden 12 m.
		2.8	Bauabstand von der sudlichen Zonengrenze 5 m.
		3	Stellung und Hohe der Bauten sind im Suden so zu wahlen, dass sie als massstablicher Ubergang zur gewachsenen Siedlungsstruktur empfunden werden.
			Verschiedene Bestimmungen:
		4.1	Fur die Erschliessung und Gestaltung des Aussenraumes ist der Richtplan Zentrum Koniz massgebend.
		4.2	Die Erschliessung fur die Wohnsiedlung (Sektor A) erfolgt ausschliesslich ab dem Buchseeweg.
		4.3	Entlang der Sagestrasse sind beidseitig Baumzeilen zu pflanzen.
		4.4	Die Realisierung in Etappen ist gestattet, wenn Erschliessung und gemeinsame Anlagen sichergestellt werden.
		4.5	Empfindlichkeitsstufen (ES): – Sektor A: ES II. – Sektor B: ES III. – Sektor C: ES IV.
5/3	Am Hof[13] ES III	1	Realisierung einer urbanen, qualitatsvollen Uberbauung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen, welche den zentrumsnahen Charakter unterstutzen.
		2.1	Wohnnutzung, Dienstleistungs- sowie nicht kundenintensive Verkaufsnutzungen. Bruttogeschossflache (BGF) max. 6'600 m^2 Geschosszahl: 4 Geschosse, ohne Attika. Im Eckbereich Bahnubergang max. 5 Vollgeschosse, ohne Attika, vgl. Ziff.3.1. Die maximale zulassige Gebaudehohe (OK Brustung) betragt: a) fur 4-Geschossigkeit: max. Kote 590.00 m.u.M. b) fur 5-Geschossigkeit: max. Kote 593.50 m.u.M. Im ganzen Perimeter sind fur die Hauptbauten nur Flachdacher zulassig. Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. fur Klima, Luftung) sind zulassig, wenn sie baulich und architektonisch zusammengefasst werden und die architektonische Gesamterscheinung nicht beeintrachtigen.
		3.1	Im Eckbereich Landorfstrasse/Bahnubergang ist mittels eines auf die benachbarten Bauten abgestimmten massstablichen Bauvolumens das Engnis (Bruckenkopfsituation) stadtebaulich und architektonisch umzusetzen. Die bestehenden Bauten innerhalb des ZPP-Perimeters konnen abgebrochen werden.
		3.2	Die Uberbauung ist gegen Sud-Osten mit einem grosszugigen Freiraum – im

[13] Fassung gemass Beschluss der Einwohnergemeinde vom 17. Juni 2007, genehmigt am 4. Januar 2008.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
			raumlichen Zusammenhang ein Hof – zu gestalten. Entlang der Landorfstrasse – zwischen dem Kreisel Landorfstrasse und der Weggabelung Sagestrasse/Buchseeweg – ist eine lockere Baumreihe zu pflanzen. Fur die Gestaltung des offentlichen Aussenraumes ist der Richtplan Zentrum Koniz/Liebefeld wegleitend.
		3.3	Im Erdgeschoss sind vorwiegend Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen sowie gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen.
		4.1	Die Haupt-Arealerschliessung MIV erfolgt uber die Landorfstrasse im sudwestlichen Bereich. Ab dieser Stelle wird auch der Brunnenhof (Parzelle Nr. 1750) erschlossen.
		4.2	Die Parkierung ist uberwiegend unterirdisch anzuordnen.
		4.3	Die Neuuberbauung soll in Bezug auf die okologischen, okonomischen und sozialen Aspekte (Nachhaltigkeit) erhohte Anforderungen erfullen.
		4.4	Es gilt die Larmempfindlichkeitsstufe III gemass LSV.
5/4	Zentrum Koniz ZPP 2 ES III	1	Realisierung des Richtplanes Zentrum Koniz. Schaffung eines attraktiven Ortskerns. Sicherstellung neuer Verkehrsfuhrungen und von Parkierungsanlagen.
		2	Fur Art und Mass der Nutzung ist der Richtplan Zentrum Koniz massgebend.
		3	Fur die Gestaltungsgrundsatze ist der Richtplan Zentrum Koniz massgebend.
		4	Fur den Fall der endgultigen Ablehnung der Uberbauungsordnung gilt folgende Ersatzordnung: Es kann unter Einhaltung der Richtplaninhalte fur 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.
5/5	Siedlungsschutzgebiet Gartenstadt ZPP 1 ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmoglichkeiten.
		2.1	Wohnzone W.
		2.2	Die bestehenden Gebaudevolumen bestimmen, vorbehaltlich Ziffern 3.1 und 3.2, das Nutzungsmass.
		3.1	Die Eigenart der ersten Gartenstadt im Raume Bern mit der Einzelbauweise, den grosszugigen Garten, dem alteren Baumbestand und den traditionellen Einfriedungen zur Strasse und zu den Nachbarparzellen ist zu erhalten.
		3.2	Jegliche bauliche Verdichtung mit Neu-, An- und Umbauten hat sich dem Schutzzweck unterzuordnen.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
		3.3	Die Uberbauungs- und Gestaltungsvorschriften sind bezuglich unterschiedlicher Bautypologie und architekturhistorischer Gegebenheiten der verschiedenen Teilgebiete zu differenzieren.
		4	Bis zur Inkraftsetzung der neuen Uberbauungsordnung gelten die Bestimmungen der Wohnzone W, der Bauklasse IIa sowie des Baulinienplans mit Sonderbauvorschriften Gartenstadt vom 15. Juni 1962.
5/6	Siedlungsschutzgebiet Feldrain[14] ZPP 1 ES II	1	Erhaltung der charakteristischen Bau- und Aussenraumgestaltung des verdichteten Gartenstadtquartiers der Zwischenkriegszeit in Heimatstilform. Festlegung einheitlicher Verdichtungsmoglichkeiten.
		2.1	Wohnzone W. Die bestehenden Gebaudevolumen bestimmen, vorbehaltlich Ziffern 2.2, 3.1 und 3.2, das Nutzungsmass.
		2.2	Im ubrigen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den bestehenden Bauten.
		3.1	Untersagt sind das Quartierbild beeintrachtigende Veranderungen, wie quartierfremde Neubauten sowie An- und Ausbauten, welche die bestehenden Gebaudetypologie der drei vorhandenen Grundmuster nicht berucksichtigen.
		3.2	Erlaubt sind sich dem Quartierbild unterordnende Wintergarten, Sitzplatze und Verandavorbauten.
5/7	Seniorenresidenz Schlossstrasse[15] ES II	1	Realisierung von Seniorenwohnungen und Dienstleistungsangeboten, welche in betrieblichem Zusammenhang mit der Seniorenresidenz stehen.
		2	– Wohnnutzung und Dienstleistungen fur das Alter. – Bruttogeschossflache (BGF) max. 6'400 m^2. – Gebaudehohe max. 14 m. – max. 5 Geschosse, Attika nicht gestattet. – Besucherparking ostlich der Schloss-Strasse auf dem Areal der bestehenden Residenz. – Interne unterirdische Service- und Fussgangerverbindung zwischen bestehender und neuer Residenz.
		3	Als Grundlage fur die Uberbauungsordnung dient ein Studienauftrag gemass SIA 142. Bauvolumetrie und Aussenraume sollen einerseits eine der spezifischen Nutzung entsprechende Eigenstandigkeit darstellen. Anderseits ist mittels gut proportionierter und differenziert gestalteter Aussenraume die stadtraumliche Integration ins Quartier zu ermoglichen.
		4	Die Schloss-Strasse ist im Bereich der Seniorenresidenz mittels verkehrsberuhigender Massnahmen zu gestalten. Im Erdgeschoss sind vorwiegend offentliche und gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen.

[14] Ziffer 2.2: Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 31. Mai 2000, genehmigt am 9. November 2000.

[15] Eingefugt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 21. Mai 2006, genehmigt am 7. September 2006. Ziffer 2 zweites Lemma Fassung gemass Beschluss der Einwohnergemeinde vom 17. Juni 2007, genehmigt am 26. November 2007.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
5/9	Rappentori[16] ES II/III	1.1	Realisierung einer dichten, qualitatsvollen Uberbauung mit gemischter Nutzung als Teil des Zentrums von Koniz.
		1.2	Sicherstellung eines multifunktionalen, okologisch wertvollen und gestalterisch ansprechenden Ubergangs von der Siedlung zur angrenzenden Grunzone und Offenlegung / Revitalisierung des Sulgenbachs.
			Sektor A
		2.1	Wohnnutzung, Detailhandelseinrichtungen, Dienstleistungs-, Gastgewerbe- sowie Beherbergungsbetriebe sind zulassig. Im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen zulassig.
		2.2	Geschossflache oberirdisch[17] max. 5'850 m^2, min. 5'000 m^2. Geschossflache unterirdisch frei. Die Flache fur Detailhandelseinrichtungen darf insgesamt max. 4'000 m^2 Geschossflache betragen, wobei max. 1'000 m^2 fur den Verkauf von Gutern des taglichen Bedarfs vorgesehen werden durfen.
		2.3	Die maximale Geschosszahl betragt 7 Vollgeschosse. Gebaudelange und -breite sind frei. Hohenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion hochstens 599,00 m u.M.
		2.4	Fur den bestehenden Gastgewerbe- / Beherbergungsbetrieb auf Parzelle 2454 und allfallige Um- und Ersatzneubauten gelten die baupolizeilichen Masse des bestehenden Volumens. Die max. zulassige Geschossflache oberirdisch gemass Abs. 2.2 erhoht sich um das entsprechende Mass.
		3.1	Der bestehende offentliche Platz ist beizubehalten.
		4.1	Es gilt die Larmempfindlichkeitsstufe ES III gemass Art. 43 LSV.
			Sektor B
		2.5	Wohnnutzung, Arbeitsaktivitaten die das gesunde und ruhige Wohnen nicht storen bis maximal 20 % der realisierten oberirdischen Geschossflache.
		2.6	Geschossflache oberirdisch max. 5'900 m^2, min. 5'100 m^2. Geschossflache unterirdisch frei.
		2.7	Die maximale Geschosszahl betragt 5 Vollgeschosse. Gebaudelange und -breite sind frei. Hohenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion hochstens 592,00 m.u.M.
		4.2	Es gilt die Larmempfindlichkeitsstufe ES II gemass Art. 43 LSV.
			Gemeinsame Bestimmungen
		3.2	Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenraume soll einem eigenstandigen Konzept entsprechen und auf die Topographie Rucksicht nehmen. Das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs ist in der weiteren Bearbeitung als illustrierende Beilage beizuziehen.

6

Aufgehoben

[16] Eingefugt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 21. Mai 2017, genehmigt am 1. November 2017.

[17] Geschossflache oberirdisch: Bestimmt das zulassige Hochstmass der baulichen Nutzung. Flachen nach Art. 5, 6 und 19 BMBV (maximal zulassiges Mass im Mittel hochstens 1,5 m) sowie von Klein- und Anbauten nach Art. 3 und 4 BMBV mit einer maximalen Flache von 60 m^2 innerhalb der projizierten Fassadenlinie und einer maximalen traufseitigen Fassadenhohe bzw. Fassadenhohe von 4 m werden dabei nicht berucksichtigt.

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen

4.3 Die zulassige Anzahl Abstellplatze fur Motorfahrzeuge betragt max. 129.

Mindestens 60 Parkplatze, welche nicht der Wohnnutzung zugeordnet sind, sind rund um die Uhr offentlich zuganglich zu halten.

Die Parkierung ist in einer unterirdischen Einstellhalle zusammenzufassen.

4.4 Die maximale tagliche Anzahl Fahrten im Jahresdurchschnitt (DTV) betragt 1'150 Fahrten. In der Uberbauungsordnung sind Massnahmen und eine Abgabe fur den Fall der wiederholten Uberschreitung festzulegen.

4.5 Sicherstellung der offentlichen Fusswegverbindung von der Stapfenstrasse ins Schloss (historischer Rappentoriweg). Parallel zum neuen Sulgenbach ist ein offentlich zuganglicher Fussweg vom Blauackerplatz Richtung Osten zu gewahrleisten.

4.6 Die Uberbauung ist gegen Suden mit einem grosszugigen Aussenraum zu gestalten. Der Sulgenbach ist dabei um- und offenzulegen. Seine Ufer sind naturnah zu bestocken und mit standortgerechter, heimischer Uferbegleitbepflanzung zu bepflanzen. In die Aufwertung des Aussenraumes ist ein offentlich zuganglicher Spielplatz zu integrieren.

4.7 Neubauten im Sinn von Art. 1 Abs. 2 der kantonalen Energieverordnung (KEnV) haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen gemass KEnV um 10 % zu unterschreiten. Massgebend sind die Werte der am 01.09.2016 in Kraft getretenen Fassung.

5/10 Zentrum Koniz Nord[18]

ES III

1 Schaffung einer attraktiven, dichten und nachhaltigen Ortsmitte in der Funktion als Gemeindezentrum mit guter sozialer und funktionaler Durchmischung (Wohnen, Gewerbe, Verkauf). Optimale Anbindung des Areals an den Bahnhof Koniz mit erhohter Durchlassigkeit fur den Langsamverkehr.

2.1 Nutzungsart gemass Kernzone K. Es gilt ein minimaler Anteil Wohnnutzung von 60 %.

2.2 Entlang der Koniz- und Schwarzenburgstrasse sowie angrenzend an den neuen Bahnhofplatz ist Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulassig.

2.3

Sektor	Anzahl Vollgeschosse		max. Fassadenhohe in m	max. Fassadenhohe traufseitig in m
	FD*	SD	FD	SD
A	5	4	17	14,5
B	4	3	14	11,5
C	8 (12)	4	26 (38)	14,5

* Flachdach (FD) / Schragdach (SD)

Uber die maximale Anzahl Vollgeschosse sind keine Attika- oder Dachgeschosse zulassig.

Technisch bedingte Installationen sind bei Flachdachbauten oberhalb der zulassigen Fassadenhohe gestattet, wenn sie sich auf das technisch bzw.

[18] Eingefugt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 21. Mai 2017, genehmigt am 14. August 2017.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen

gesetzlich notwendige Mindestmass beschranken und eine asthetisch gute Gesamtwirkung erzielen.

Sektor C:
Bei einer Uberbauung auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA kann der Gemeinderat dem Bau von Gebauden oder Gebaudeteilen mit max. 12 Geschossen zustimmen, sofern der Nachweis der Kongruenz zum regionalen Hochhauskonzept zuvor erbracht wurde.

2.4

Sektor	min. GFZo	max. GFZo	max. Gebaudelange
A	0,8	1,3	35 m
B	0,8	1,2	45 m
C	0,8	1,5	50 m

Bei einem horizontalen Versatz (Gebauderucksprung) von mindestens 10 m erhoht sich die maximale Gebaudelange um ihre Halfte.

Werden Abstellplatze fur Fahrrader auf einer oberirdischen Geschossflache im Erdgeschoss von Hauptbauten realisiert, erhoht sich die oberirdische Geschossflachenziffer (GFZo) um das dafur erforderliche Mass.

2.5 Bei Durchfuhrung eines Projektwettbewerbes nach den Regeln des SIA auf einer zusammenhangenden Grundstucksflache von mindestens 2'000 m^2 erhoht sich das zulassige Nutzungsmass um 0,2.

2.6 Fur Hauptgebaude gilt ein Grenzabstand von 3 m.
Bei Teil-Uberbauungsordnungen, welche direkt aneinandergrenzen, gilt ein Grenzabstand von 3 m an der gemeinsamen Perimetergrenze.
Strassenabstande gehen diesen Grenzabstanden vor.

2.7 Werden innerhalb des ZPP-Perimeters Flachen fur eine Basiserschliessung in Anspruch genommen, erhoht sich die Geschossflachenziffer soweit, dass keine Nutzungseinbusse entsteht.

3.1 Rucksichtnahme auf die Kornigkeit und den Rhythmus des Ortsbildes.
Neubauten sind gut in die bestehende Siedlung zu integrieren.
Blockrandbebauungen sind nicht zulassig. Im Bereich wichtiger Sichtachsen und Blickbeziehungen sind Durch- resp. Einblicke in das Areal sicherzustellen.

3.2 Der Aussenraum ist unter Berucksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen der privaten, halboffentlichen und offentlichen Raume differenziert, attraktiv und in Abstimmung mit publikumsorientierten Nutzungen zu gestalten.

3.3 Siedlungsokologisch wertvolle Flachen und Grunstrukturen sind zu fordern.

3.4 Der Gemeinderat erlasst als Grundlage fur die Uberbauungsordnung einen Strukturplan und Gestaltungsgrundsatze (Richtlinie nach Art. 92 Abs. 2 BauG).

4.1 In den Sektoren A, B und C sind Teil-Uberbauungsordnungen moglich, sofern sie eine minimale Flache von 2'000 m^2 aufweisen.
Sektorenubergreifende Teil-UeO's sind moglich.

4.2 Die Durchlassigkeit fur den Langsamverkehr ist zu erhohen.
Zwischen der Schwarzenburgstrasse und der S-Bahnstation Koniz sowie

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
			zwischen der Schwarzenburgstrasse und der Wiesenstrasse sind je zwei direkte Langsamverkehrsverbindungen sicherzustellen.
		4.3	Die maximal zulassige Anzahl Abstellplatze fur Motorfahrzeuge wird durch den jeweils tieferen Wert der Bandbreite gemass der aktuellen Regelung der kantonalen Bauverordnung bzw. des Baureglements der Gemeinde Koniz bestimmt. Die Parkierung fur Bewohner sowie fur den motorisierten Kunden- und Beschaftigtenverkehr ist unterirdisch und moglichst gemeinschaftlich in Einstellhallen vorzusehen. Oberirdisch sind nur Kurzzeit-Parkplatze zulassig. Die bestehende Langsparkierung entlang der Schwarzenburgstrasse ist unter Berucksichtigung der Langsamverkehrsverbindungen zu erhalten.
		4.4	Die Erschliessung fur den motorisierten Individualverkehr erfolgt fur den Sektor A ausschliesslich uber den Sonnenweg. Fur Anlieferung, Guterumschlag und Kurzzeitparkierung ist die Zufahrt fur den motorisierten Individualverkehr ab der Schwarzenburg- / Konizstrasse moglich. Die Haupterschliessung des Sektor B erfolgt uber maximal drei Zufahrten ab der Schwarzenburgstrasse. Wohngebaude konnen ruckwartig uber die Wiesenstrasse erschlossen werden. Im Sektor C sind mindestens 20 rund um die Uhr offentlich zugangliche, unterirdische Parkplatze vorzusehen.
7/1	Alter Ortskern Niederwangen ZPP 2 ES III	1	Gestaltung eines harmonischen Ubergangs von der heutigen dorflich-bauerlichen Struktur zu einem den neuen Bedurfnissen entsprechenden Ortskern.
		2	Wohnzone W. Gewerbe, Quartierladen und landwirtschaftliche Bauten, soweit sie mit dem Wohnen vereinbar sind.
		3.1	Bauten, Anlagen und Aussenraume 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 Aussenraume ist Rucksicht zu nehmen.
		3.2	Auf der Parzelle GBNr. 8313 ist nebst dem bestehenden schutzenswerten Gebaude keine weitere Nutzung gestattet.
		4	Fur den Fall der endgultigen Ablehnung der Uberbauungsordnung gilt unter Berucksichtigung von Ziff. 3.2 folgende Ersatzordnung: Dorfzone, Bauklasse IIb, Ausnutzungsziffer max. 0,4.
7/2	Station Wangenbruggli ZPP 2 ES III	1	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 Larmschutzes gegenuber Bahn und Autobahn.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
		2.1	Kernzone K. Lagerbetriebe, Verteilzentren, Werkhofe und dergleichen sind ausgeschlossen. Der Anteil der Produktions-, Reparatur- und Werkstattbetriebe an der gesamten realisierten Bruttogeschossflache darf 30 % nicht ubersteigen. Sport- und Freizeitanlagen sind im Innern der Gebaude und auf dem Dach zugelassen.
		2.2	Ausnutzungsziffer mindestens 0,8, hochstens 1,2.
		2.3	Geschosszahl 3.
		3.1	Die Gestaltungsgrundsatze sind anhand eines Richtplanes festzulegen. Dieser soll eine Uberbauung gewahrleisten, die aufgrund ihrer Dichte als funktionales und aufgrund ihrer gestalterischen Qualitaten als raumliches Zentrum des unteren Wangentals erlebt und genutzt wird.
		4.1	Die Vorschriften gelten auch fur bahn- beziehungsweise autobahnbetriebsfremde Bauten auf/uber den betreffenden Arealen. Das Eisenbahnrecht beziehungsweise das Nationalstrassenrecht bleibt vorbehalten.
		4.2	Fur den Fall der endgultigen Ablehnung der Uberbauungsordnung gilt folgende Ersatzordnung: Kernzone K und Bauklasse IIIb. Die Ausnutzung muss mindestens 0,5 und darf hochstens 0,8 betragen. Einhalten der Randbedingungen gemass Ziff. 2 und 3 hievor.
7/3	Unteres Juch Hallmatt[19] ZPP 1 ES III	/ 1	Schaffung eines gemeindegrenzenuberschreitenden Arbeitsplatzschwerpunktes von regionaler Bedeutung (Entlastungsstandort speziell fur Betriebe mit grossem autobahngebundenem Verkehrsaufkommen) in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Bern.
		2.1	Industriell-, gewerbliche sowie Dienstleistungsnutzungen.
		2.2	Es sind folgende zusatzliche Nutzungen gestattet:
		2.21	Ladengeschafte und Gaststatten, die ausschliesslich den ortlichen Bedurfnissen (Wirkungsbereich der Uberbauungsordnung) dienen.
		2.22	Verkaufs- und Ausstellungsraume, Freizeitnutzungen bis 20 % der realisierbaren Bruttogeschossflache.
		2.23	Hotel- und Motelbetriebe.
		2.3	Gebaudehohe bis 18 m gemass Hohenkoten fur Vollgeschosse im Nutzungsplan.
		2.4	Gebaudelange 170 m.
		3	Die Uberbauung soll durch die Bereitstellung betriebsubergreifender zentraler Einrichtungen, attraktiver Fuss- und Radwege mit direktem Zugang zu den Stationen des offentlichen Verkehrs, einer naturnahen Gestaltung der Bachlaufe und einer auf die Erschliessung durch offentliche Verkehrsmittel abgestimmten Etappierung gekennzeichnet sein.

[19] Ziffern 2.1 und folgende: Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 11. April 2001/12. Februar 2003, genehmigt am 13. November 2003.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
7/4	Industrie Bahngassli ZPP 1 ES IV	1	Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebietes durch Schaffung betriebsubergreifender Einrichtungen und zweckmassiger Erschliessung.
		2.1	Arbeitszone A 2.
		2.2	Restaurationsbetriebe sowie Laden mit einer Verkaufsflache bis zu 150 m^2 sind zugelassen, wenn sie den im Gebiet arbeitenden Personen dienen. Ebenso Verkaufs- und Ausstellungsraume, sofern sie einem in der Zone niedergelassenen Betrieb zugehoren und keine Guter des taglichen Bedarfs fuhren. Sport- und Freizeitanlagen durfen hochstens 20 % der Bruttogeschossflache eines Bauvorhabens beanspruchen.
		2.3	Grunanteil 20 %.
		2.4	Gebaudehohe 11 m ab Niveau Freiburgstrasse. Gebaudelange unbeschrankt.
		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, Verpflegungsstatte, Cafe, Freizeiteinrichtungen und dgl.) ist anzustreben.
		3.3	Zu gewahrleisten sind die Busendstation mit Wendeschleife am Bahngassli, direkte Fussgangerverbindungen entlang dem Stadtbach zum Zentrum Wangenbruggli. Die Moglichkeit eines Bahnanschlusses fur das Gebiet ist offen zu halten.
		3.4	Die Zahl der zulassigen Parkplatze ist gegenuber dem Normbedarf zu reduzieren.
7/5	Riedacker ZPP 1 ES III	1	Optimale Einfugung einer gemischten Uberbauung in Umgebung und Landschaft.
		2.1	Gemischte Zone AW. Na 60 %.
		2.2	Lagerhauser, Verteilzentren, Werkhofe und dergleichen sind ausgeschlossen. Restaurationsbetriebe sowie Laden mit einer Verkaufsflache bis zu 150 m^2 sind zugelassen, wenn sie den im Gebiet arbeitenden Personen dienen. Ebenso Verkaufs- und Ausstellungsraume, sofern sie einem in der Zone niedergelassenen Betrieb zugehoren und keine Guter des taglichen Bedarfs fuhren. Sport- und Freizeitanlagen durfen hochstens 20 % der Bruttogeschossflache eines Bauvorhabens beanspruchen.
		2.3	Kein Bauteil darf die Kote von 592 m.u.M. (an der nordlichen Perimeterbegrenzung, Anschluss Schwendistutz) bzw. von 600 m.u.M. (an der sudlichen Begrenzung) uberragen. Dazwischen gelten linear abgestufte max. Koten.
		3	Durch die Anordnung der Uberbauung soll die Sichtverbindung vom Wangenbruggli zum Waldrand oberhalb des Riedackers erhalten bleiben; die Bauten sind parallel zu den Hohenkurven zu stellen.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
		4.1	Das gesamte Areal ist ab Schwendistutz zu erschliessen.
		4.2	Fur die Fussganger ist eine moglichst direkte Verbindung zur Station Niederwangen zu gewahrleisten.
8/1	Spuhlirain ZPP 1 ES II	1	Realisierung einer verdichteten Wohnuberbauung mit hohem Siedlungswert. Sicherstellung eines harmonischen Siedlungsubergangs und einer rationellen Erschliessung sowohl fur Fussganger wie auch fur den motorisierten Verkehr.
		2.1	Wohnuberbauung mit einem nicht storenden Gewerbeanteil. Bruttogeschossflache: Sektor A mindestens 4'500 m^2, hochstens 4'900 m^2; Sektor B mindestens 7'000 m^2, hochstens 7'500 m^2. In beiden Sektoren konnen ausserdem total 320 m^2 fur die Schaffung gemeinschaftlicher Einrichtungen beansprucht werden.
		2.2	Sektor A: 4- bis 5-geschossige Bauweise. Gebaudelange bis 41,50 m. Sektor B: 2- bis 3-geschossige Bauweise. Gebaudelange bis 78,50 m.
		3	Bauten, Anlagen und Aussenraume sollen mit den bestehenden Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung erzielen.
		4.1	Die Verkehrserschliessung des Sektors A hat vom Spuhlirain, jene des Sektors B – im Bereich der Einmundung des Sichelweges in die Talbodenstrasse – von der Talbodenstrasse zu erfolgen.
		4.2	Durch das Areal des Sektors B ist fur die Fussganger eine moglichst direkte Verbindung von der Talbodenstrasse zum Spuhlirain zu gewahrleisten.
8/2	Hertenbrunnen ZPP 1 ES III	1	Strukturelle und gestalterische Aufwertung dieses zentral gelegenen Gebietes. Sicherstellung einer Uberbauung gemischter Nutzung und Schaffung eines Bereiches fur offentliche Nutzungen.
		2.1	Wegleitend sind die Bestimmungen der Gemischten Zone AW und der Wohnzone W.
		2.2	Ausnutzungsziffer 0,8.
		2.3	Geschosszahl 3. Gebaudetiefe 15 m.
		3	Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenraume soll einem eigenstandigen Konzept entsprechen, das der zentralen Quartierlage gerecht wird. Zu diesem Zweck wird ein Architekturwettbewerb nach SIA 152 durchgefuhrt.
		4	Die Erschliessung ist optimal zu konzipieren. Die Uberbauung ist weitgehend verkehrsfrei zu gestalten.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
8/3	Bachtelenrain[20] ZPP 1 ES II	1	Schutz der bestehenden Gebaudegruppe mit den schutzens- bzw. erhaltenswerten Gebauden Hubelistrasse Nr. 5 (Bauernhaus) und Nr. 7 (Stockli). Uberbauung des unuberbauten Gebietes nach einem eigenstandigen architektonischen Konzept. Sicherstellung eines okologischen und gestalterischen zweckmassigen Ubergangs von der Bauzone zur Landwirtschaftszone.
		2.1	Wohnzone W.
		2.2	Ausnutzungsziffer 0,8.
		2.3	Gebaudehohe 11 m. Geschosszahl 3.
		3	Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenraume soll sowohl auf die bestehende Gebaudegruppe wie auch auf die besondere topographische Lage abgestimmt sein.
8/4	Plattenweg[21] ZPP 1 ES II	1	Schaffung einer Uberbauung von hoher gestalterischer Qualitat und gutem Wohnwert an exponierter Lage.
		2.1	Wohnzone W, Nutzungsbeschrankung: Arbeitsaktivitaten max. 15%.
		2.2	Bruttogeschossflache max. 4'000 m^2.
		2.3	Geschosszahl 4 + Attika.
		3	Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenraume soll sowohl auf die bestehende Bebauung als auch auf die Topographie Rucksicht nehmen.
		4.1	Die Verkehrserschliessung erfolgt uber den Plattenweg und ist zusammen mit der Erschliessung der bestehenden Bauten zentral anzuordnen.
		4.2	Das Attikageschoss darf 80 % des darunterliegenden Vollgeschosses nicht uberschreiten und kann ohne Anrechnung der Geschosszahl dreiseitig fassadenbundig angeordnet werden.
9/1	Schwandenhubel[22] ZPP 1 ES III	1	Realisierung eines eigenstandigen Siedlungsgebietes als Verbindung der Siedlungsteile Buschiacker und Schliern; sorgfaltige Einfugung ins topographisch/landschaftlich heikle Hanggebiet; Gestaltung eines definitiven Siedlungsabschlusses.
		2.1	Wohnzone W.
		2.2	Bruttogeschossflache – vorbehaltlich Ziff. 2.3 – 10'900 m^2, wobei mindestens 9'000 m^2 der Wohnnutzung vorbehalten sind.

Aufgehoben

6

[20] Ziffer 4 aufgehoben durch Beschluss des Gemeinderats vom 6. August 2003, genehmigt am 8. Dezember 2003.
[21] Eingefugt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 17. Juni 2007, genehmigt am 13. August 2007.
[22] 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.

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
		2.3	Gemeinschaftliche Nutzungen fur die Bewohner der Siedlung bis hochstens 400 m^2 werden nicht an die BGF angerechnet. Die realisierbare BGF fur die Wohnnutzung erhoht sich bei der Realisierung von Gemeinschaftsanlagen im Verhaltnis 1:3 (Mehrnutzung hochstens 1'200 m^2), diejenige fur gewerbliche Nutzung entlang der Talbodenstrasse und im Bereich offentlicher Platze im Verhaltnis 1:1 (Mehrnutzung hochstens 400 m^2).
		2.4	Geschosszahl 3. Entlang der Talbodenstrasse ist ein zusatzliches Sockelgeschoss gestattet.
		3.1	Im Siedlungsgebiet ist ein Kindergartenstandort vorzusehen (keine Anrechnung an die BGF).
		4	Die Zufahrt hat uber Schaufelweg und Talbodenstrasse zu erfolgen. Zwischen Buschiackerstrasse und Schaufelweg ist eine rollstuhlgangige Verbindung zu schaffen.
12/1	Inselrain Oberwangen ZPP 1 ES II	1	Losung der schwierigen Einordnung der vorgesehenen dichten Wohnuberbauung in den Dorfzusammenhang.
		2.1	Wohnzone W.
		2.2	Bruttogeschossflache mindestens 2'900 m^2, hochstens 3'500 m^2.
		2.3	Westseitig 2-geschossige, ostseitig 3-geschossige Bauweise. Allfallige Flachdacher sind zu begrunen.
		3	Die Uberbauung soll freie Durchblicke gewahren und Fussgangerpassagen vorsehen. Ubrige Gestaltung und Erschliessung gemass Richtplan «Oberwangen».
12/2	Industrie Oberwangen-Sud ZPP 1 ES III	1	Koordination der Uberbauung der beiden Parzellen. Gewahrleistung einer Erschliessung, die den Ortskern Oberwangen moglichst wenig belastet.
		2.1	Arbeitszone A 2.
		2.2	Die Geschosszahl ist frei, wobei aber keine Bauteile die Kote 588,50 m.u.M. uberragen durfen.
		2.3	Gebaudetiefe 50 m.
		3.1	Neubauten sollen sich in ihrer Gestaltung an die bestehende Halle anpassen.
		3.2	Mit der Uberbauung ist gegen Suden ein dauernder Siedlungsabschluss zu gestalten.
		3.3	Das bestehende Stockli einschliesslich seiner Umgebung ist zu erhalten und fur die offentliche Nutzung zu reservieren.
		4	Die Erschliessung der Parzellen fur den motorisierten Verkehr der Belegschaft, fur Zu- und Ablieferung und fur Besucher ist so anzulegen, dass der Ortskern Oberwangen nicht wesentlich mehr von Immissionen beeintrachtigt wird, s. dazu auch ZPP 12/3, Ziff. 3.4.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeits-stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
12/3	Station Oberwangen[23] ZPP 1 ES III	1	Sicherung einer auf die Lagequalitat, das Ortsbild, die Larmsituation ab–gestimmten Uberbauung.
		2.1	Die bestehenden Bauten entlang der Freiburgstrasse konnen in ein Gesamtkonzept einbezogen oder auch davon ausgenommen werden.
		2.2	Gemischte Zone AW.
		2.3	Fur die Bebauung auf den Parz. Nrn. 2188 und 2191 ist die Geschosszahl frei. Die maximale Kote der Gebaudevolumen betragt 589,00 M.u.M. (inkl. Attika / exkl. Lift- und Kaminaufbauten, Sollarkollektoren udgl.). Entlang der Bahn durfen die max. 7 Baukorper bei freier Gebaudelange miteinander verbunden werden. Abweichend von Art. 91 Baureglement darf das Attika auf dieser Seite fassadenbundig erstellt werden. Von der ostlichen Parzellengrenze haben Hauptbauten einen Abstand von 4,50 m zu wahren. Der Abstand von offentlichen Strassen betragt minimal 3,60 m. Sofern die einschlagigen Lichtraumprofile hinreichend gewahrt bleiben, durfen auskragende Bauteile ab 1. Obergeschoss in den Normalabstand von offentlichen Strassen und Wegen hineinragen.
		2.4	Die Uberbauung und der Zugang zur Station durfen mit der Muhlestrasse (Bereich Brucke) uber einen selbststehenden Lift verbunden werden. Der Minimalabstand von 3,60 m darf hierfur unterschritten werden. Der Lift darf jedoch baulich nicht fest mit der Strassenbrucke verbunden sein. Die Art der Benutzung (offentlich/ privat), Eigentum und Unterhalt des Lifts sowie die baulichen Belange sind vor der Baugesuchseingabe mit dem Bundesamt fur Strassen ASTRA (Bruckeneigentumer) zu vereinbaren / zu planen.
		2.5	Fur 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 betragt. Die Erschliessung erfolgt (wie bisher) ab der Wangentalstrasse.
		3.1	Bei der Station, entlang der Bahn und zur Wangental- und Freiburgstrasse ist nach Moglichkeit ein attraktiver Aussenraum zu erhalten respektive zu schaffen.
		3.2	Die Bebauung entlang der Bahnlinie soll dazu beitragen, die ostlich davon liegenden Bauten vor den Larmimmissionen der Eisen- und Autobahn zu schutzen, ohne dabei Larmreflexionen auf die westliche Talseite zu verursachen.
		4.1	Die Anzahl Abstellplatze darf max. 80% der oberen Bandbreite und bis zu 20% unter der minimalen Bandbreite gem. Kant. Bauverordnung betragen. Bei der Bebauung auf den Parz. Nrn. 2188 und 2191 sind 50% des zulassigen Warmbedarfes fur Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien zu decken.

[23] Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 11. Dezember 2013, genehmigt am 4. April 2014.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
		4.2	Die Liegenschaften entlang der Freiburgstrasse (Parz. Nrn. 2183, 1398 sowie 1338) konnen unverandert bestehen bleiben oder Parzellenweise neu uberbaut werden.
		4.3	Liegt fur die Parzellen Nrn. 2188 und 2191 ein Gesamtkonzept vor, das die Erschliessung und Parkierung fur alle Etappen sicherstellt, kann auf den Erlass einer Uberbauungsordnung verzichtet werden (vorbehaltlich Zustimmung des Amtes fur Gemeinden und Raumordnung AGR).
12/4	Dorfplatz Oberwangen[24] ES II	1	Schaffung einer qualitativ guten, gemischten Uberbauung am Dorfplatz, Freihaltung der Baumhecke.
			Bereich A:
		2.1	Gemischte Zone AW. Wohnanteil mindestens 40 %. Arbeitsnutzung, die mit dem landlich dorflichen Charakter und der Lage am Dorfplatz vereinbar ist.
		2.2	Bruttogeschossflache 1'500 m^2.
			Bereich B:
		2.3	Gemischte Zone AW. Wohnanteil mindestens 40 %. Arbeitsnutzung wie Bereich A.
		2.4	Bruttogeschossflache 3'800 m^2.
			Gemeinsame Bestimmungen:
		2.5	Geschosszahl 2. Gebaudehohe 8 m. Attikageschosse durfen – ohne Anrechnung an die Geschosszahl und die Gebaudehohe – 3-seitig fassadenbundig erstellt werden.
		3	Neu- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Stellung, Volumetrie, Gliederung und Dachgestaltung das bestehende Ortsbild – insbesondere die erhaltenswerten Bauten im Perimeter der ZPP – aufwerten und mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.
		4.1	Die Nutzung auf den Parzellen GBNrn. 6394 und 6395 kann im Bereich B konsumiert werden.
		4.2	Zwischen Feldackerstrasse und Wangentalstrasse sind Fussgangerverbindungen zu schaffen.
18/1	Halen/Liebewilstrasse ZPP 1 ES II, III, IV	1	Gestalterische und nutzungsmassige Aufwertung des Gebietes um die Station.
		2.1	Gemischte Zone AW.
		2.2	Ausnutzungsziffer mindestens 0,6, hochstens 0,8.
		2.3	Entlang Freiburgstrasse 3-geschossig. Entlang Liebewilstrasse 2-geschossig.
		3.1	Aufwertung und Verdichtung des Bahnhofgebietes.

[24] Ziffern 1, 2.4, 2.5 und 4.1: Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 2. Marz 2005, genehmigt am 13. Marz 2006.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeits-stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
		3.2	Verbesserung des Larmschutzes gegenuber Bahn und Autobahn.
		3.3	Entlang der Freiburgstrasse ist eine gesicherte Fussgangerverbindung zu realisieren.
		4	Fur die Geltungsbereiche der Empfindlichkeitsstufen ist der Zonenplaneintrag massgebend.
19/1	Dorfkern Oberscherli ZPP 1 ES III	1	Konzentration einer Neuuberbauung am Hangfuss nordostlich des Schulhauses. Erhaltung des Erscheinugnsbildes von Alt-Oberscherli.
		2.1	Dorfzone D.
		2.2	Bruttogeschossflache 3'000 m^2 inkl. BGF des bestehenden Bauernhauses.
		2.3	Geschosszahl 2. Gebaudehohe 8 m.
		3.1	Die Gestaltung der Uberbauung, deren Umgebung und der Erschliessung haben sich dem Schutzzweck des Ortsbildschutzgebietes unterzuordnen.
		3.2	Der Hang hinter dem Schulhaus ist freizuhalten.
20/1	Sagi Niederscherli ZPP 1 ES IV	1	Sicherstellung einer klar strukturierten Uberbauung fur Gewerbe- und Produktionszwecke.
		2.1	Arbeitszone A 2. Reine Dienstleistungsbetriebe sind nicht gestattet. Buros, Laden, Verteilzentren, Werkhofe, Sport- und Freizeitanlagen sowie Betriebe des Gastgewerbes sind bis zu 30 % der realisierbaren Bruttogeschossflache zugelassen.
		2.2	Gebaudehohe 8,50 m. Geschosszahl frei. Gebaudetiefe 50 m.
		3	Die Gestaltung der Uberbauung hat den betrieblichen und landschaftlichen Erfordernissen Rechnung zu tragen.
		4	Die Erschliessung hat von der Schwarzenburgstrasse her durch die Bahnunterfuhrung zu erfolgen.
20/2	Thaufeld ZPP 1 ES III	1	Gewahrleistung einer klar strukturierten Uberbauung fur Gewerbe- und Lagerbetriebe mit geringer Arbeitsplatzdichte.
		2.1	Arbeitszone A 1. Ausgeschlossen sind reine Dienstleistungsbetriebe, Laden, Verteilzentren, Transportunternehmen sowie Sport- und Freizeitanlagen.
		2.2	Ausnutzungsziffer 0,6.
		2.3	Gebaudehohe 8 m. Geschosszahl 2.
		3	Bei der Gestaltung ist die Situation am Ortsrand, zwischen Bahn und Strasse, zu berucksichtigen.
		4	Die Erschliessung ist fur das ganze Gebiet mit einem Anschluss an die Schwarzenburgstrasse sicherzustellen.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
22/1	Sonnhalde[25] ZPP 1 ES II	1	Gewahrleistung einer Uberbauung von hoher gestalterischer Qualitat und gutem Wohnwert in exponierter Lage.
		2.1	Wohnzone W.
		2.2	Die Bruttogeschossflache betragt 14'750 m^2, wobei mindestens 13'500 m^2 der Wohnutzung vorbehalten sind.
		2.3	Fur gemeinschaftliche Nutzungen zugunsten der Bewohner der Siedlung erhoht sich die Bruttogeschossflache um max. 625 m^2.
		2.4	Die Bruttogeschossflache fur Wohnnutzung erhoht sich bei der Realisierung von Gemeinschaftsanlagen im Verhaltnis 1:4 (Mehrnutzung hochstens 2'500 m^2), diejenige fur gewerbliche Nutzung im Verhaltnis 1:2 (Mehrnutzung hochstens 1'250 m^2).
		2.5	Mehrheitlich 2-geschossige Bauten; fur einzelne Bereiche Geschosszahl 3.
		2.6	Attikageschosse durfen – ohne Anrechnung an die Geschosszahl und die Gebaudehohe – 3-seitig fassadenbundig erstellt werden.
		3.1	Die Uberbauung ist an der sudostlichen Arealgrenze mittels grosszugiger Freihalteflache vom Areal des Seruminstituts zu trennen.
		3.2	In den Randbereichen zum bestehenden Quartier ist bautypologisch auf die angrenzenden Bauten zu reagieren.
		3.3	Fur Fussganger und fur Zweirader sind durch das Areal sichere Verbindungen zu schaffen, welche das Uberbauungsgebiet mit den benachbarten Gebieten und Infrastruktureinrichtungen verknupfen.
		4.1	Die Verkehrserschliessung erfolgt uber das bestehende Strassennetz.
		4.2	Bei der arealinternen Nutzungsverteilung sind nicht uberbaubare Grundstucksteile (Waldabstand, Freihalteflache gemass Ziff. 3.1 und dgl.) angemessen zu berucksichtigen.
		4.3	Die Uberbauung ist zu etappieren.
22/2	Ortskern Thorishaus[26] ZPP 1 ES III	1	Gewahrleistung einer funktional zweckmassigen und raumlich befriedigenden Entwicklung des Ortskerns mit baulicher Verdichtung im Bereich der Station. Die Versorgung soll auf die Bedurfnisse der Bewohner von Thorishaus 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, Werkhofe und dgl. sind ausgeschlossen. Sport- und Freizeitanlagen sind nur im Innern der Gebaude oder auf den Dachern zugelassen.
		2.2	Ausnutzungsziffer mindestens 0,8, hochstens 1,0.
		2.3	Nordlicher Teil (inkl. Parzelle 1438): Gebaudehohe 8 m. Geschosszahl 2. Sudlicher Teil (Parzelle 8672): Gebaudekote von 588,00 m.u.M (Bahnhofplatz)

[25] Ziffer 2.6: Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 15. Februar 2006, genehmigt am 28. Juni 2006.
[26] Ziffer 2.3 Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 5. Marz 2014, genehmigt am 27. Marz 2014.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeits-stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatze Verschiedene Bestimmungen
			abgestuft auf 582,00 m.u.M. im „Spitz“.
		3.1	Bauten, Anlagen und Aussenraume 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 Aussenraume ist Rucksicht zu nehmen.
		3.2	Es sind sichere und attraktive Verbindungen zwischen den beiden Ortsteilen und zur Station vorzusehen.
		4.3	Die Zahl der zulassigen Abstellplatze ist von der Belastungsgrenze der Erschliessungsstrassen abhangig (Verkehrssicherheit, Immissionen).

Aufgehoben

C. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Zweckbestimmung der Zone 2 Grundzuge der Uberbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
1/31	Alters- und Pflegeheim Weyergut ES II	1 Alters- und Pflegeheim. 2 Es sind nur An- und Nebenbauten zugelassen.
1/32	Schulheim Maienzyt ES III	1 Heimbetrieb mit den erforderlichen Nebennutzungen. 2.1 Bauklasse IIb. 2.2 Erweiterungen und Erneuerungen sind auf eine gute Gesamtwirkung auszurichten und in die Landschaft einzupassen.
1/33	Sport- und Freizeitanlage Nesslerenweg ES II/III	1 Sport- und Freizeitanlagen. Familiengarten. 2.1 Zu den Sport- und Freizeitanlagen durfen die erforderlichen Garderobe-, Toiletten- und Magazinbauten erstellt werden. Es gilt Bauklasse I. Weitergehende Anlagen, wie Tribunen, Sporthallen usw., erfordern eine Uberbauungsordnung. 2.2 Auf den fur Familiengarten genutzten Flachen sind lediglich Werkzeugtruhen fur Gartengerate zugelassen. 3 Fur Sport- und Freizeitanlagen gilt ES III, fur Familiengarten ES II.
1/34	Eidg. Amt fur Messwesen[1] ES II	1 Bauten und Anlagen des Eidg. Amtes fur Messwesen sowie anderer Dienststellen der Schweizerischen Eidgenossenschaft. 2.1 Bestehende Bauten innerhalb der bereits baulich genutzten Teilflache konnen erweitert, erneuert und durch Neubauvolumen ersetzt werden. 2.2 Falls ein Bauvorhaben nicht die ganze baulich ungenutzte Teilflache betrifft, so ist zusatzlich 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. 2.3 Die Gebaudelange von 50 m darf nur dann uberschritten werden, wenn die Bauvolumen eine deutliche raumliche Gliederung aufweisen und sich gut in die Umgebung einordnen. Die Gebaudehohe von 11 m darf nur dann uberschritten werden, wenn dafur eine betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen wird. 2.4 Gegenuber der Wohnzone W IIa am Lindenweg ist uber eine Bautiefe von 13 m eine max. Gebaudehohe von 8 m und eine max. Gebaudelange von 25 m einzuhalten.

Aufgehoben

7

[1] Zonenbezeichnung sowie Ziffern 2.2 und 2.4: Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 12. Juni 1996, genehmigt am 2. August 1996.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Zweckbestimmungen der Zone 2 Grundzuge der Uberbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
		3 Gegenuber der ostlich angrenzenden Landwirtschaftszone ist ein Ubergangsbereich von 15 m ohne Hauptgebaude und vorwiegend grun zu gestalten. Die bestehende Hecke im Grenzbereich zwischen bereits baulich genutzter und ungenutzter Teilflache ist zu erhalten oder, falls deren Entfernung erforderlich ist, an betrieblich und okologisch geeigneter Stelle zu ersetzen.
1/35	Friedhof Nessleren ES I	1 Friedhofanlage, Schutzraumanlage. 2.1 Erweiterungen und Erneuerungen der Friedhofanlage sind gestattet. 2.2 Fur Hochbauten gilt Bauklasse I.
2/31	Nobshaus ES III	1 Gemeinschaftszentrum oder ahnliche Nutzung. 2 Der schutzenswerte Bau ist zu erhalten. Neubauten sind nicht zugelassen.
2/32	Dorfschule Wabern ES II	1 Primarschulanlage. 2.1 Fur Neu- und Erweiterungsbauten gilt Bauklasse IIIb. 2.2 Bei Umbauten im Innern sind Nutzungen fur nichtschulische Anlasse, bei Umgestaltungen der Aussenraume die offentliche Begegnung zu berucksichtigen.
2/33	Reformierte Kirche ES II	1 Kirche und Pfarrhaus. 2.1 Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet. 2.2 Es gilt Bauklasse IIb.
2/34	Friedhof Wabern ES II	1 Alte Friedhofanlage; spater Parkanlage. 2.1 Die Friedhofanlage ist nach ihrer Aufhebung – zeitlich gestaffelt – in einen offentlichen Park umzugestalten. 2.2 Fur Hochbauten gilt Bauklasse I.
2/35	Bundesamt fur Landestopographie ES III	1 Gebaude und Anlagen des Bundesamtes fur Landestopographie. 2.1 Die Erneuerung und Erweiterung der Gebaude und Anlagen ist gestattet. Dabei sind Erschliessung und Parkierung gemeinsam mit den umliegenden Parzellen zu losen. 2.2 Es gilt die Bauklasse IIIb.
2/36	Offentlicher Platz bei der Tramwendeschlaufe ES III	1 Offentlicher Platz als Begegnungsort. 2.1 Es sind nur Kleinbauten (Tramwarteraum, Kiosk, Toilettenanlage und dgl.) und Veloabstellplatze gestattet. Autoparkplatze sind untersagt. 2.2 Leichte, transparente Bauweise.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Zweckbestimmungen der Zone 2 Grundzuge der Uberbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
2/37	Heimbetrieb Bachtelen ES III	1 Bauten und Anlagen des Heimbetriebes. 2.1 Die bestehenden Bauten und Anlagen durfen erneuert werden. 2.2 Neubauten haben sich in die bestehenden Bauten einzuordnen, deren Dimensionen zu wahren und zeitgemasse Formen und Materialien aufzuweisen.
2/38	Sprachheilschule Wabern ES II	1 Bauten und Anlagen der Sprachheilschule. 2.1 Neubauten sind gestattet. Sie mussen die bestehende Baustruktur berucksichtigen und durfen die Umgebung der geschutzten Bauten nicht nachteilig verandern. 2.2 Es gilt die Bauklasse IIIb.
2/39	Villa Bernau ES III	1 Gemeinschaftszentrum. 2 Neubauten sind nicht zugelassen.
2/40	Primarschule Wandermatte[2] ES II	1 Gebaude und Anlagen fur Primarschule, Kindergarten und ahnliche Zwecke. 2.1 Gestattet sind Erweiterungen und Erneuerungen der Anlagen. 2.2 Es gilt Bauklasse IIIb. In Abweichung davon betragt die Gebaudelange 75 m und die Bautiefe 50 m. Die arealinternen Gebaudeabstande sind frei.
2/41	Katholische Kirche ES II	1 Kirche und Pfarrhaus. 2.1 Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet. 2.2 Es gilt Bauklasse IIb.
2/42	Sekundarschule Wabern ES II	1 Bauten und Anlagen der Sekundarschule. 2.1 Erweiterungen und Erneuerungen sind innerhalb einer Gebaudehohe von 10 m gestattet. 2.2 Gegenuber den nordlich und ostlich angrenzenden Wohn- und Kernzonen sind deren Grenz- und Gebaudeabstande einzuhalten.
2/43	Gymnasium und Seminar Lerbermatt ES II	1 Bauten und Anlagen des Gymnasiums und des Seminars. 2.1 Gestattet sind Erweiterungen (Aufstockungen u.a.) und Erneuerungen sowie Umbauten im Bereich der bestehenden Autoabstellplatze 2.2 Es gilt Bauklasse IIIc. 2.3 Auf die Umgebungsgestaltung ist besonders Rucksicht zu nehmen. Insbesondere ist der Umfang an Natur- und Magerwiesen zu erhalten.

Aufgehoben

[2] Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 27. Februar 2013, genehmigt am 10. April 2013.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Zweckbestimmungen der Zone 2 Grundzuge der Uberbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
3/31	Reservoir Blinzern ES II	1 Wasserreservoir. 2.1 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung uberdeckter Reservoirvorbauten. 2.2 Gebaudehohe 6,50 m. Gebaudelange 30 m. 2.3 Es gelten ein grosser Grenzabstand von 7 m und ein kleiner von 5 m. 2.4 Bei der zukunftigen Gestaltung ist auf den bestehenden Spielplatz, die Erholungseinrichtungen und die Bepflanzung Rucksicht zu nehmen.
3/32	Kindergarten und Spielplatz Blinzern ES II	1 Kindergartenanlage und Spielplatze. 2 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung. 2.2 Es gilt Bauklasse I. 3 Solange die bestimmungsgemasse Nutzung des Areals nicht erforderlich ist, sind Familiengarten ohne Bauten zugelassen.
3/33	Kirche Spiegel ES II	1 Kirche, Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus. 2.1 Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet. 2.2 Es gilt Bauklasse IIb.
3/34	Primar- und Sekundarschule Spiegel ES II	1 Bauten und Anlagen der Primar- und Sekundarschule. 2.1 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung. Dabei sind die Dimensionen und die Gestaltungsgrundsatze der bestehenden Bauten zu berucksichtigen. 2.2 Es gilt Bauklasse IIIb.
4/31	Heimbetrieb Steinholzli ES III	1 Erziehungsheim mit Nebenanlagen, wie Gartnerei und Tierstall. 2.1 Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sind gestattet. 2.2 Es gilt Bauklasse IIIa.
4/32	Schul- und Sportanlage Liebefeld[3] ES II	1 Schulen mit Turnhallen, Sportplatz, Tribunen- und Garderobengebaude mit Nebenanlagen zur Sportanlage. Sektor A: 2.1 Entlang Waldrand und Gemeindegrenze sind neue Hochbauten nicht zugelassen. 2.2 Es gilt Bauklasse IIIc.

Aufgehoben

[3] Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 18. Januar 2017, genehmigt am 5. Mai 2017.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Zweckbestimmungen der Zone 2 Grundzuge der Uberbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
		Sektor B: 2.3 · Geschossflache oberirdisch hochstens 2'500 m^2. · Maximale Fassadenhohe 14 m. · Es sind nur Flachdacher zulassig. · Attikageschoss gemass Art. 91 ist ausgeschlossen.
4/33	Alterssiedlung Hessgut ES II	1 Alterswohnungen, Spitexstutzpunkt, Kindergarten. 2.1 Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet. 2.2 Es gilt Bauklasse IIIa.
4/34	Kirche Liebefeld[4] ES II	1 Kirche, Glockenturm und Unterrichtsgebaude. 2.1 Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet. 2.2 Es gilt Bauklasse IIc.
5/31	Wehrdienstgebaude Sagematte ES III	1 Wehrdienst- und Schulungsgebaude. 2.1 Grundlage der Uberbauung ist das Ergebnis eines offentlichen Architekturwettbewerbs nach SIA 152. 2.2 Es gilt Bauklasse IVc.
5/32	Behinderten-Wohnheim Feldegg II ES II	1 Behinderten-Wohnheim und Alterswohnung mit unterirdischer Einstellhalle. 2.1 Neubauten als Winkelgebaude mit Verbindungsbau. Gebaudeschmalseiten an der Feldeggstrasse (Behinderten-Wohnheim) bzw. an der Schlossstrasse (Sozialwohnungen). 2.2 Baupolizeiliche Masse: – Neubau Behinderten-Wohnheim und Verbindungsbau im nordwestlichen Parzellenanteil: Gebaudehohe 14 m. Grenzabstand zur nordwestlichen Parzelle 10 m. – Neubau Sozialwohnungen im sudostlichen Parzellenteil: hochste Gebaudekote 586,40 m.u.M. Grenzabstand zur sudwestlichen Parzellengrenze 9 m. 2.3 Die Autoabstellplatze sind in der Einstellhalle unterzubringen. 2.4 Im Gebaudewinkel ist ein teilweise uberdeckter Vorplatz zu erstellen. 2.5 Langs Feldegg- und Schlossstrasse sind alleeartig Hochstammbaume zu pflanzen.
5/33	Katholische Kirche Koniz ES II	1 Kirche. 2.1 Erneuerungen und Erweiterungen sind gestattet. 2.2 Es gelten die Bestimmungen der Bauklasse IIIc und des Richtplans Zentrum Koniz.

[4] Ziffer 1: Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 13. Oktober 2004, genehmigt am 11. November 2004.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Zweckbestimmungen der Zone 2 Grundzuge der Uberbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
5/34	Mehrzweckgebaude Altersheim[5] ES II	1 Mehrzweckgebaude mit Kindergarten, Bibliothek usw., Altersheim. 2.1 Erneuerungen und Erweiterungen sind gestattet. 2.2 Es gelten die Bestimmungen der Bauklasse IVc und des Richtplans Zentrum Koniz.
5/35	...[6]	
5/36	...[7]	
5/37	Neuer Friedhof Koniz ES II	1 Friedhofanlagen, SVB Personenunterstand. 2.1 Gestattet sind Erweiterungen und Erneuerungen der Friedhofanlage. 2.2 Fur Hochbauten gilt Bauklasse I.
5/38	Sekundarschulanlage Koniz ES II	1 Schule mit Turnhallen, Aula, Warmekraftkoppelungs- (WKK-)Anlage und unterirdischer Parkgarage. 2.1 Gestattet sind Erweiterungen und Erneuerungen der Schulanlagen sowie Neubauten WKK-Anlage und Einstellhalle. 2.2 Es gilt Bauklasse IIIc. 2.3 Die besondere Situation am Siedlungsrand ist zu berucksichtigen.
5/39	Wohnheim und Gartnerei der Heilsarmee ES II	1 Heimbetrieb mit Gartnerei. 2.1 Gestattet sind Erweiterungen und Erneuerungen des Heim- und Gartnereibetriebes. 2.2 Es gilt Bauklasse IIIb.
5/40	Alters- und Pflegeheim Lilienweg[8] ES II	1 Alters- und Pflegeheim. 2.1 Baupolizeiliche Masse: Bauten mit Flachdach; Fassadenhohe 14,5 m. Als Grenzabstande gegenuber dem Perimeterrand gelten die kleinen Grenzabstande der angrenzenden Bauklasse. Die Gebaudelange und Gebaudebreite sind frei. Grunflachenziffer 0,25. 2.2 Bauvolumen und Aussenraume sollen einerseits eine der spezifischen Nutzung entsprechende Eigenstandigkeit darstellen. Andererseits ist mittels

Aufgehoben

5 Ziffer 2.2: Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 19. Juni 2013, genehmigt am 21. August 2013.
6 ZoN 5/35 Schlossmatte aufgehoben durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 21. Mai 2017, genehmigt am 1. November 2017.
7 ZoN Alter Friedhof Koniz aufgehoben durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 11. Dezember 2011, genehmigt am 26. Januar 2012.
8 Fassung gemass Beschluss der Einwohnergemeinde vom 27. November 2016, genehmigt am 15. Februar 2017.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Zweckbestimmungen der Zone 2 Grundzuge der Uberbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
		gut proportionierter und differenziert gestalteter Aussenraume die stadtraumliche Integration ins Quartier zu ermoglichen. 2.3 Das Bauvolumen ist in einzelne Trakte aufzuteilen. Die Geschossigkeit der Trakte ist entsprechend ihrer Lage so zu wahlen, dass die Hohen der anliegenden Gebaude respektiert werden. 3.1 Die Erschliessung fur den motorisierten Verkehr der Belegschaft, fur Zu- und Ablieferung und fur Besucher ist so anzulegen, dass das umgebende Quartier nicht wesentlich mehr von Immissionen beeintrachtigt wird. 3.2 Es ist ein reduziertes Parkplatzangebot umzusetzen. Grundlage der Reduktion bildet ein Mobilitatskonzept, welches mit dem Baugesuch einzureichen ist. 3.3 Bei Neubauten im Sinn von Artikel 1 Absatz 2 der kantonalen Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KEnV) durfen hochstens 20 % des nach kantonalem Recht zulassigen Warmebedarfs fur Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.
5/41	Primarschulanlage Buchsee ES II	1 Schule mit Turnhallen und Aussensportanlagen sowie mit Kindergarten. 2.1 Gestattet sind Erweiterungen und Erneuerungen. 2.2 Es gilt Bauklasse IIIc. 2.3 Gestattet ist der Bau einer Quartier-Heizzentrale.[9]
5/42	Gemeindewerkhof Sandwurfi ES III	1 Werkhof der Gemeinde mit Aussenanlagen. 2.1 Gestattet ist die Erstellung eines Gemeindewerkhofes. 2.2 Es gilt Bauklasse IIIc.
5/43	Schul- und Wohnheim Landorf ES III	1 Schul- und Wohnheim mit Landwirtschaftsbetrieb. 2.1 Neu- und Umbauten sind massstablich in die bestehende Uberbauung einzuordnen. Sie sind ihrer Funktion entsprechend feingliedrig zu gestalten. 2.2 Die Umgebungsgestaltung hat die Grundsatze der Bebauung zu unterstutzen.
7/31	Schulanlage Niederwangen ES II	1 Schule mit Turnhalle, Aula, Kindergarten, Spiel- und Sportanlagen. 2.1 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Anlagen. 2.2 Die bisher verfolgten Gestaltungsgrundsatze sind zu berucksichtigen. 2.3 Es gilt Bauklasse IIIc.

[9] Eingefugt durch Beschluss des Gemeinderats vom 27. Februar 2013, genehmigt am 27. Marz 2013.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Zweckbestimmungen der Zone 2 Grundzuge der Uberbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
8/31	Schulanlage Blindenmoos[10] ES II	1 Primarschul- und Sportanlage. 2.1 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Anlagen. 2.2 Es gilt die Bauklasse IIIc. Gegenuber angrenzenden Wohnzonen ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten. 2.3 Gestattet ist der Bau einer Quartier-Heizzentrale.
8/32	Kindergarten Hertenbrunnen ES II	1 Kindergarten mit Aussenanlagen. 2.1 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Kindergartenanlage. 2.2 Es gilt Bauklasse I.
8/33	Schiessanlage Platten ES IV	1 Schiessstand mit Nebenraumen und Parkplatz. 2.1 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung des Schiessstandes. 2.2 Es gilt Bauklasse IIIc.
8/34	Zivilschutzanlage Platten[11] ES III	1 Zivilschutz- und Feuerwehrausbildungszentrum mit Aussenanlagen und Parkplatz. 2.1 Zulassig sind Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten und Anlagen sowie Neubauten fur Zivilschutz und Blaulichtorganisationen. 2.2 Es gilt Bauklasse IIIc. Fur mobile Bauten der Brandsimulationsanlage mit Flachdach: Fassadenhohe 15,00 m.
11/31	Kultur- und Begegnungszentrum Landgut Ried, Gruebe[12] ES III	1 Bildungs- und Kulturstatte mit Wohnheim und Aussenanlagen. 2.1 Gestattet sind die Umnutzung und bauliche Veranderung samtlicher Bauten und Anlagen, Ersatz- respektive Neubauten. Bauten und Anlagen sind unter Berucksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu verandern / erstellen. 2.2 Es gilt Bauklasse IIb.
12/31	Schulanlage Oberwangen ES II	1 Schule mit Kindergarten, Spiel- und Sportanlagen. 2.1 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Schulanlagen im Rahmen der vorgegebenen Gestaltungsgrundsatze. 2.2 Es gilt Bauklasse IIb.

[10] Ziffer 2.3: Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 8. September 2011, genehmigt am 23. September 2011.
[11] Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 30. Marz 2016, genehmigt am 15. Juli 2016.
[12] Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 12. Januar 2011, genehmigt am 30. Marz 2011.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Zweckbestimmungen der Zone 2 Grundzuge der Uberbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
12/32	Friedhof Oberwangen ES II	1 Friedhofanlage. 2.1 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Anlage. 2.2 Fur Hochbauten gilt Bauklasse I.
12/33	Kirche Oberwangen ES III	1 Kirche, Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus. 2.1 Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet. 2.2 Es gilt Bauklasse IIc.
12/34	Mehrzweckanlage Oberwangen ES III	1 Mehrzweckgebaude mit Zivilschutzanlage, Feuerwehrmagazin und Ubungsplatz. 2.1 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Anlage. 2.2 Es gilt Bauklasse IIb.
15/31	Mehrzweckanlage Gasel ES III	1 Mehrzweckgebaude mit Kindergarten und Parkplatz. 2.1 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Anlage. 2.2 Es gilt Bauklasse IIb.
15/32	Wehrdienstmagazin Gasel ES III	1 Wehrdienstmagazin. 2.1 Die Bauten sind auf eine gute Gesamtwirkung auszurichten und in das Ortsbild und in die Landschaft einzupassen. 2.2 Es gilt Bauklasse I.
16/31	Schulanlage Mengestorf ES II	1 Schule mit Spiel- und Sportanlagen. 2.1 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Anlage. 2.2 Es gilt Bauklasse IIc.
19/31	Schulanlage Oberscherli ES II	1 Schule und Mehrzweckanlage mit Aussenanlagen. 2.1 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Anlage. 2.2 Es gilt Bauklasse IIb.
20/31	Schulanlage Niederscherli ES II	1 Primar- und Sekundarschule mit Turnhalle und Sportanlagen. 2.1 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Schulanlage. 2.2 Es gilt Bauklasse IIIc.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Zweckbestimmungen der Zone 2 Grundzuge der Uberbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
20/32	Schulanlage Haltenstrasse[13] ES II	1 Schule mit Kindergarten, Wehrdienstmagazin und Aussenanlagen. 2.1 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Anlagen. 2.2 Baupolizeiliche Masse: – Geschosszahl 3, kein Attika oder Dachausbau. – Gebaudehohe 11 m, Gebaudelange 50 m, Bautiefe 16 m. – Kleiner Grenzabstand 5 m, grosser Grenzabstand 9 m. – Der Gebaudeabstand zu Haus Nr. 15 (Feuerwehrmagazin) betragt min. 9 m. – Der Grenzabstand von Hauptgebauden gegenuber Parzelle Nr. 338 betragt mindestens 11,40 m. – Grunflachenanteil 30 %.
20/33	Kirche und Pfarrhaus Niederscherli ES II	1 Kirche und Pfarrhaus. 2.1 Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet. 2.2 Es gilt Bauklasse IIb.
20/34	Kirchgemeindehaus Niederscherli ES II	1 Kirchgemeindehaus. 2.1 Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet. 2.2 Es gilt Bauklasse IIb.
20/35	Friedhof Niederscherli ES II	1 Friedhofanlage. 2.1 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Anlage. 2.2 Fur Hochbauten gilt Bauklasse I.
20/36	Reservoir Niederscherli ES II	1 Wasserreservoir mit Trafostation. 2.1 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung von Reservoir und Trafostation. 2.2 Fur Hochbauten gilt Bauklasse I.
23/31	Schulanlage Mittelhausern ES II	1 Schule und Sportanlage. 2.1 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Schulanlage. 2.2 Es gilt Bauklasse IIb.

Aufgehoben

[13] Ziffer 2.2: Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 8. Oktober 2003, genehmigt am 8. Dezember 2003.

D. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)		
		1	Zweckbestimmung der Zone
		2	Grundzuge der Uberbauung und Gestaltung
		3	Verschiedene Bestimmungen
1/61	Gurten-Kulm[1] ES III	1	Erganzung der Hotelzone Gurten-Kulm durch Bauten und Anlagen der Kultur, Bildung, Freizeit und des Sportes. In den einzelnen Sektoren sind zugelassen: – Sektor A: Nutzungen im allgemeinen Interesse sowie Wohnungen fur das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal, ferner Bauten und Anlagen der PTT und Anlagen zur Nutzung von Alternativenergie. – Sektor B: Nutzungen im allgemeinen Interesse, namentlich Garderoben, WC-Anlagen, Kiosk, feste oder mobile Buhnen, Terrassen, Gelandemodulationen und dergleichen. Im Bereich der Bergstation der Gurtenbahn bleiben die Bestimmungen des Eisenbahnrechts vorbehalten. – Sektor C: Nutzungen im allgemeinen Interesse, namentlich Spielplatze, Picknickplatze, mobile Buhnen und dergleichen. Mit Ausnahme von kunstlerischen Skulpturen und technischen Anschlussstellen (Strom, Wasser usw.) sowie einem Aussichtsturm von max. 40 m^2 Grundflache im Bereich des Westsignals, dessen Hohe die Kote 885,00 m.u.M. nicht ubersteigen darf, sind keine Bauten gestattet.
		2.1	Sektor A: Gebaudehohe 11,50 m. Geschosszahl 3. Gebaudelange 50 m. Die Grenz- und Gebaudeabstande sind frei. Sektor B: Gebaudehohe 8 m. Geschosszahl 1. Gebaudelange 40 m. Die Grenz- und Gebaudeabstande sind frei.
		2.2	Nutzung, Umnutzung, Erganzung oder Ersatz der bestehenden Bauten sind gestattet.
		3.1	Die wesentlichen Elemente des Aussenraumes, insbesondere die vorhandene Bepflanzung, sind moglichst weitgehend zu erhalten.
		3.2	Das Gebiet der Zone wird als motorfahrzeugfrei erklart. Das bestehende Zufahrtsstrassennetz darf dem allgemeinen Fahrverkehr nicht zuganglich gemacht werden.
2/61	Familiengarten Morillon ES II	1	Familiengarten.
		2	Es sind lediglich Werkzeugtruhen fur Gartengerate zugelassen.
2/62	Tennisplatzanlage Eichholz ES II	1	Tennisanlage.
		2/3	Das bestehende Clubhaus kann unterhalten und erneuert werden. Erweiterungs- und Neubauten sind nicht zugelassen.

8

[1] Ziffer 1, Sektor C: Fassung gemass Beschluss des Gemeinderats vom 21. Oktober 1998, genehmigt am 16. Dezember 1998.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Zweckbestimmungen der Zone 2 Grundzuge der Uberbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
3/61	Sport- und Freizeitanlage Talbrunnliweg ES III	1 Erhaltung des bestehenden Gebaudes und Ermoglichung von Sport und Erholung (Reitsport u.a.). 2/3 Das bestehende Gebaude Talbrunnliweg 38 ist in seiner wesentlichen Bausubstanz zu erhalten. Zu erhalten sind ferner die wesentlichen Elemente des Aussenraumes einschliesslich der Baumbestande. Neubauten sind nicht zugelassen.
3/62	Platzgestaltung Hohle Gasse ES III	1 Offentliche Begegnungsstatte mit Kinderspielplatz. 2 Die Anlage kann mit Fahrnisbauten und Spielgeraten ausgerustet werden.
5/61	Pfadfinderheim Bannholz ES II	1 Bauten und Anlagen des Pfadfinderheims. 2 Es gilt Bauklasse IIb.
5/62	Kommunale Sport- und Freizeitanlage Weiermatt ES III	1 Frei- und Hallenbad, Sporthalle, Kunsteisbahn, Eissporthalle, Curling, Sauna, Fitnessraume und dergleichen mit ihren Folgeeinrichtungen. Pfadfinderheim. 2.1 Der Grenzabstand zu benachbarten Grundstucken betragt fur Hauptgebaude 7,50 m bzw. 1/2 Gebaudehohe. Nebenbauten bis zu einer Gebaudehohe von 2,50 m durfen direkt an die Grenze gestellt werden. Die internen Grenz- und Gebaudeabstande sind frei. 2.2 In den Sektoren A, B und C gelten ferner folgende Vorschriften: – Sektoren A und C: Geschosszahl 2. Gebaudehohe 8 m. Gebaudelange 50 m. – Sektor B: Gebaudehohe 18 m. Gebaudelange 110 m. Es durfen mehrere Hauptgebaude mit Zwischentrakten, deren Gebaudehohe 8 m nicht uberschreiten darf, miteinander verbunden werden. 3.1 Neu- und Umbauten sind massstablich in die bestehende Umgebung einzuordnen unter Rucksichtnahme auf die landschaftlichen und okologischen Empfindlichkeiten des Raumes. 3.2 Als Erganzung der bestehenden Umgebungsgestaltung sind Neupflanzungen anzulegen. Der innerhalb des Perimeters gelegene Bachlauf ist zu revitalisieren und zu bestocken.
5/63	Reitareal Moosliacker ES III	1 Erstellung einer Reitanlage. 2 Gestattet sind nur: – im sudostlichen Bereich, gegenuber der Wohnzone, eine eingeschossige Baute gemass den Bestimmungen der Bauklasse I; – eine ungedeckte Reitbahn und die notwendigen Umzaunungen. 3 Entlang der ostlichen Grenze ist die Verbindung Moosliweg-Waldrand als Fussweg zu gewahrleisten.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Zweckbestimmungen der Zone 2 Grundzuge der Uberbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
5/64	Familiengarten Sagematt ES II	1 Familiengarten und Vogelvoliere. 2.1 In den Familiengarten sind lediglich Werkzeugtruhen fur Gartengerate gestattet. 2.2 Im nordwestlichen Bereich des Areals ist die Erstellung einer eingeschossigen Volierenanlage mit einer Grundflache von hochstens 400 m^2 gestattet. 3.1 Die Umgebung der Voliere ist sorgfaltig zu gestalten und zu bepflanzen. 3.2 Der Sulgenbach ist soweit wie moglich offenzulegen, wenn dadurch eine Aufwertung des Aussenraumes erreicht werden kann. Seine Ufer sind naturnah zu bestocken.
5/65	Reitsportanlage Eldorado ES III	1 Reisportanlage mit Pferdestallungen, Reithalle, Reitbahn und den zugehorigen Nebenanlagen. 2.1 Gestattet sind die Erweiterung und die Erneuerung der Reitsportanlage. 2.2 Hochbauten sind innerhalb der bestehenden Gebaudevolumen mit beschrankten, auf die ortliche Situation abgestimmten Erweiterungen gestattet. Sie durfen nur die westliche Halfte der Flache beanspruchen. 3.1 Auf die empfindliche Landschaft am Ausgang des Gurtentalis ist besonders Rucksicht zu nehmen. 3.2 Im Perimeter vorhandene Bachlaufe sind zu revitalisieren und neu zu bestocken.
5/66	Familiengarten Blinzern ES II	1 Familiengarten. 2 Die Gartenanlagen haben gegenuber dem Waldrand einen Mindestabstand von 20 m einzuhalten. Es sind nur Werkzeugtruhen fur Gartengerate zugelassen.
5/67	Familiengarten Talbrunnli ES II	1 Familiengarten. 2 Es sind lediglich Werkzeugtruhen fur Gartengerate zugelassen. 3 Die bestehenden Hochstammbaume sind in die Anlage zu integrieren und bei Abgang zu ersetzen.
9/61	Familiengarten Buschiwald und Robinsonspielplatz ES II	1 Familiengarten. 2 Es sind lediglich Werkzeugtruhen fur Gartengerate zugelassen.
9/62	Tennisplatz Schliern ES III	1 Tennisanlage. 2.1 Das bestehende Clubhaus kann unterhalten und erneuert werden. 2.2 Fur Erweiterungs- und Neubauten gilt Bauklasse I.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Zweckbestimmungen der Zone 2 Grundzuge der Uberbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
		3.1 Fur den Tennisbetrieb im Winter kann eine provisorische Traglufthalle mit hochstens 2 Tennisplatzen gestattet werden. 3.2 Die provisorische Traglufthalle muss so plaziert werden, dass die angrenzenden Wohngebiete moglichst wenig tangiert werden. 3.3 Die Erschliessung der Wohnzone westlich der Tennis-Anlage muss uber die Zone ZSF 9/62 moglich sein.
14/61	Sportanlage Sternenberg ES II	1 Sportanlage mit den erforderlichen Nebenbauten. 2 Gestattet sind eingeschossige Nebenbauten unter gebuhrender Berucksichtigung der Landschaft (keine «Talsperren»). 3 Die Umgebungsgestaltung hat den okologischen Entwicklungsmoglichkeiten der angrenzenden Waldrander und der Bestockung des Baches Rechnung zu tragen.
20/61	Pistolenstand Scherligraben ES IV	1 Pistolenschiessanlage 25 m und 50 m. 2 Die bestehende Anlage kann durch eine neue in gleicher Grosse (Bauten) und Anzahl Scheiben (max. 11) ersetzt werden, wobei der Feuchtstandort zu erhalten, die Waldbewirtschaftung zu gewahrleisten und die bestehende Anlage zu entfernen ist. Nebst Schiess- und Scheibenstand sind keine weiteren Anlagen gestattet. 3.1 Es sind max. 6 Autoabstellplatze gestattet, welche ausserhalb des Feuchtstandortes anzulegen sind. Verbindungswege zwischen Schiess- und Scheibenstand sind dem Rand des Feuchtgebietes entlang zu legen und unversiegelt auszufuhren. 3.2 Der Schiessbetrieb muss die gefahrlose Begehbarkeit des umliegenden Wegnetzes gewahrleisten.

Aufgehoben

E. Zonen mit besonderen Vorschriften (ZBV)

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)		1 Zweckbestimmung der Zone 2 Grundzuge der Uberbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
ZBV 14/1	Holzschnitzelproduktion, Schnitzellagerung und Holzvergasung Schlattmatte[1]	1.1	Die Zone ist bestimmt fur Bauten und Anlagen zur Lagerung von Holz fur die Produktion von Holzschnitzeln sowie zur Energiegewinnung (Holzvergasung und Solarstrom). Betriebsnotwendige Buroraumlichkeiten sind erlaubt. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.
	ES IV	1.2	Am Westrand kann eine Flache fur ein Nasslager fur Holzstamme verwendet werden. Entlang der Buschigasse sind Parkplatze auszuscheiden, die auch von Besuchenden der Anlagen auf der angrenzenden Zone fur Sport- und Freizeitanlagen benutzt werden durfen.
		1.3	Wird die Sondernutzung Holzschnitzelproduktion und -lagerung oder Nasslagerung von Holzstammen aufgegeben, besteht (zu Lasten des Betreibers) die Pflicht zum Ruckbau der Bauten und Anlagen. Die Gemeinde behalt sich eine vollstandige oder teilweise Ruckzonung der Flachen in die Landwirtschaftszone vor.
		2.1	Baupolizeiliche Masse: Gebaudehohe: 11 m Gebaudelange: 80 m Bautiefe: 50 m Grenzabstand: ½ Gebaudehohe. Fur den Teil der Anlage zur Energiegewinnung (Turm der Holzvergasungsanlage) ist auf einer Grundflache von 125 m2 eine maximale Gebaudehohe von 15.40 m zulassig – wobei nur ein Flachdach gestattet ist.
		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.
		3.1	Die maximalen und mittleren Grundwasserstande sind fruhzeitig durch eine hydrologisch geschulte Fachperson abzuklaren. Fur Bauten im Gewasserschutzbereich gilt das ubergeordnete Recht.
		3.2	Entlang der westlichen Zonengrenze ist als Ubergang 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 hochwachsenden 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 Grundeigentumer eine Vereinbarung abzuschliessen.

Aufgehoben

[1] Eingefugt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 9. Februar 2014, genehmigt am 11. Marz 2014.

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)		
		1	Zweckbestimmungen der Zone
		2	Grundzuge der Uberbauung und Gestaltung
		3	Verschiedene Bestimmungen
ZBV 22/1	Grafenried[2] ES III	1	Es durfen nur Labor-, Gewerbe- und Burobauten erstellt werden. Wohnungen fur 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 Gebauden und Anlagen hat unter Berucksichtigung der Topografie sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu erfolgen. Dazu ist eine hohe architektonische Qualitat, insbesondere der Gebaudehullen, anzustreben.
		2.2	Zur besseren Veranschaulichung der Uberbauungsidee wurde ein Masterplan erarbeitet. Dieser ist fur zukunftige Baugesuche bezuglich Nutzung, Gestaltung und Erschliessung wegleitend.
		2.3	Gegenuber der angrenzenden Landwirtschaftszone ist am sudostlichen Zonenrand innerhalb der ZBV 22/1 eine Hecke mit standortgerechter Bepflanzung anzulegen.
		2.4	Gebaudehohenkote: – Sektor a^1 606,3 m.u.M. – Sektor a^2 600,3 m.u.M. – Sektor b^1 611,5 m.u.M. – Sektor b^2 / b^3 bestehende Gebaudevolumen. In den Sektoren a^1, a^2 und b^1 sind nur Flachdacher zulassig. Auf den Flachdachern sind uber der maximalen Gebaudehohekote nur technisch bedingte Aufbauten gestattet wie: – Rauch- und Luftungsrohre – Liftaufbauten bis zu einer Hohe von 2,00 m, gemessen von oberkant Flachdach bis oberkant Abdeckung der Liftaufbauten. – Sonnenenergieanlagen (gem. Kant. Richtlinien).
		2.5	Die arealinternen Grenz- und Gebaudeabstande richten sich nach einer zweckmassigen Nutzung und guten Gestaltung von Gebauden und Aussenraumen. Bauten am sudwestlichen und nordwestlichen Zonenrand sind im Sinne des Masterplans volumetrisch zu strukturieren. Sie durfen hangseitig baulich eingeschossig verbunden sein.
		2.6	Hochbauten haben gegenuber der Landwirtschaftszone, der Grunzone und dem Sektor b^2 einen minimalen Bauabstand von 10,00 m einzuhalten.
		3.1	In Sektor b^3 sind die bestehenden Bauernhofbauten als Ensemble gemass den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen zu nutzen und zu gestalten (siehe auch BR Art. 16). An- und Nebenbauten sind gestattet, sofern sie sich bezuglich Gestaltung und Anordnung ins Ensemble einpassen.
		3.2	Mit dem Baugesuch fur die erste Ausbauetappe ist ein das ganze Areal umfassender Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Zudem ist der Masterplan zu uberprufen.

Aufgehoben

8

[2] Eingefugt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 22. September 2013, genehmigt am 9. Mai 2016.

Besondere Vorschriften zum Schutzplan

A. Allgemeines

1 Das Baureglement der Einwohnergemeinde Köniz (BR) sieht vor, dass seine allgemeinen Bestimmungen über die Schutzgebiete und die Schutzobjekte (Art. 14 ff. BR) in besonderen Vorschriften zum Schutzplan ergänzt oder auch abweichend gestaltet werden können (Art. 38 Abs. 2 BR). Die besonderen Vorschriften sind rechtlich ein Bestandteil des Baureglements (Art. 1 Abs. 4 BR).

2 Gegenstand besonderer Ordnung sind Landschaftsschutzgebiete (Teil B) und Naturobjekte (Teil C). Ergänzend ist das Landschaftsinventar zu beachten.

3 Für Ortsbildschutzgebiete, schützenswerte und erhaltenswerte Bauten, historische Verkehrswege, archäologische Schutzgebiete und -objekte sind die Artikel 16 und 19–21 BR sowie die nachgenannten Inventare wegleitend:

- Inventar der Ortsbilder;
- Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Bauten;
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS, Bundesinventar);
- Inventar der archäologischen Schutzgebiete und -objekte (nach Angaben des Archäologischen Dienstes des Kantons Bern).

4 Die Inventare werden öffentlich bekannt gemacht und sind allgemein zugänglich.

5 Die Gemeinde informiert die direkt betroffenen Grundeigentümer und Bewirtschafter über die zu beachtenden Vorschriften und Massnahmen.

6 Sie hält in einem Landschaftsrichtplan die Leitlinien zur weiteren Entwicklung der Landschaft fest. Die Umsetzung der Ziele wird in einem Realisierungsprogramm festgelegt und in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern und Bewirtschaftern durchgeführt.

7 Für die im Schutzplan eingetragenen Objekte, die sich auf Bahnarealen befinden oder auf Bahnareale einwirken, bleibt das Eisenbahnrecht vorbehalten.

B. Landschaftsschutzgebiete

Objekt Nr.	Bezeichnung		
		1	Schutzzweck
		2	Bau- und Nutzungsbeschrankungen
		3	Verschiedene Bestimmungen
Allgemeine Bestimmungen		2.1	Neue landwirtschaftliche Betriebs- und Wohnbauten mussen einer bestehenden Baugruppe zugeordnet werden.
		2.2	Terrainveranderungen durfen die charakteristischen Gelandeformen nicht beeintrachtigen und dem Schutzziel nicht widersprechen.

9

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung	1 Schutzzweck 2 Bau- und Nutzungsbeschrankungen 3 Verschiedene Bestimmungen
		2.3 Niederstammobstanlagen, die nicht der Selbstversorgung dienen, bedurfen einer Bewilligung der Gemeinde. Fur die Beurteilung ist neben den ublichen Fachstellen auch die Schweizerische Zentralstelle fur Obstbau, Oeschberg, beizuziehen. 2.4 Beerenkulturen sind nur als erganzender Betriebszweig (in der Regel 1 ha pro Betrieb) zugelassen. 2.5 Feste Treibhauser, Treibbeet- und ahnliche Anlagen (ausgenommen temporare Plastiktunnel) sind auf einer Flache von hochstens 2 Aren fur die Selbstversorgung und den Direktverkauf zugelassen. Zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes sind, wo notig, kaschierende Massnahmen vorzusehen. 2.6 Mast- und Zuchtbetriebe sind nur als erganzender Betriebszweig zugelassen. 2.7 Nicht zugelassen sind: – Baumschulen; – die Aussicht storende Einfriedungen (Zaune, Mauern); – Aufforstungen und Waldrandbegradigungen.

Landschaftsschutzgebiete I

2.1	Gurten	1	Erhalten der heutigen Struktur mit ihrer Funktion fur die Landwirtschaft, als regionales Erholungsgebiet und als pragender Hintergrund fur das stadtische Siedlungsgebiet. Umgebungsschutz fur die Ortsbildschutzgebiete.
2.3 3.1	Gurtentali Schliernberg	1	Erhalten des stark strukturierten Tales und seiner Talflanken mit seinen Funktionen fur die Landwirtschaft, fur Erholung und als okologischer Ausgleich zu den intensiv genutzten Siedlungsgebieten.
3.2	Ulmiz	1	Erhalten der charakteristischen Landschaft mit ihren vielfaltigen Gelandeformen, der Verteilung von Wald und offener Flur und der differenzierten landwirtschaftlichen Nutzung.
3.3	Oberscherli	1	Erhalten der charakteristischen Landschaft mit ihrer vielfaltigen und kleinraumigen Struktur und als Ausgleich und Abgrenzung zu den neu entstandenen nicht landlichen Siedlungsgebieten.
3.4	Scherliau-Dursgraben	1	Erhalten der vielfaltig strukturierten Landschaft mit den abwechslungsreichen Gelandeformen und Elementen sowie ihrer Funktion fur die Landwirtschaft und die Erholung.
5.2	Riselen-Staffis-Bulleried	1	Erhalten der feingliedrigen topographischen Struktur und der vielfaltigen Nutzung.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung		
		1	**Schutzzweck**
		2	**Bau- und Nutzungsbeschrankungen**
		3	**Verschiedene Bestimmungen**
7.2	Langacher-Chlyweidli	1	Erhalten der vielfaltigen okologischen und topographischen Strukturen mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als Ausgleich zu den intensiv genutzten Gemeindeteilen.
Landschaftsschutzgebiet II			
2.2	Weidli-Grunenboden	1	Erhalten als extensiv genutztes, reichhaltig strukturiertes und okologisch wertvolles Ubergangsgebiet zwischen der Siedlung und dem Gurtenwald mit stark pragender Funktion als Siedlungshintergrund.
		2	Nicht zugelassen sind: – Gartnereien und Baumschulen; – Nicht der Selbstversorgung dienende Treibhauser, Treibbeet- und Niederstammobstanlagen; – Mast- und Zuchtbetriebe; – die Aussicht storende Einfriedungen (Zaune, Mauern); – Terrainveranderungen; – Aufforstungen und Waldrandbegradigungen.
Landschaftsschutzgebiete III			
4.1	Sollruti	1	Sicherung der Wohnqualitat von Schliern und des an die Siedlung angrenzenden Erholungsgebietes.
		2	Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie standortgebunden sind, im offentlichen Interesse liegen und den Schutzzielen dienen.
5.5	Rifishalte	1	Erhalten der abgeschlossenen Landschaftskammer als an die Siedlung angrenzendes Erholungsgebiet.
		2	Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie standortgebunden sind, im offentlichen Interesse liegen und den Schutzzielen dienen.
Landschaftsschutzgebiet IV			
5.1	Wangental Ostflanke	1	Erhalten der Talflanke als Ubergangsbereich zwischen dem baulich intensiv genutzten Talgrund und dem Landwirtschaftsgebiet auf dem Herzwiler Plateau. Erhaltung der siedlungstrennenden Funktion.
		2.1	Neue landwirtschaftliche Betriebs- oder Wohngebaude mussen einer bestehenden Baugruppe zugeordnet werden.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung		
		1	**Schutzzweck**
		2	**Bau- und Nutzungsbeschrankungen**
		3	**Verschiedene Bestimmungen**

2.2 Terrainveranderungen durfen die charakteristischen Gelandeformen nicht beeintrachtigen und dem Schutzziel nicht widersprechen.

2.3 Nicht zugelassen sind:
– Gartnereien und Baumschulen;
– Treibhauser und Treibbeetanlagen;
– Aufforstungen und Waldrandbegradigungen.

Landschaftsschutzgebiet V

5.3 Scherligraben inkl. Waldpartien

1 Erhalten und Aufwerten des okologisch wertvollen Scherligrabens mit seinen Waldpartien als Ausgleich zu den intensiv genutzten Gebieten der Gemeinde.

2.1 Zugelassen sind nur notwendige und standortgebundene Bauten und Anlagen.

2.2 Eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung darf nicht stattfinden, eine Extensivierung ist anzustreben.

2.3 Der Wald soll naturnah bewirtschaftet werden. Dazu ist ein entsprechender Waldwirtschaftsplan zu erstellen. Die Gemeinde koordiniert diese Aufgabe mit dem zustandigen kantonalen Kreisforstamt. Der Waldwirtschaftsplan bedarf der Zustimmung der Grundeigentumer. Notwendige Bewirtschaftungswege im Schutzgebiet sind gestattet.

2.4 Nicht zugelassen sind:
– Gartnereien und Baumschulen;
– Terrainveranderungen;
– das Erstellen von versiegelten Wegen;
– Aufforstungen und Waldrandbegradigungen.

3 Fur den Unterhalt und allfallige Sanierungsmassnahmen am Scherlibach ist vorgangig ein Konzept zu erarbeiten, das auf den besonderen okologischen Wert des Gebietes Rucksicht nimmt und den ganzen Graben in die Planung einbezieht.

Landschaftsschutzgebiete VI

5.4 Sensegraben Nord
7.1 Sensegraben Sud

1 Erhalten des Sensetales mit der okologisch reich strukturierten Talflanke und seinen Funktionen als Erholungsgebiet. Entlastung des kantonalen Naturschutzgebietes Sense-Schwarzwasser.

2.1 Neue landwirtschaftliche Betriebs- oder Wohngebaude mussen einer bestehenden Baugruppe zugeordnet werden.

2.2 Terrainveranderungen durfen die charakteristischen Gelandeformen nicht beeintrachtigen und dem Schutzziel nicht widersprechen.

2.3 Ferien- und Wochenendhauser durfen nicht erweitert werden.

Aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung		
		1	**Schutzzweck**
		2	**Bau- und Nutzungsbeschrankungen**
		3	**Verschiedene Bestimmungen**
		2.4	Nicht zugelassen sind Aufforstungen und Waldbegradigungen.
		3.1	Der Gemeinderat legt Massnahmen fur die Erholung fest, die das Schutzziel «Entlastung des Naturschutzgebietes Sense-Schwarzwasser» fordern.
		3.2	Fur den Unterhalt und die Sanierung der Sense erstellt die Gemeinde ein Gesamtkonzept. Sie koordiniert diese Aufgabe mit den Kantonen Bern und Freiburg und der Gemeinde Ueberstorf.
Landschaftsschutzgebiet VII			
2.4	Gurten-Kulm	1	Erhalten der vielfaltigen Erholungsmoglichkeiten und okologisch hochwertige Gestaltung des Gebietes.
		2.1	Fur die Aussenraumgestaltung des Schutzgebietes ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten.
		2.2	Die vorhandene Bepflanzung ist nach Moglichkeit zu erhalten. Ist eine Beeintrachtigung nicht zu vermeiden, sind Ersatzmassnahmen vorzunehmen. Bepflanzungen wie Baumreihen, Obstgartenfragmente und dergleichen sind zu erganzen und qualitativ aufzuwerten.
Landschaftsschutzgebiete U			
	Umgebung von Ortsbildschutzgebieten	1	Mit «U» bezeichnete Landschaftsschutzgebiete sind – bezogen auf die nahere Umgebung eines Ortsbildes – besonders exponierte und pragende Landschaftsraume mit siedlungspragender Funktion. Funktion, Charakter und Erscheinungsbild dieser Gebiete sind zu erhalten.
		2	Notwendige Bauten und Anlagen der Landwirtschaft sind einer bestehenden Siedlung oder Baugruppe zuzuordnen.
		3	Fur die bezeichneten Naturobjekte gelten die untenstehenden besonderen Vorschriften.

Aufgehoben

C. Naturobjekte

Objekttypen		
	1	**Schutzzweck**
	2	**Schutzbestimmungen, Pflegemassnahmen**
	3	**Verschiedene Bestimmungen**
Baume, Baumgruppen, Baumreihen Ø E1 Kategorie I ⊙ E1 Kategorie II	1.1	Baume der Kategorie I sind an ihrem Standort geschutzt.
	2.1	Sie durfen nicht gefallt werden und sind bei Abgang am ursprunglichen Ort durch ein mindestens drei Meter hohes Exemplar der gleichen Bedeutung zu ersetzen.
	1.2	Baume der Kategorie II sind in ihrem Bestand zu erhalten.
	2.2	Sie durfen ohne Bewilligung gefallt werden, wobei der Bewirtschafter fur angemessenen Ersatz mit einem Laubbaum der gleichen Bedeutung in der naheren Umgebung sorgt. Der Bewirtschafter teilt der Gemeinde das Fallen und die Ersatzmassnahme mit.
Erhaltenswerte Obstgarten 01	1	Die im Schutzplan bezeichneten Obstgarten sind in ihrem Bestand zu erhalten.
	2.1	Einzelne Baume durfen ohne Bewilligung gefallt werden. Der Bewirtschafter hat innert zwei Jahren fur entsprechenden Ersatz mit Hochstammobstbaumen innerhalb des bezeichneten Perimeters oder in nachster Umgebung zu sorgen. Die Ersatzpflanzung kann auch vor dem Fallen erfolgen (laufende Erneuerung).
	2.2	Der Bewirtschafter sorgt fur die Pflege des Obstgartens und die laufende Erneuerung von uberalterten Baumen.
Feldgeholze, Hecken G2	1	Feldgeholze und Hecken sind zu erhalten und zu pflegen.
	2.1	Das Entfernen von Feldgeholzen oder Hecken und von Teilen davon ist nur mit Bewilligung der Gemeinde gestattet.
	2.2	Der Bewirtschafter sorgt sofort nach dem Entfernen fur Ersatz in der naheren Umgebung. Das Ersatzgeholz muss mindestens die gleiche Ausdehnung wie das entfernte Geholz beziehungsweise die entfernte Hecke und eine vielfaltige, standortgemasse Artenzusammensetzung haben.
Fliessgewasser B4	1	Die Fliessgewasser und ihre Ufer sind nach Massgabe der eidgenossischen und kantonalen Gesetzgebung geschutzt.
	2.1	Fliessgewasser durfen nicht begradigt, eingedolt oder trockengelegt werden. Notwendige Uferverbauungen sind naturnah auszufuhren.
	2.2	Bestehende standortgerechte Bepflanzungen der Uferboschung durfen nicht beeintrachtigt werden. Fur Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Geholze zu verwenden.
	2.3	Massnahmen, die uber den Unterhalt hinausgehen, bedurfen einer Bewilligung.

Aufgehoben

Objekttypen	**1**	**Schutzzweck**
	2	**Schutzbestimmungen, Pflegemassnahmen**
	3	**Verschiedene Bestimmungen**

	2.4	Im Abstand von 5 m – gemessen von der Wasserlinie an der Boschung bei mittlerem Wasserstand – durfen weder Dunger noch Pflanzenbehandlungsmittel eingesetzt werden. Ist die Uferboschung breiter als 5 m, so gilt das Verbot bis Boschungsoberkante.
Stehende Gewasser F1	1	Die stehenden Gewasser und ihre Ufer sind nach Massgabe der eidgenossischen und kantonalen Gesetzgebung geschutzt.
	2.1	Die Gewasser durfen weder trockengelegt, noch durch Uberschuttung oder anderswie beeintrachtigt werden. Eingriffe bedurfen einer Bewilligung. Zur Beurteilung ist eine Fachstelle beizuziehen.
	2.2	Bestehende Uferbestockungen sind zu erhalten, zu pflegen und allenfalls zu erganzen.
	2.3	Im Abstand von 5 m ab Gewasserrand (Mittelwasserstand) durfen weder Dunger noch Pflanzenbehandlungsmittel eingesetzt werden.
	3	Im ubrigen bleiben die im Landschaftsinventar/Pflegekonzept fur die einzelnen Objekte beschriebenen Pflege- und Unterhaltsmassnahmen vorbehalten.
Feuchtstandorte F1	1	Feuchtstandorte sind ungeschmalert zu erhalten.
	2.1	Sie durfen weder trockengelegt, noch durch Dungung, Anwendung von chemischen Hilfsstoffen, Abbrennen oder Uberschuttung beeintrachtigt werden. Eingriffe bedurfen einer Bewilligung; zur Beurteilung ist eine Fachstelle beizuziehen.
	2.2	Sie sind extensiv zu bewirtschaften. Das Beweiden ist fur die verschiedenen Standorte einzeln zu regeln.
	2.3	Um den Feuchtstandort durfen im Umkreis von mindestens 5 m weder Dunger noch Pflanzenbehandlungsmittel eingesetzt werden.
	3	Im ubrigen bleiben die im Landschaftsinventar/Pflegekonzept fur die einzelnen Objekte beschriebenen Pflegemassnahmen vorbehalten.
Trockenstandorte T2	1	Trockenstandorte sind ungeschmalert zu erhalten.
	2.1	Sie durfen weder durch Dunger noch durch Anwendung von chemischen Hilfsstoffen, Abbrennen oder Uberschuttung beeintrachtigt werden. Eingriffe bedurfen einer Bewilligung; zur Beurteilung ist eine Fachstelle beizuziehen.
	2.2	Sie sind extensiv zu bewirtschaften. Das Beweiden ist fur die verschiedenen Standorte einzeln zu regeln.
	2.3	Um den Trockenstandort durfen im Umkreis von mindestens 5 m weder Dunger noch Pflanzenbehandlungsmittel eingesetzt werden.
	3	Im ubrigen bleiben die im Landschaftsinventar/Pflegekonzept fur die einzelnen Objekte beschriebenen Pflegemassnahmen vorbehalten.

Aufgehoben

Objekttypen	**1**	**Schutzzweck**
	2	**Schutzbestimmungen, Pflegemassnahmen**
	3	**Verschiedene Bestimmungen**

Sonderstandorte S1	1	Sonderstandorte sind okologisch wichtige Flachen (wie extensiv genutzte Wiesen, Steinbruche usw.), die keinem der oben genannten Typen zugeordnet werden konnen. Sie sind ungeschmalert zu erhalten.
	2.1	Eingriffe bedurfen einer Bewilligung. Zur Beurteilung ist eine Fachstelle beizuziehen.
	2.2	Im ubrigen bleiben die im Landschaftsinventar/Pflegekonzept fur die einzelnen Objekte beschriebenen Pflegemassnahmen vorbehalten.
Waldrander W1	1	Die im Inventar bezeichneten Waldrander haben eine besondere Funktion fur die okologische Stabilitat der Landschaft und sind zu erhalten.
	2	Sie durfen weder durch forstwirtschaftliche noch durch landwirtschaftliche Eingriffe beeintrachtigt werden.
	3	Die Gemeinde legt zusammen mit dem Kreisforstamt die geeigneten Pflege- und Unterhaltsmassnahmen fest und fordert die okologische Aufwertung der Waldrander.
Pufferflachen	1	Die Pufferflachen regeln den Ubergang zwischen den geschutzten Naturobjekten und intensiv genutzten Flachen.
	2.1	Sie sollen in der Regel aus Dauergrunland bestehen.
	2.2	Dunge- und Pflanzenbehandlungsmittel durfen nicht eingesetzt werden.
	3	Als Richtwerte fur die Vertragsabschlusse der Gemeinde mit den Bewirtschaftern bzw. Grundeigentumern gelten die folgenden Vorgaben: – Einzelbaume: Pufferflachen um Einzelbaume konnen im landwirtschaftlich genutzten Gebiet ausgeschieden werden und sind auch im Siedlungsgebiet anzustreben. – Hecken, Feld- und Ufergeholze, Waldrander: – Teil als Krautsaum der Hecke (max. 1 Schnitt pro Jahr im Herbst); – Restliche Pufferflache wenn moglich als Dauergrunland; – Keine Beweidung des Krautsaumes (Unterweidung der Hecke); – Schattenflachen fur Vieh punktuell moglich. – Fliessgewasser: – Hochstaudenfluren nur alle 2 Jahre abschnittsweise mahen; – Zugang zum Wasser fur Vieh punktuell moglich; – Detailregelung im Wasserbaureglement. – Stehende Gewasser: Dauergrunland 1–2 mal pro Jahr mahen. – Trocken- und Feuchtstandorte: Die Beweidung ist entsprechend dem Standort zu regeln. – Sonderstandorte: Regelung muss pro Objekt getroffen werden.

Aufgehoben