



Teilrevision der Ortsplanung

Änderung des Gemeindebaureglements (GBR)

Beschluss

Informationen zum geänderten Gemeindebaureglement:

schwarze Schrift:	Übernahme aus altem Gemeindebaureglement
blaue Schrift:	technische/formelle Änderungen oder Ergänzungen (BMBV / MBR)
rote Schrift:	materielle Änderung (Planbeständigkeit)
graue Schrift:	Hinweis/Platzhalter

Bern, 10. Oktober 2022 / GR

1736_360_BS_GBR_221010.docx

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Schwarzenburg
Bernstrasse 1
Postfach 68
3150 Schwarzenburg

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard
Bernhard Leder

Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	1
1 Geltungsbereich	5
Art. 1 Geltungsbereich sachlich	5
Art. 2 Geltungsbereich räumlich	5
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen	5
2 Nutzungszonen.....	6
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.....	6
Art. 4 Art der Nutzung.....	6
Art. 5 Mass der Nutzung.....	8
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen...14	14
Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	14
Art. 7 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	15
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet.....16	16
Art. 8 Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)	16
Art. 9 Grünzone (GR).....	16
Art. 10 Bauernhofzone (BH)	17
Art. 11 Erhaltungszone (ErhZ)	17
Art. 12 Touristische Naherholungszone «Schwarzwasserbrücke» (TNZ).....	18
Art. 13 Spezialzone Heiz-zentrale Stalden (SZH)	19
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....19	19
Art. 14 Landwirtschaftszone (LWZ)	19
Art. 15 Weilerzone a) Zweck.....	19
Art. 16 Weilerzone b) Nutzung.....	20
Art. 17 Weilerzone c) Einschränkungen.....	20
Art. 18 Abbau- und Ablagerungszonen «Schneckenberg».....	21

2.5 Förderung der Innenentwicklung	22
Art. 19 Fokusgebiete Innenentwicklung.....	22
3 Besondere baurechtliche Ordnungen.....	23
3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	23
Art. 20 ZPP J/K «Kernzone Schwarzenburg» 3. Etappe.....	23
Art. 21 ZPP Nr. 1 «Ringgenbode/Schlifere».....	24
Art. 22 ZPP Nr. 2 «Galgenzelg Nord».....	25
Art. 23 ZPP Nr. 3 «Galgenzelg West II»	26
Art. 24 ZPP Nr. 5 «Schufle».....	27
Art. 25 ZPP Nr. 6 «Leimern II»	28
Art. 26 ZPP Nr. 7 «Leimern III»	29
Art. 27 ZPP Nr. 8 «Brülle»	30
Art. 28 ZPP Nr. 9 «Freiburgstrasse»	31
Art. 29 ZPP Nr. 10 «Alchenfuhren II».....	33
Art. 30 ZPP Nr. 11 «Bahnhof».....	34
Art. 31 ZPP Nr. 12 «Trunggli-Leen»	35
Art. 32 ZPP Nr. 13 «Bodenacker Schwarzwasserbrücke».....	36
Art. 33 ZPP Nr. 15 «Brülle Süd».....	38
Art. 34 ZPP Nr. 16 «Taan/Stengeli»	40
Art. 35 ZPP Nr. 17 «Voremborg Ost»	42
Art. 36 ZPP Nr. 18 «Ried»	43
Art. 37 ZPP Nr. 20 «Bernaville»	44
Art. 38 ZPP Nr. 21 «Ribimatt».....	46
Art. 39 ZPP Nr. 22 «Zentrum + Gemeindeverwaltung»	47
3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	48
Art. 40 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (vor 1994)..	48
Art. 41 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (nach 1994)50	

4	Qualität des Bauens und Nutzens	51
4.1	Bau- und Aussenraumgestaltung	51
	Art. 42 Gestaltungsgrundsatz.....	51
	Art. 43 Bauweise, Stellung der Bauten.....	52
	Art. 44 Fassadengestaltung	53
	Art. 45 Dachgestaltung a) Allgemein	53
	Art. 46 Dachgestaltung b) Dachaufbauten/ Dachflächenfenster.....	54
	Art. 47 Aussenraumgestaltung.....	55
	Art. 48 Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen.....	55
	Art. 49 Reklamen und Plakatierung.....	56
	Art. 50 Gestaltungsspielraum	56
4.2	Qualitätssicherung.....	57
	Art. 51 Fachberatung	57
	Art. 52 Qualifizierte Verfahren	58
4.3	Energie.....	58
	Art. 53 Energie	58
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	59
5.1	Pflege des Ortsbilds und der Kulturlandschaft.....	59
	Art. 54 Ortsbildschutz- gebiete	59
	Art. 55 Baudenkmäler.....	60
	Art. 56 Historische Verkehrswege.....	60
	Art. 57 Archäologische Schutzgebiete	60
5.2	Schutz der naturnahen Landschaft	61
	Art. 58 Gewässerabstand	61
	Art. 59 Einzelbäume, Baumgruppen.....	62
	Art. 60 Landschaftsschongebiete	62
	Art. 61 Landschaftsschutzgebiete	63
	Art. 62 Lebensräume	63
	Art. 63 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere	64

	Art. 64 Ersatzmassnahmen	64
5.3	Gefahrenggebiete.....	65
	Art. 65 Bauen in Gefahrenggebieten.....	65
6	Straf- und Schlussbestimmungen	66
	Art. 66 Widerhandlungen.....	66
	Art. 67 Inkrafttreten.....	66
	Art. 68 Aufhebung von Vorschriften	66
	Genehmigungsvermerke	67
	Anhang.....	69
Anhang 1	Definition und Messweisen.....	69
	A1.1 Gebäudemasse.....	69
	A1.2 Bauabstände.....	69
	A1.3 Zuschläge	72
	A1.4 Nutzungsziffern.....	72
	A1.5 Altrechtliche Nutzungsziffern	73
Anhang 2	Gestaltungsgrundsätze Weilerzone	77
Beilagen		
B1	Erläuterungen zum Hinweisplan	
	B1.1 Bauinventar (behördenverbindlich)	
B2	Erläuterungen zu übergeordneten Bau- und Nutzungsbeschränkungen	
	B2.1 Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan	
	B2.2 Geschützte Objekte (grundeigentümerverbindlich)	
	B2.3 Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung	
	B2.4 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich)	
	B2.5 Wald (grundeigentümerverbindlich)	

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement / Hinweise

Einleitung

Baurechtliche Grundordnung

Das Gemeindebaureglement (GBR) der Gemeinde Schwarzenburg bildet zusammen mit den Zonenplänen Siedlung, Landschaft, Naturgefahren sowie Gewässer-raum (jeweils Teilpläne Nord und Süd sowie Teil Albli-gen) die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan Siedlung

Im Zonenplan Siedlung sind die einzelnen Nutzungszo-nen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbauge-biet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungs-ordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden durch Ortsbildschutzgebiete und archäologi-sche Schutzgebiete mit Bau- und Nutzungsbeschrän-kungen überlagert.

Die Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen können auch in einem sepa-raten Schutzzonenplan dargestellt sein.

vgl. Kapitel 5 GBR.

Zonenplan Landschaft

Im Zonenplan Landschaft sind Natur- und Landschafts-schutzobjekte des kommunalen Rechts festgelegt. Zudem sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen als Hinweise dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; je-doch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundord-nung erlassen werden und die als Basis für kommunale Be-stimmungen (insbes. Abstandsvorschriften) dienen.

vgl. AHOP Kommunale Landschaftsplanung (2011)

Art. 1 – 3 und Art. 17 RPG; Art. 86 BauG; Art. 19 und 41 NSchG.

Zonenplan Naturgefahren

Im Zonenplan Naturgefahren sind die Gefahrengebiete mit erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung so-wie Gefahrengebiete und Gebäude mit nicht bestimm-ter Gefahrenstufe dargestellt. Die Inhalte beziehen sich

Art. 1

	Normativer Inhalt	Hinweise
	auf übergeordnetes Recht (Gefahrenkarte des Kantons).	
Zonenplan Gewässerraum	Im Zonenplan Gewässerraum sind die Gewässerräume gemäss übergeordneter Gewässerschutzgesetzgebung festgelegt.	
Hinweisplan Ortsbild	Im Hinweisplan Ortsbild sind die Baugruppen des kantonalen Bauinventars mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden.	<i>vgl. Erläuterungen zum Hinweisplan in der Beilage B1 GBR.</i> <i>Hinweis- und ggf. Inventarplan dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümergebundenen geschützten Gebieten und Objekten stehen (können).</i>
Hinweise	Die Hinweise in der rechten Spalte des Baureglements dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind weder vollständig noch verbindlich.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Gemeindebaureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Hinweisspalte hingewiesen.	
	Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.	<i>Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand.</i> <i>Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.</i>
	Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung.	<i>vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGzZGB.</i>

Altes Baureglement /
Hinweise

	Normativer Inhalt	Hinweise
	Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im GBR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt. Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.	<i>Baubewilligungspflicht</i> vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1). vgl. Art. 7 BewD. vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV. vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.
Besitzstandgarantie	Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.	vgl. Art. 3 und 11 BauG.

Altes Baureglement /
Hinweise

	<i>Normativer Inhalt</i>	<i>Hinweise</i>
Qualitätssicherung	Das Gemeindebaureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Ausenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	vgl. Art. 50 GBR.
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung der Gemeinde Schwarzenburg geregelt.	vgl. Art. 66 BauG und Anhang 1 Gemeindeordnung (GO).

Altes Baureglement /
Hinweise

Normativer Inhalt

Hinweise

*Altes Baureglement /
Hinweise*

1 Geltungsbereich

**Geltungsbereich
sachlich**

Art. 1

Das Gemeindebaureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Gemeindepolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 40 GBR).

**Geltungsbereich
räumlich**

Art. 2

Das Gemeindebaureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 1 Abs. 2

**Ausgleich von
Planungsvorteilen**

Art. 3

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 1. Januar 2019.

Art. 69

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

2 Nutzungszonen

Nach dem Aufbau des Musterbaureglements beinhaltet Art. 4 keine Gestaltungsvorgaben mehr. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete müssen deshalb zwingend mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert werden (Art. 54 GBR).

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art. 4

Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Art. 2 – 6

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	• Wohnen¹⁾ • stilles Gewerbe • kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungen mit geringem Publikumsverkehr	II ²⁾	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Wohn- und Arbeitszonen	WA	• Wohnen¹⁾ • stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe • Dienstleistungen • Verkauf bis 1'000 m² Geschossfläche Untersagt sind: • Erotik- und ähnliche Betriebe	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1000 m² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG).

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)
Kernzonen	K	• Wohnen¹⁾ • stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe • Dienstleistungen • Verkauf bis 1'000 m² Geschossfläche Untersagt sind: • reine Lagerbetriebe und Tankstellen • Erotik- und ähnliche Betriebe	III	Die Kernzone umfasst den gestalterisch empfindlichen, historisch gewachsenen Ortskern. Die Kernzone soll ein traditionelles Nebeneinander von typischen Kernnutzungen wie Verkauf, publikumsorientierte Dienstleistungen, Gastwirtschaft, kleingewerbliche Produktion und Wohnen ermöglichen. Durch die Nutzungseinschränkungen sollen der Charakter des Ortskerns und die Qualität des Wohnens geschützt werden.
Arbeitszonen	A	• Arbeitsnutzungen • Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.	A2: III A3: IV	Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

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

²⁾ Ausnahmen bilden die aufgestuften Gebiete gemäss Zonenplan Siedlung (ES III).

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

Mass der Nutzung

Art. 5

- ¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 50 GBR.
Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.

Art. 16

materielle Änderungen
für Gmd. Wahlen

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m) ¹	Fh tr (m)	FH gi (m)	Fh a (m)	VG	MLZ/ MBZ ²⁾	GZ	
Wohnzone 1	W1	4,0	8,0	25,0	5,5	8,5	8,0	1	-	-	kA = kleiner Grenzabstand Vgl. Anhang 1 Art. A3 GBR.
Wohnzone 2	W2	4,0	8,0	30,0	7,5	10,5	10,0	2	-	-	gA = grosser Grenzabstand Vgl. Anhang 1 Art. A4 GBR.
Wohnzone 3	W3	5,0	9,0	36,0	10,5	14,5	13,0	3	31/14m	0,3	GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV)
Wohnzone 4	W4	6,0	11,0	40,0	14,0	18,5	16,5	4	35/14m	0,3	Fh = Fassadenhöhe (vgl. Art. 15 BMBV)
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	4,0	8,0	35,0	7,5 ³⁾	10,5	10,0 ³⁾	2	30/15m	0,3 ⁵⁾	Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig (gilt auch für Flachdachbauten inkl. Brüstung)
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	5,0	9,0	40,0	11,0 ³⁾	15,0	13,5 ³⁾	3	35/15m	0,25 ⁵⁾	Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig
Wohn- und Arbeitszone Abligen	WAA	5,0	-	30,0	8,5	11,5	-	2	-	-	Fh a = Fassadenhöhe Attika Vgl. Anhang 1 Art. A1 GBR.
Arbeitszone 2	A2	4,0 ⁴⁾	-	-	14,0	-	16,5	-	-	-	VG = Vollgeschoss (vgl. Art. 18 BMBV)
Arbeitszone 3	A3	5,0 ⁴⁾	-	-	19,0	-	21,5	-	-	-	MLZ = Mehrlängenzuschlag
Kernzone	K	gemäss Kernzonenplanung									MBZ = Mehrbreitenzuschlag
Kernzone Abligen	KA	4,0	8,0	25,0	8,5	11,5	-	2	-	-	GZ = Grünflächenziffer (vgl. Art. 31 BMBV)
Erhaltungszone	ErhZ	3,0	9,0	30,0	7,5	10,5	-	2	-	-	

¹⁾ Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.

²⁾ Ab den angegebenen Massen erhöht sich der Grenzabstand auf den Längsseiten um 10% der Mehrlänge und um 20% der Mehrbreite.

³⁾ Für Bauten mit gewerblicher Nutzung gilt eine Mehrhöhe von 1,0 m, sofern dies durch gewerbliche Nutzung nachgewiesen werden kann.

⁴⁾ Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung mind. 10,0 m

⁵⁾ Bei reinen Gewerbebauten kann auf die GZ verzichtet werden. Ausgenommen hiervon ist die ZPP J/K (Art. 20 GBR).

Anhang 1 Art. 10

materielle Änderungen
für Gmd. Wahlen

Normativer Inhalt	Hinweise	Altes Baureglement / Hinweise
Besonders hohe Nutzungsdichte	² In den im Zonenplan Siedlung überlagernd mit «besonders hoher Nutzungsdichte» festgelegten Gebieten sind folgende minimalen Nutzungsziffern sicherzustellen: • Kern-, Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen: GFZo min. 0.6 • Arbeitszonen: ÜZ min. 0.5	Der schonungsvolle Umgang mit unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone ist gestützt auf die übergeordneten Planungsgrundsätze, namentlich der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) und der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2 RPG) sowie das Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) sicherzustellen. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen. GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer; vgl. Art. A11 GBR ÜZ = Überbauungsziffer, vgl. Art. 30 BMBV neu materielle Änderung für Parzellen GB Nr. 279 und 382 (Albligen)
Weitere Masse	³ Zudem gelten die folgenden Masse für:	
a) vorspringende Gebäudeteile	• zulässige Tiefe max. 2,0 m • zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50% • Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 2,50 m	vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand) Art. 79b EGzZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.
b) rückspringende Gebäudeteile	• zulässige Tiefe max. 2,0 m • zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 50%	vgl. Art. 11 BMBV
c) kleinere Gebäude	• Grenzabstand (A) min. 3,0 m • anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 40 m² • traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3,0 m • giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 5,0 m	kleinere Gebäude sind bewohnt. Art. 17 Abs. 1
d) eingeschossige Gebäudeteile	• Grenzabstand (A) min. 3,0 m • anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 40 m² • traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3,0 m • giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 5,0 m	eingeschossige Gebäudeteile sind bewohnt. Art. 17 Abs. 1

Normativer Inhalt	Hinweise	Altes Baureglement / Hinweise
e) Kleinbauten	- Grenzabstand (A) min. 2,0 m - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m² - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4 m - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,0 m vgl. Art. 3 und 30 Abs. 2 BMBV Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen. anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV). Solche Bauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten.	Art. 17 Abs. 2
f) Anbauten	- Grenzabstand (A) min. 2,0 m - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m² - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4 m - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,0 m vgl. Art. 4 und 30 Abs. 2 BMBV anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV). Solche Bauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten.	Art. 17 Abs. 2
g) unterirdische Bauten	Grenzabstand (A): min. 1,0 m vgl. Art. 5 BMBV	Art. 18
h) Unterniveaubauten	- über massgebendem Terrain zulässig max. 1,3 m - Grenzabstand (A) min. 1,0 m vgl. Art. 6. BMBV	Anhang 1 Art. 9
Näherbau / Grenzanbau	⁴ Bezüglich dem Näherbau resp. Grenzanbau gelten folgende Bestimmungen: - Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung und ohne Ausnahmebewilligung regeln. Vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 5 Punkt 5 GBR. - Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	Art. 20
Gebäudeabstand	⁵ Bezüglich Gebäudeabstand gelten folgende Bestimmungen: Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischen liegenden für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen.	Art. 21

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

- Die Baubewilligungsbehörde kann innerhalb der Kernzone sowie des Ortsbildschutzgebietes im Interesse der Ortsbildpflege und der Erhaltung des Kernzonencharakters einen geringeren Gebäudeabstand bewilligen.
- Die Baubewilligungsbehörde kann den Gebäudeabstand von kleineren Gebäuden, eingeschossigen Gebäudeteilen, An- und Kleinbauten gegenüber Bauten auf demselben Grundstück auf 2,0 m verkürzen.
- Gegenüber Bauten, die aufgrund früheren Rechts einen kleineren Grenzabstand aufweisen, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.
- Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand bis auf 6,0 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, beträgt der Gebäudeabstand minimal 12,0 m.

Annähernd
geschlossene Bauweise

- ⁶ In den im Zonenplan Siedlung speziell bezeichneten Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise haben Gebäude folgende minimale Grenzabstände zu wahren.
- 2,5 m, wenn die projizierten Fassadenlinie der grenzseitigen Fassade Fenster, Balkone und andere Öffnungen aufweist
 - 1,5 m, wenn die projizierten Fassadenlinie der grenzseitigen Fassade Fenster aber keine Balkone aufweist und der direkte Einblick in die Fenster der Nachbarliegenschaft nicht möglich ist

vgl. Art. 22 BMBV

Art. 22

	Normativer Inhalt	Hinweise	Altes Baureglement / Hinweise
	c) 1,0 m, wenn die projizierten Fassadenlinie der grenzseitigen Fassade keine Öffnungen aufweist.		
Gestaltungsfreiheit	7 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.	vgl. Art. 75 BauG sowie Art. 40 und Art. 54 ff. GBR	
Staffelung	8 Für gestaffelte Gebäude gelten folgende Masse: - in der Höhe: min. 1,5 m - in der Situation: min. 1,5 m		Anhang 1 Art. 8
Geschosse a) Untergeschoss	9 Es gelten die folgenden Masse für Geschosse: - Die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses darf im Mittel max. 1,50 m über die Fassadenlinie herausragen. - Bei Bauten am Hang kann das Mass von 1,50 m auf Antrag der Fachberatung bis zu einer Maximalhöhe von 1,80 m überschritten werden, sofern dadurch eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.	Definition Vollgeschosse vgl. Art. 18 BMBV vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten. 1. Vollgeschoss = «Erdgeschoss»	Anhang 1 Art. 9 Abs. 2 materielle Änderung für Gemeinde Schwarzenburg
b) Dachgeschoss	zulässige Kniestockhöhe max. 1,5 m	vgl. Art. 16 und 20 BMBV	Anhang 1 Art. 9 Abs. 3
c) Attikageschoss	Das Attikageschoss muss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss grundsätzlich allseitig um 2,0 m zurückversetzt sein. Es kann an den Längsseiten auf max. 40 % der Fassadenlänge	vgl. Anhang 1 Art. A1 GBR	Art. 50 materielle Änderungen für Gmd. Wählern

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

bündig auf die Fassadenlinie des darunter liegenden Geschosses gestellt werden.

Mehrhöhe bei
Bauten am Hang

- ¹⁰ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1,00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Art. 16 Fussnote 3)

Anhang 1 Art. 7

Abgrabungen

- ¹¹ Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite nicht mehr als 5,0 m beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhen gemäss Art. 5 Abs. 1 GBR angerechnet.

Anhang 1
Art. 9 Abs. 2

Abstände gegenüber
Zonengrenzen

- ¹² Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.

Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit «Näherbaurechten» unterschritten werden.

Abstände gegenüber
öffentlichen Wegen

- ¹³ Gegenüber selbständigen Fuss- und Radwegen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 1,0 m, gemessen ab Wegrand, einhalten.

Allgemein gilt für Abstände gegenüber Kantons- und Gemeindestrassen Art. 80 ff SG (kantonaies Strassengesetz).

Art. 23

materielle Änderung für
Gemeinde Schwarzenburg

Abstände für Tiefbauten

- ¹⁴ Für Tiefbauten gelten folgende Bauabstände:
- a) Bauten und Anlagen, welche den Boden nicht überragen, wie Privatwege und -strassen, Parkplätze und dergleichen, haben einen Grenzabstand von 1,0 m zu wahren.
 - b) Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbiootope und dergleichen haben einen Grenzabstand von 2,0 m zu wahren.
 - c) Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die unter Lemma a) und b) erwähnten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden.

Art. 19

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 6

Zonen für öffentliche
Nutzungen (ZöN)

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

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 42 ff. GBR.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)

Bezeichnungen	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Schule Schlossgasse	ZöN 1	Schulanlage und Kindergarten Schlossgasse	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kA, GL sowie FH tr gemäss Zone WA2	III
Schule Einschlag	ZöN 2	Schulanlage Einschlag und Sportanlage/Turnhalle Thunstrasse	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kA sowie FH tr gemäss Zone WA3; max. GL 120 m	III
Schule Thunstrasse	ZöN 3	Schulanlage Thunstrasse	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kA sowie FH tr gemäss Zone WA3; max. GL 120 m	III
Schule Wellenried	ZöN 4	Schulsportanlage Wellenried	Neue Schulsportanlage und Turnhalle kA sowie FH tr gemäss Zone WA3; max. GL 75 m	III
Marktplatz	ZöN 5	Viehmarkt- und Mehrzweckplatz	bestehend	-
Feuerwehrmagazin	ZöN 6	Feuerwehrmagazin	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kA, GL sowie FH tr gemäss Zone WA3	-
Freilichttheater	ZöN 7	Freilichttheater im Taan	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kA, GL sowie FH tr gemäss Zone WA3	-
Werkhof Staat	ZöN 8	Werkhof	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kA, GL sowie FH tr gemäss Zone WA3	III
Pflegezentrum Schloss	ZöN 9	Pflegeheim	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kA und FH tr gemäss Zone WA3; max. GL 100 m	II
Alters- und Pflegeheim	ZöN 10	Altersheim und Pflegeheim	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kA 5m; FH tr max. 12.0 m; max. GL 100 m	II
Schloss	ZöN 11	Schloss Schwarzenburg, öffentlicher Kultur- und Versammlungsort, Park- und Informationszentrum	Schlossanlage bestehend; Verlegung und Wiederaufbau des historisch bedeutenden Tätschdachhus (heutiger Standort Parz. 1718) sowie von regionalhistorisch bedeutenden Kleinbauten möglich.	II

Art. 7

materielle Änderung
für Gmd. Wählern

materielle Änderung
für Gmd. Wählern

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

Kirche Wahlern	ZöN 12	Kirche	bestehend	II
Friedhof Wahlern	ZöN 13	Friedhof, Aufbahrungshalle	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kA, GL sowie FH tr gemäss Zone WA3	II
Lanzenhäusern	ZöN 14	Kindergarten und Feuerwehrmagazin Lanzenhäusern	bestehend	III
Alter Sender	ZöN 15	Lager für Museum und Kommunikation (Lagerung, Instandstellung und Wartung von Museumsgegenständen)	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kA mind. 3 m, gA mind. 6 m, FH tr max. 8 m ; GL max. 60 m	III
Kirche Albligen	ZöN 16	Kirche, Pfarrhaus, Friedhof	bestehend, Friedhoferweiterung	II
Schule Albligen	ZöN 17	Schulhaus, Turn- und Sportanlagen, Spielplatz	Für neue Hauptgebäude soll ein Wettbewerb durchgeführt werden.	II
Dorfplatz Albligen	ZöN 18	Öffentlicher Platzbereich	Der Bereich ist seiner Nutzung entsprechend zweckmässig zu gestalten.	II

Art. 7

Zonen für Sport- und
Freizeitanlagen (ZSF)

- ¹ In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:
- ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 42 ff. GBR*

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)

Bezeichnungen	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Dressurpark Langwilweg	ZSF 1	- Reithalle mit Stallungen, Kleinbauten, gedeckter Longierplatz, Parkierung und Aussenreitplätze - Garderobenräume, Klubraum und Wohnnutzung für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal - Überdeckter Reitplatz in leichter Bauweise (Zelt etc.), mindestens 2-seitig offen	- Ausbau und Erneuerung innerhalb bestehender Reithalle - Zusätzlich sind nord- und südseitig Anbauten von Pferdeställen mit Aussengehegen zugelassen. Die baupolizeilichen Masse dazu richten sich nach den bestehenden Dachneigungen der bestehenden Reithalle und den Strassenabständen resp. dem Grenzabstand von mind. 3.00 m. - Gedeckter Longierplatz (Karussell) mit einer max. anrechenbaren Gebäudefläche von 500.0 m². Gesamthöhe: max. 7.50 m - Überdeckter Reitplatz: maximale Gebäudelänge 45.00 m und maximale Gebäudebreite 25.00 m; mind. 4.00 m Grenzabstand zur angrenzenden ZPP Nr. 19. Gesamthöhe:	III

Art. 7a

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

-
- max. 7.50 m. Die Überdeckung ist in textilem Material und hellgrauen Farbtönen zugelassen.
- An- und **Klein**bauten gemäss [Art. 5 Abs. 2 GBR](#).
-

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet**Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)****Art. 8**

- ¹ Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.
- ² Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Wohn- und Arbeitszone WA3.

Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Geleiseanlagen, Stationen und Umschlagsflächen. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff. EBG).

Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

Art. 8

Grünzone (GR)**Art. 9**

- ¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen. Sie dienen der Gliederung der Siedlung und Freihaltung von Grünräumen im Ortsinnern.
- ² Grünzonen sind naturnah zu gestalten.
- ³ Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden.
- ⁴ Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtsagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

Bäume und Gehölze prägen insbesondere das Ortsbild und die Umgebung von Baudenkmälern. Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmegewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsstatthalter (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

Art. 9

	Normativer Inhalt	Hinweise	Altes Baureglement / Hinweise
Bauernhofzone (BH)	Art. 10 ¹ In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone. ² Die Errichtung von Zucht- und Mastbetrieben ist untersagt. ³ Es gelten die Vorschriften der ES III.	<i>Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.</i> <i>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)</i>	Art. 10
Erhaltungszone (ErhZ)	Art. 11 ¹ Die Erhaltungszone dient der Erhaltung traditionell entstandener Siedlungsstrukturen und der zeitgemässen Nutzung der bestehenden Gebäude. ² Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 14 GBR). ³ Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen. Umnutzungen sind nur zulässig, sofern sie keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. Wohnraum kann nur in Hauptgebäuden geschaffen werden. Zugelassen sind, sofern innerhalb des bestehenden Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind: a) Ersatz- und Umbauten, sofern sie sich an den Standort, die Geschosszahl sowie an die Gebäudeabmessungen des bestehenden Baukörpers halten.	<i>Die Erhaltungszone ermöglicht die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen im Siedlungsgebiet (Ortsteile Albligen, Elisried, Schönentannen, Mamis- haus, Milken).</i>	Art. 6

Normativer Inhalt

Hinweise

*Altes Baureglement /
Hinweise*

- b) Neu- und Anbauten, sofern ihre Gestaltung und Einordnung die betroffene Gebäudegruppe nicht beeinträchtigen.
- 4 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.
- 5 Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.
- 6 Innerhalb der Erhaltungszone haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Materialisierung, Dach, Aussenräume etc.) gut ins jeweilige Ortsbild einzufügen. Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.
- 7 Eine Bauvoranfrage bei der Gemeinde wird empfohlen.
- 8 Es gelten die Vorschriften der ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.

Art. 12

Touristische Naherholungszone «Schwarzwas-serbrücke» (TNZ)

- 1 Die touristische Naherholungszone ist bestimmt für Bauten und Anlagen der Naherholung, wie den bestehenden Gastwirtschaftsbetrieb, Parkierungsflächen für Besucher sowie Aufenthaltsbereiche, Tiergehege, Spiel- und Mehrzweckplätze.
- 2 Für die baupolizeilichen Masse gelten die Bestimmungen der Zone WA2.
- 3 Erschliessungs-, Parkierungs- und Spielflächen sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehe.
- 4 Auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in die Landschaft ist besonders zu achten.
- 5 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Art. 12

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
HinweiseSpezialzone Heiz-zent-
rale Stalden (SZH)

Art. 13

- ¹ In der Zone Heizzentrale Stalden SZH sind Bauten und Anlagen zur Erzeugung und Verteilung erneuerbarer Energien zugelassen. Dazu gehören auch Maschinenhalle, Lager udgl., welche für den Betrieb der Heizzentrale notwendig sind.
- ² Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:
 - Grenzabstand: mindestens 5.0 m
 - **Gesamthöhe:** maximal 8.5 m.
- ³ Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 7b

GH = Geb.höhe +0.5m

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Landwirtschaftszone
(LWZ)

Art. 14

- ¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- ² Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)

Art. 11

Weilerzone
a) Zweck

Art. 15

- ¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.
- ² Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone (Art. 14 GBR).

Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig.

Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungsstatthalteramt) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmegesuche durch die Abt. Bauen des AGR).

Art. 12

	Normativer Inhalt	Hinweise	Altes Baureglement / Hinweise
	³ Es gelten die Vorschriften der ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.	Vgl. Art. 43 LSV.	
	Art. 16		
Weilerzone b) Nutzung	¹ Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen.	Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.	
	² Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig.	Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 15 Abs. 1) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 17 Abs. 3). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.	
	³ Neue An- und Kleinbauten sowie gedeckte Sitzplätze sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.	Klein- und Anbauten vgl. Art. 5 Abs. 2 Bst. c) und d) GBR	
	⁴ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.	Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.	
	⁵ Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.		
	Art. 17		
Weilerzone c) Einschränkungen	¹ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.	Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.	
	² Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.		
	³ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren. Es gelten die Gestaltungsgrundsätze gemäss Anhang 2 GBR.	Wird ein Ortsbildschutzgebiet (Art. 54 GBR) überlagert, erübrigt sich diese Ziffer.	
	⁴ Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.		

Normativer Inhalt

Hinweise

*Altes Baureglement /
Hinweise*

**Abbau- und
Ablagerungszonen
«Schneckenberg»**

Art. 18

- ¹ Im Gebiet «Schneckenberg» (Obermatt) gilt für die maximale äussere Abgrenzung des Abbaus der Eintrag im Zonenplan Siedlung.
- ² Das Abbaugebiet ist in Etappen von max. 30'000 m³ zu unterteilen. Pro Jahr dürfen nicht mehr als zwei Etappen abgebaut werden.
- ³ Erschliessung, Schutzmassnahmen betr. Lärm und Staub, Abbau, Abbauetappen und Rekultivierung sind im Bewilligungsverfahren festzulegen; vorbehalten bleiben Abs. 4, 5 und 6.
- ⁴ Abgebaute Etappen sind laufend wieder aufzufüllen und zu rekultivieren. Eine neue Etappe darf nur eröffnet werden, wenn nicht mehr als zwei vorhergehende Etappen noch nicht rekultiviert sind.
- ⁵ Es sind die betriebsnotwendigen Bauten gestattet. Die Einrichtung von Kiesaufbereitungs- und Fertigbetonanlagen ist untersagt.
- ⁶ Vor der Kiesentnahme innerhalb dem Abbaugebiet «Schneckenberg» ist im Zusammenhang mit der Grundwasserschutzzone der Gemeinde ein geologisches Gutachten über die im Zonenplan Siedlung eingetragene Fläche zu erstellen. Die Kosten dieses Gutachtens gehen zu Lasten der Nutzniesser.

Art. 15

Normativer Inhalt

Hinweise

*Altes Baureglement /
Hinweise*

2.5 Förderung der Innenentwicklung

Art. 19

Platzhalter

Platzhalter

Fokusgebiete
Innenentwicklung

Neuerlass Art. 19 «Fokusgebiete Innenentwicklung» erfolgt in eigenständigem Planerlassverfahren.
Art. 19 wird mit Einzonungen Gbbl. Nr. 759, 3546 und 4960 (ehemalige Bauernhofzonen) festgelegt.

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

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

Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung oder der Überbauung ist der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen.

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

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
- das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.

Art. 27

Art. 20

Für die ZPP J/K «Kernzone Schwarzenburg» gelten die folgenden Bestimmungen:

ZPP J/K «Kernzone Schwarzenburg» 3. Etappe

Planungszweck

- ¹ Die ZPP J/K bezweckt:
 - die Erhaltung und Weiterführung der ortstypischen Charakteristik von Schwarzenburg
 - die Sicherstellung von Fusswegverbindungen
 - das Ordnen des fahrenden und ruhenden Verkehrs
 - die Sicherstellung der Erschliessung der einzelnen Grundstücke.

Art der Nutzung

- ² Es gelten die Bestimmungen der Kernzone K gemäss Art. 4 GBR.

Art. 28

	Normativer Inhalt	Hinweise	Altes Baureglement / Hinweise
Mass der Nutzung	³ Das Nutzungsmass für bestehende Bauten richtet sich nach den bestehenden Gebäudedimensionen und der vorhandenen Geschoszahl.		
Gestaltungsgrundsätze	⁴ Für Neubauten gelten die Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA2 gemäss Art. 5 GBR . ⁵ Sofern in der UeO nichts anderes bestimmt wird, gilt die annähernd geschlossene Bauweise (siehe Art. 5 Abs. 5 GBR). ⁶ Auf eine ortsverträgliche Baugestaltung (Stellung, Volumen, Gestaltung) ist zu achten. Hierzu sind Art. 42 bis Art. 50 GBR massgebend. ⁷ Vom Nutzungsmass kann abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild nachweislich verträglichere Gestaltung der Baute erzielt werden kann. ⁸ Aussenräume (Wege, Gärten, Parkplätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche) und Strassen sind sorgfältig zu gestalten und ortsangepasst zu dimensionieren. ⁹ Der Grossteil der ZPP J/K liegt innerhalb des Ortsbildschutzgebiets. Die Bestimmungen des Art. 54 GBR sind daher zwingend zu beachten.		
Lärmempfindlichkeitsstufe	¹⁰ Es gelten die Vorschriften der ES III.		
ZPP Nr. 1 «Ringgenbode/Schlifere»	Art. 21 Für die ZPP Nr. 1 «Ringgenbode/Schlifere» gelten die folgenden Bestimmungen:		Art. 29
Planungszweck	¹ Die ZPP Nr. 1 bezweckt eine Siedlungsrandüberbauung mit gemischter Nutzung.		
Art der Nutzung	² Ostteil (Parz. 1507): Es gelten die Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone gemäss Art. 4 GBR .		

Normativer Inhalt	Hinweise	Altes Baureglement / Hinweise
Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsatz Erschliessungsgrundsatz Lärmempfindlichkeitsstufe	³ Westteil (Parz. 4186, 1746, 4187): Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone gemäss Art. 4 GBR. ⁴ Im Westteil beträgt die GFZo min. 0.35 und max. 0.60. <i>GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer; vgl. Art. A11 GBR</i> ⁵ Im Ostteil beträgt die GFZo min. 0.45 und max. 0.70. ⁶ Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung des Übergangs zwischen den neuen Bauten und der offenen Landschaft (Siedlungsrandgestaltung) ist Wert zu legen. ⁷ Die Erschliessung erfolgt hauptsächlich von der Staatsstrasse Lanzenhäusern-Niedereichi her. Parkierungen sind, soweit möglich, zusammenzufassen. ⁸ Es gelten die Vorschriften der ES II (Westteil) respektive ES III (Ostteil).	AZ alt: W: min. 0.3, max. 0.5 O: min. 0.4, max. 0.6
ZPP Nr. 2 «Galgenzelg Nord»	Art. 22 Für die ZPP Nr. 2 «Galgenzelg Nord» gelten die folgenden Bestimmungen:	Art. 30
Planungszweck Art der Nutzung	¹ Die ZPP Nr. 2 bezweckt eine leicht verdichtete, landschaftlich gut eingepasste Siedlungsrandüberbauung. Im Besonderen ist auf den bestehenden Aussichtspunkt „Galgenzelg“ Rücksicht zu nehmen. ² Es gelten die Bestimmungen der Wohnzonen gemäß Art. 4 GBR. Nicht störende kleinere Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.	
Mass der Nutzung	³ min. GFZo 0.35, max. 0.60. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt eins. <i>GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer; vgl. Art. A11 GBR</i>	AZ alt: min. 0.3, max. 0.5

Normativer Inhalt

Hinweise

*Altes Baureglement /
Hinweise*

Gestaltungs-
grundsätze

- 4 Die Hauptgebäude sind talseitig mit geneigten Dächern zu versehen; bergseitig sind Anteile mit begrünten Flachdächern zugelassen. Firstrichtungen sind parallel zum Hang zu richten.
- 5 Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung des Übergangs zwischen den neuen Bauten und dem Siedlungsrand Richtung Aussichtspunkt Galgenzelg ist besonders Wert zu legen.

Parkierung

- 6 Die Parkierung ist, soweit möglich, unterirdisch oder in offenen überdeckten Einstellhallen, zusammenzufassen. Oberirdische Besucherparkplätze sind gestattet.

Lärmempfind-
lichkeitsstufe

- 7 Es gelten die Vorschriften der ES II.

**ZPP Nr. 3
«Galgenzelg West II»**

Art. 23

Für die ZPP Nr. 3 «Galgenzelg West II» gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

- 1 Die ZPP Nr. 3 bezweckt eine Siedlungsrandüberbauung.

Art der Nutzung

- 2 Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone gemäss Art. 4 GBR. Nicht störende kleinere Dienstleistungs-
betriebe sind zugelassen.

Mass der Nutzung

- 3 min. GFZo 0.35, max. 0.70. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt in der unteren Teilhälfte (an der Milkenstrasse) zwei, in der oberen Teilhälfte (gegen die Hügelkuppe) eins.

GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer; vgl. Art. A11 GBR

Gestaltungs-
grundsätze

- 4 Auf allen Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer gestattet; die Firstrichtungen liegen längs zu den Höhenkurven.

Art. 31

AZ alt:
min. 0.3, max. 0.6

Normativer Inhalt

Hinweise

*Altes Baureglement /
Hinweise*

Erschliessungs- grundsätze Lärmempfind- lichkeitsstufe	⁵ Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung des Übergangs zwischen den neuen Bauten und dem Siedlungsrand Richtung Aussichtspunkt Galgenzelg ist besonders Wert zu legen. Der östliche, nordöstliche und der südliche Siedlungsrand sind mittels Hoch- und Niederhecken abzuschliessen. ⁶ Die Erschliessung erfolgt von der Milkenstrasse her (Art. 71 SG). Die Parkierung ist, soweit wie möglich, unterirdisch oder in offenen überdeckten Einstellhallen zusammenzufassen. Oberirdische Besucherparkplätze sind gestattet. ⁷ Es gelten die Vorschriften der ES II.	
ZPP Nr. 5 «Schufle»	Art. 24 Für die ZPP Nr. 5 „Schufle“ gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	¹ Die ZPP Nr. 5 bezweckt eine verdichtete und gruppierte, siedlungsmässig optimal eingepasste Überbauung.	
Art der Nutzung	² Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone gemäss Art. 4 GBR. Dienstleistungsbetriebe und kleinere, nicht störende Gewerbe sowie eine Heizzentrale für die Versorgung der umliegenden Quartiere sind zugelassen.	
Mass der Nutzung	³ min. GFZo 0.45, max. 0.70. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt drei.	<i>GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer; vgl. Art. A11 GBR</i>
Gestaltungs- grundsätze	⁴ Auf allen Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer gestattet.	

Art. 32

Ergänzung Mitwirkung

materielle Änderungen
für Gmd. Wahlen

AZ alt:
min. 0.4, max. 0.6

Normativer Inhalt

Hinweise

*Altes Baureglement /
Hinweise*

Lärmempfind-
lichkeitsstufe

- ⁵ Auf die Integration der Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur ist zu achten. Aussenräume, wie Fusswege, Gärten, Parkplätze sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche, sind sorgfältig zu gestalten.
- ⁶ Es gelten die Vorschriften der ES II.

**ZPP Nr. 6
«Leimern II»**

Art. 25

Für die ZPP Nr. 6 «Leimern II» gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

- ¹ Die ZPP Nr. 6 bezweckt eine ortsintegrierte, leicht verdichtete Überbauung für Neu- wie aber auch für bestehende Bauten (Ersatz).

Art der Nutzung

- ² Teilgebiet A: Es gelten die Bestimmungen der Mischzone [gemäss Art. 4 GBR](#).
Teilgebiet B: Es gelten die Bestimmungen der Kernzone [gemäss Art. 4 GBR](#).

Mass der Nutzung

- ³ min. [GFZo 0.70](#), max. [1.00](#). Die [Anzahl Vollgeschosse](#) beträgt zwei. In bestehenden Bauten dürfen Nutzungen sinnvoll verdichtet werden.

GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer; vgl. Art. A11 GBR

Gestaltungs-
grundsätze

- ⁴ Auf allen Haupt[gebäuden](#) sind nur geneigte Dächer gestattet.
- ⁵ Die Haupt[gebäude](#) sind im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung so zu gruppieren, dass eine Ortsintegration gewährleistet wird und optimale Aufenthaltsbereiche entstehen.
- ⁶ Aussenräume, wie Fusswege, Gärten, Parkplätze sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche, sind sorgfältig zu gestalten.

Art. 33

AZ alt:
min. 0.6, max. 0.9

	Normativer Inhalt	Hinweise	Altes Baureglement / Hinweise
Parkierung	⁷ Die Parkierung ist, soweit möglich, in unterirdischen Einstellhallen zusammenzufassen. Oberirdische Besucherparkplätze sind gestattet.		
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁸ Es gelten die Vorschriften der ES III.		
ZPP Nr. 7 «Leimern III»	Art. 26 Für die ZPP Nr. 7 «Leimern III» gelten die folgenden Bestimmungen:		Art. 34
Planungszweck	¹ Die ZPP Nr. 7 bezweckt eine ortsintegrierte, leicht verdichtete Überbauung unter Einbezug und Berücksichtigung bestehender Bauten.		
Art der Nutzung	² Teilgebiet A: Es gelten die Bestimmungen der Mischzone gemäss Art. 4 GBR . Teilgebiet B: Es gelten die Bestimmungen der Mischzone gemäss Art. 4 GBR . Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Büros, Ateliers, Praxen etc.) sind zugelassen.		
Mass der Nutzung	³ min. GFZo 0.60 , max. 0.90 . Die Anzahl Vollgeschosse beträgt drei.	GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer; vgl. Art. A11 GBR	AZ alt:
Gestaltungsgrundsätze	⁴ Auf allen neu erstellten Haupt gebäuden sind nur geneigte Dächer gestattet. ⁵ Die Haupt gebäude sind im Zusammenhang mit bestehenden Haupt gebäuden und der Aussenraumgestaltung so zu gruppieren, dass eine Ortsintegration gewährleistet wird und optimale Aufenthaltsbereiche entstehen. ⁶ Aussenräume, wie Fusswege, Gärten, Parkplätze sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche, sind sorgfältig zu gestalten.		min. 0.5, max. 0.8

Normativer Inhalt

Hinweise

*Altes Baureglement /
Hinweise*

Erschliessung
und Parkierung

- ⁷ Die Erschliessung erfolgt vorwiegend über die Berggasse und die Leimernstrasse.
- ⁸ Die Parkierung ist, soweit möglich, in unterirdischen Einstellhallen zusammenzufassen. Oberirdische Besucherparkplätze sind gestattet.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- ⁹ Es gelten die Vorschriften der ES III.

Art. 27

**ZPP Nr. 8
«Brülle»**

Für die ZPP Nr. 8 «Brülle» gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

- ¹ Die ZPP Nr. 8 bezweckt eine kombinierte Nutzung zur Zwischenlagerung von Baumaterial sowie zur Bauschuttsortierung und -verarbeitung (Recycling). Mittels einer UeO sollen die Nutzungsbereiche und die Gesamtgestaltung genau bestimmt werden.

Nutzung ohne UeO

- ² Auch ohne rechtskräftige UeO dürfen innerhalb des ZPP-Perimeters:
 - im bisherigen Rahmen Baumaterial wie z. B. Steine, Kies, Sand oder Humus gelagert werden (verboten ist das Lagern giftiger oder grundwassergefährdender Materialien und Flüssigkeiten).
 - auf der Parzelle Nr. 2387 der Kiesabbau und die Wiederauffüllung/Rekultivierung soweit notwendig, und gemäss den geltenden Bestimmungen der erteilten Konzession, durchgeführt werden.
 - die bestehenden Anlagen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

Art der Nutzung

- ³ Teilbereich A für Werkhöfe zur Bearbeitung von Bauschutt und Bauabbruchmaterialien (Recycling).

Art. 35

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

- Mass der Nutzung
- 4 Teilbereich B für die Zwischenlagerung sowie Sortierung von Bau- und Bauabbruchmaterialien.
- 5 Im Teilbereich A für Werkhöfe dürfen zweckgebundene Bauten und Bearbeitungsbereiche erstellt werden. Für Hochbauten beträgt der minimale Grenzabstand 3,0m. Fassadenhöhe traufseitig max. 8,0 m (Abgrabungen gemäss Art. 5 Abs. 11 GBR werden nicht mitgerechnet), Gebäudelänge max. 50 m.
- 6 Im Teilbereich B für die Zwischenlagerung dürfen offene und überdeckte Lager- und Sortieranlagen, bzw. -flächen mit einem Vollgeschoss erstellt werden. Fassadenhöhe traufseitig max. 8,0 m (Abgrabungen gemäss Art. 5 Abs. 11 GBR werden nicht mitgerechnet), Gebäudelänge max. 50 m.
- Gestaltungsgrundsätze
- 7 Auf allen Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer (Satteldächer, Pultdächer) gestattet. Die Dachneigung beträgt im Min. 10° a. T. und im Max. 30° a. T.
- 8 Die Aussenrandbereiche der ZPP sind mit standortheimischen Hecken und Hochstammbäumen zu begrünen; der nordöstlichen Ansicht ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- Erschliessung
- 9 Die Erschliessung erfolgt von der Guggisbergstrasse her. Es sind max. zwei Zu- und Wegfahrten gestattet.
- Lärmempfindlichkeitsstufe
- 10 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Art. 28

Für die ZPP Nr. 9 «Freiburgstrasse» gelten die folgenden Bestimmungen:

ZPP Nr. 9
«Freiburgstrasse»

Art. 36

	Normativer Inhalt	Hinweise	Altes Baureglement / Hinweise
Planungszweck	1 Die ZPP Nr. 9 bezweckt eine ortsintegrierte, leicht verdichtete Überbauung für Neu- und Ersatzbauten sowie für die Umnutzung bestehender Bauten.		
Art der Nutzung	2 Es gelten die Bestimmungen der Mischzone gemäss Art. 4 GBR. Zudem zugelassen sind Verkaufsnutzungen bis max. 1'000 m ² GF. Für integrierte Kleinladengeschäfte (Detaillisten) sind zusätzlich max. 300 m ² GF zugelassen. Ausgeschlossen sind Restaurationsbetriebe jeglicher Art; zugelassen ist einzig eine Cafeteria (ohne Hauptverpflegung).	GF = Geschossfläche	
Mass der Nutzung	3 Soweit in der Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt wird, gilt die annähernd geschlossene Bauweise (Art. 5 Abs. 5 GBR).		
	4 min. GFZo 0.70, max. GFZo 1.15. Die Anzahl Vollgeschosse beträgt drei.	GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer; vgl. Art. A11 GBR	AZ alt: min. 0.6, max. 0.9
Gestaltungsgrundsätze	5 Auf den Hauptgebäuden sind grundsätzlich symmetrisch geneigte Dächer mit Ziegeleindeckung gestattet. Bei grösseren Bauvolumen können bei guter Gestaltung und in Absprache mit den Fachstellen extensiv begrünte Flachdächer gestattet werden. 6 Die Hauptgebäude und Aussenräume (Parkplätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Fusswege) sind so zu gruppieren bzw. zu gestalten, dass die Integration in die dörfliche Struktur und die Anbindung an die Kernzone gewährleistet ist.		
Erschliessung und Parkierung	7 Die Erschliessung erfolgt vorwiegend vom Milchgässli her. Die Parkierung ist, soweit möglich, unterirdisch zusammenzufassen. 8 Zum Dorfzentrum hin sind optimale Fussgängerverbindungen sicherzustellen.		
Lärmempfindlichkeitsstufe	9 Es gelten die Vorschriften der ES III.		

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

ZPP Nr. 10 «Alchenfuhren II»	Art. 29 Für die ZPP Nr. 10 «Alchenfuhren II» gelten die folgenden Bestimmungen:	Art. 37
Planungszweck	¹ Die ZPP Nr. 10 bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung, die sich harmonisch ins Landschaftsbild (Siedlungsrand) und Siedlungsgefüge einpasst.	
Art der Nutzung	² Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone gemäss Art. 4 GBR. Nicht störende, kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.	
Mass der Nutzung	³ Es gelten folgende Masse: • min. GFZo 0.50, max. GFZo 0.70. • Anzahl Vollgeschosse: 2 <i>GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer; vgl. Art. A11 GBR</i>	AZ alt: min. 0.45, max. 0.6
Gestaltungsgrundsätze	⁴ Auf allen Haupt gebäuden sind nur Satteldächer gestattet. ⁵ Die Haupt gebäude sind so zu gruppieren, dass keine Längsfassaden auf die Guggisbergstrasse hin orientiert werden. Die Überbauungsstudie Nr. C1 vom März 1990 gilt richtungsweisend. ⁶ Auf eine harmonische Gestaltung der Übergänge zwischen dem Siedlungsgebiet und der offenen Landschaft ist Wert zu legen. Aussenräume, Fusswege, Gärten, Parkplätze sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind dementsprechend sorgfältig zu gestalten.	
Erschliessung	⁷ Die Erschliessung hat ab der Guggisbergstrasse zu erfolgen (Art. 71 SBG). ⁸ Eine öffentliche Fusswegverbindung ist von der Guggisbergstrasse bis zur Bühnenstocküberbauung sicherzustellen.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁹ Es gelten die Vorschriften der ES II.	

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

Genehmigung ZPP Nr. 11 Art. 31 GBR ist sistiert.

Art. 30

ZPP Nr. 11

«Bahnhof»

Zweck

- 1 Die ZPP Nr. 11 bezweckt eine ortsintegrierte Neuüberbauung nördlich des Bahnhofareals, die zweckmässige Erschliessung des Gebietes für den privaten Verkehr sowie die Sicherung der notwendigen Flächen für die Umgestaltung des Dorfbachs.

Zur Sicherstellung einer qualitativ guten Eingliederung der Überbauung ins Ortsbild sollte als Grundlage für das Überbauungskonzept bzw. UeO ein Ideenwettbewerb oder Studienauftrag durchgeführt werden. Die Grundlage für die Durchführung bildet die SIA-Ordnung 142.

Art. 38

Nutzungsart

- 2 Wohnen und Arbeiten im Sinne der Wohn- und Arbeitszone WA3.

Nutzungsmass

- 3 Für Neubauten gelten die Bestimmungen der WA3.

Gestaltungsgrundsätze

- 4 Die Haupt- und Nebenbauten sind in ihrer Architektur (Gebäudekörper) und Ästhetik (Gestaltung) so zu gestalten, dass ein zeitgemässes Erscheinungsbild entsteht. Zusammen mit den sorgfältig zu gestaltenden Aussenräumen muss die Integration in die Kernzone und die angrenzenden Grünräume gewährleistet werden.

- 5 Die Freiräume für den Dorfbach sind entsprechend dem Wasserbauprojekt freizuhalten und umzugestalten.

Erschliessung

- 6 Die Erschliessung für den Privatverkehr erfolgt ab der Bernstrasse.

- 7 Für Fussgänger ist ein möglichst direkter Zugang zum Bahnhof und zum Ortskern sicherzustellen.

Empfindlichkeitsstufe

ES III.

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise**ZPP Nr. 12**
«Trunggli-Leen»

Planungszweck

Art der Nutzung

Mass der Nutzung

Gestaltungs-
grundsätze**Art. 31**

Für die ZPP Nr. 12 «Trunggli-Leen» gelten die folgenden Bestimmungen:

- 1 Die ZPP Nr. 12 bezweckt die Bestimmung der Nutzungs- und Ablagerungsbereiche sowie die Abgrenzung der Schutzgebiete.
- 2 Unter Berücksichtigung der Schutzgebiete (oberer Grubenrand mit Hecken) dürfen ohne rechtskräftige UeO
 - das bestehende Kieswerk zeitgemäss ausgebaut, umgebaut oder renoviert werden.
 - im bisherigen Rahmen Kies, Sand oder Humus deponiert werden. Das Lagern giftiger oder grundwassergefährdender Materialien und Flüssigkeiten ist verboten.
- 3 Ohne rechtskräftige UeO darf das Gebiet weder anderen Nutzungen zugeführt, noch wiederaufgefüllt und rekultiviert werden.
- 4 Folgende Nutzungsbereiche sind festzulegen:
 - Teilbereich Kieswerk
 - Teilbereich Deponien und Ablagerung
 - Teilbereich für Ruderalstandorte.
- 5 Im Teilbereich Kieswerk gilt ein kleiner Grenzabstand von 3,0 m. **Es gilt ein massgebendes Terrain von 705.50 m ü.M. Für sämtliche Bauten und Anlagen gilt eine Höhenkote von max. 724.00 m ü. M. (höchster Punkt der Dachkonstruktion/Anlage).**
- 6 Der Teilbereich Deponien und Ablagerung darf gesamthaft zur Materialablagerung genutzt werden.
- 7 Die Wiederauffüllung ist, in Absprache mit dem Gemeinderat, sinnvoll zu etappieren.

Art. 39

Normativer Inhalt

Hinweise

*Altes Baureglement /
Hinweise*

- | | |
|---------------------------|--|
| | <p>⁸ Hauptgebäude nach Absatz 5 sowie An- und Kleinbauten gemäss Art. 5 Abs. 3 GBR sind nur im Teilbereich Kieswerk zugelassen.</p> <p>⁹ Auf allen Hauptgebäuden sowie An- und Kleinbauten sind Flachdächer zugelassen.</p> <p>¹⁰ Die Randbereiche der ZPP sind in Zusammenarbeit mit einem Ökologen/Landschaftsarchitekten zu gestalten und zu begrünen.</p> |
| Erschliessung | <p>¹¹ Die Erschliessung erfolgt über den bestehenden Anschluss an die Staatsstrasse.</p> |
| Besonderes | <p>¹² Schutzmassnahmen betr. Lärm, Staub, Abbau, Deponien, Wiederauffüllungen und Rekultivierung sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.</p> |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <p>¹³ Es gelten die Vorschriften der ES III.</p> |

Art. 32

ZPP Nr. 13 «Bodenacker Schwarzwasserbrücke»

Für die ZPP Nr. 13 «Bodenacker Schwarzwasserbrücke» gelten die folgenden Bestimmungen:

- | | |
|-----------------|--|
| Planungszweck | <p>¹ Die ZPP Nr. 13 bezweckt eine Neuüberbauung mit kombinierter Nutzung für Sport und Freizeit, die sich harmonisch ins Landschaftsbild einpasst.</p> |
| Art der Nutzung | <p>² Das ZPP-Areal kann für Freizeit und Sport genutzt werden, folgende Nutzungen sind möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sport- und Veranstaltungshalle, Ganzjahresbetrieb • zugehöriger Verpflegungsbetrieb • Kulturanlässe wie Konzerte, Aufführungen etc. • einfache Unterkunfts- und Übernachtungsmöglichkeiten für Anlagebenutzer und Passanten • betriebsnotwendiger Wohnraum • Einstell- und Materialräume |

Art. 40

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

- Sport- und Erholungsanlagen im Freien
- Mass der Nutzung
- 3 Die best. Tankwanne darf bis OK Tankwannenrand voll genutzt werden.
- 4 Für Hauptgebäude inkl. [Kleinbauten](#) ausserhalb der Tankwanne sowie für Bauten, welche den Tankwannenrand überragen, gelten eine Überbauungsziffer von max. [0.50 sowie der höchste Punkt der Dachkonstruktion](#) von 660,00 m ü.M. [und ein massgebendes Terrain der Tankwanne von 643.00 m ü.M.](#)
- 5 Innerhalb der Waldabstandslinie (12,0 m resp. 18,0 m) sind keine festen Bauten, Anlagen oder Abstell- und Lagerplätze gestattet.
- Gestaltungsgrundsätze
- 6 Haupt[gebäude](#) und [Kleinbauten](#) sind bezüglich Stellung und Form landschaftsverträglich in die Umgebung zu integrieren.
- 7 Im Übergangsbereich zum Naturschutzgebiet ist bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sowie der Gestaltung der Aussenräume besonders auf eine harmonische Gestaltung und fließenden Übergang zu achten.
- 8 Aussenräume wie Zufahrt- und Wegfahrt, Fusswege, Parkplätze sowie Sport-, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind sorgfältig zu gestalten.
- 9 Vom ZPP-Areal her dürfen keine Zugänge zum angrenzenden Naturschutzgebiet erstellt werden.
- Erschliessung
- 10 Zur Erschliessung des Areals dient die bestehende Zu- und Wegfahrt ab Staatsstrasse.
- 11 Die Fussgängererschliessung erfolgt über den separat gesicherten Bahnübergang.
- Lärmempfindlichkeitsstufe
- 12 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Normativer Inhalt

Hinweise

*Altes Baureglement /
Hinweise*

Übergangsnutzung

- ¹³ Solange auf der Parzelle Nr. 4182 kein Bedürfnis nach einer Sport- und Freizeitnutzung besteht, kann die bestehende gewerbliche Nutzung (Transportgewerbe, Einstellen von Fahrzeugen) innerhalb der bestehenden Bauten als Übergangsnutzung weitergeführt werden.

**ZPP Nr. 15
«Brülle Süd»**

Art. 33

Für die ZPP Nr. 15 «Brülle Süd» gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

- ¹ Die ZPP Nr. 15 bezweckt eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung des vormaligen Abbau- und Deponiestandorts sowie die möglichst optimale landschaftliche Integration der Bauten und Anlagen durch orts- und landschaftstypische Gestaltungsmaßnahmen.

Art der Nutzung

- ² Innerhalb der ZPP sind Nutzungen wie folgt gegliedert:
- Teilbereich A: Werkhöfe zur Zwischenlagerung von Bau- und Transportgeräten, Betriebsmaterial, Transportmulden
 - Teilbereich B: Kompostanlage für Grünabfälle
 - Teilbereich C: Nutzung des bestehenden Gebäudes als Lagerhaus; restliche Fläche als Zwischenlager für landwirtschaftliche Erzeugnisse
- ³ Eine geringfügige Anpassung der Abgrenzung der Teilbereiche ist im Rahmen der Ausarbeitung der UeO möglich.

Mass der Nutzung

- ⁴ Teilbereich A: Neben den Lagerflächen dürfen zweckgebundene **Gebäude mit einem Vollgeschoss (Unterstand)** erstellt werden. Der Grenzabstand für Hochbauten beträgt 3,0 m.
Die **Fassadenhöhe traufseitig** beträgt max. **6,0 m**, Gebäudelänge max. 50 m.

Art. 41

alt: Lager-/Gebäudehöhe; plus **1.0m**

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
HinweiseGestaltungs-
grundsätze

- 5 Teilbereich B: Neben den Lager- und Umschlagsflächen dürfen zweckgebundene **Gebäude mit einem Vollgeschoss (Unterstand)** sowie gedeckte Lager- und Sortierbereiche erstellt werden. Die **Fassadenhöhe traufseitig beträgt 6,0 m**, Gebäudelänge max. 50 m.
- 6 Teilbereich C: Das bestehende Gebäude darf als Lagerhaus genutzt, unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Der Umschwung darf zur Zwischenlagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen genutzt werden.
- 7 Auf allen Haupt**gebäuden** sind nur geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach) zugelassen.
Dachneigung: min. a.T. 10°, max. a.T. 30°.
- 8 Neue Haupt**gebäude** sind zusammenzufassen und vorwiegend nordost-südwest auszurichten.
- 9 Aussenräume wie Zufahrt- und Wegfahrt, Lager- und Parkplätze sind sorgfältig zu gestalten.
- 10 Zur besseren Integration ist der äussere Rand der ZPP mit einer standortheimischen Hecke und Bäumen zu begrünen. Bei der Gestaltung der Übergangsbereiche ist der nordöstlichen Ansicht besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- 11 Die Teilbereiche A und B sind entlang des nord- und südwestlichen sowie des südöstlichen Perimeters mit einem max. 2,5 m hohen Zaun einzufassen.
- 12 Vorbehältlich der umweltrechtlichen Bestimmungen sind zur besseren Integration der Bauten und Lagerflächen ins Gelände die Teilbereich A und B entlang des nord- und südwestlichen Perimeters um 0,8 m bis 1,0 m abzusenken.
- 13 Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich über die bestehende Gemeindestrasse.

Erschliessung

alt: Lager-/Gebäude-
höhe; plus **1.0m**

	Normativer Inhalt	Hinweise	Altes Baureglement / Hinweise
Besonderes	¹⁴ Alle baulichen Veränderungen (Bauten, Terrain, Anlagen) erfordern die Zustimmung des kantonalen Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft.		
Lärmempfindlichkeitsstufe	¹⁵ Es gelten die Vorschriften der ES III.		
ZPP Nr. 16 «Taan/Stengeli»	Art. 34 Für die ZPP Nr. 16 «Taan/Stengeli» gelten die folgenden Bestimmungen:		Art. 42
Planungszweck	¹ Die ZPP Nr. 16 bezweckt die Sicherstellung • einer verdichteten Überbauung unter Berücksichtigung eines einheitlichen Überbaumusters, welches sich in die Siedlung und die Landschaft integriert • einer harmonischen Gestaltung des neu gebildeten Ortsrandes Richtung Westen • einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung • einer zweckmässigen Erschliessung.		
Art der Nutzung	² Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone gemäss Art. 4 GBR.		
Mass der Nutzung	³ Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss Art. 5 GBR.		
	⁴ max. GFZo 0.70	GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer; vgl. Art. A11 GBR	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Überbauungskonzept. ⁶ Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung des Übergangs zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft sowie auf die Integration der Neubauten in die bestehende Siedlung und die Hanglage ist Wert zu legen.		AZ alt 0.6

Normativer Inhalt

Hinweise

*Altes Baureglement /
Hinweise*

- | | |
|------------------------------|--|
| | <p>⁷ Aussenräume (Wege, Gärten, Parkplätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche) sind zusammen mit dem Siedlungsentwurf sorgfältig zu gestalten.</p> |
| Erschliessung und Parkierung | <p>⁸ Für die Parzellen 1024, 5273 und 5158 erfolgt die Erschliessung über den Pöschenweg.</p> <p>⁹ Die Parkierung ist soweit möglich zusammenzufassen und zu überdecken.</p> |
| Energie | <p>¹⁰ Sofern es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, wird unter Einbezug der angrenzenden Grundeigentümer eine zentrale, sparsame sowie umweltschonende Wärmeversorgungsanlage errichtet und betrieben.</p> <p>¹¹ Bauvorhaben sollten wenn möglich den MINERGIE-Standard erfüllen.</p> <p>¹² Die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes ist erwünscht.</p> |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <p>¹³ Es gelten die Vorschriften der ES II.</p> |

Normativer Inhalt

Hinweise

*Altes Baureglement /
Hinweise*

ZPP Nr. 17
«Voremburg Ost»

Art. 35
Platzhalter

Platzhalter

Art. 43

Die Änderung der ZPP Nr. 17 erfolgt im Rahmen eines eigenständigen, geringfügigen Planerlassverfahrens. Die Änderung wurde Ende März 2022 zur Genehmigung eingereicht.

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise**ZPP Nr. 18****«Ried»**

Planungszweck

Art. 36

Für die ZPP Nr. 18 «Ried» gelten die folgenden

Bestimmungen:

- 1 Die ZPP Nr. 18 bezweckt die Sicherstellung
 - der bestehend Arbeitsnutzung und des notwendigen Entwicklungsspielraumes zur Gewährleistung des Fortbestand des Gewerbebetriebes
 - einer möglichst landschaftsverträglichen Einbettung des Gewerbebetriebes
 - einer zweckmässigen Erschliessung.
- 2 Änderung und Ablösung der bestehenden Überbauungsordnung UeO R „Ried“ und deren Überführung in die UeO Nr. 18, welche in Kompetenz des Gemeinderates steht.
- 3 Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone gemäss [Art. 4 GBR](#).
- 4 Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone A3 gemäss [Art. 5 GBR](#).
- 5 Die Gesamtanlage ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Auf eine grelle Farbgebung ist zu verzichten.
- 6 Mit einer randlichen Bepflanzung (standortheimische Einzelbäume, Hecken) ist die Integration der Bauten und Anlagen in die Landschaft zu verbessern.
- 7 Die Erschliessung erfolgt von Lanzenhäusern her via Wagerten und Kreuz.
- 8 Die oberirdische Parkierung ist möglichst zusammenzufassen und flächensparend anzulegen.
- 9 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Art der Nutzung

Mass der Nutzung

Gestaltungs-
grundsätzeErschliessung
und ParkierungLärmempfind-
lichkeitsstufe

Art. 44

Normativer Inhalt

Hinweise

*Altes Baureglement /
Hinweise*

**ZPP Nr. 20
«Bernaville»**

Planungszweck

Art der Nutzung

Mass der Nutzung

Gestaltungs-
grundsätze

Art. 37

Für die ZPP Nr. 20 «Bernaville» gelten die folgenden Bestimmungen:

- Fördern einer neuen Gesamtanlage, die die bestehende erhaltenswerte Anlage mit einer gestalterisch ebenbürtigen Gesamtanlage ersetzt und eine hohe ortsbauliche Qualität aufweist.
- Sicherstellung einer guten Einordnung der neuen Gesamtanlage in das Orts- und Landschaftsbild.
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
- Sicherstellung einer optimalen und zweckmässigen Verkehrserschliessung.
- Es sind Wohn-, Arbeits- und Freizeiteinrichtungen der Institution Bernaville zugelassen.
- Geschossflächen oberirdisch (GFo)
max. 15' 000 m².
- Im Teilbereich A beträgt die Kote des höchsten Punktes der Dachkonstruktion maximal 827.00 m.ü.M. Über dieser Kote sind keine Attiken oder Dachausbauten zugelassen. Die Gesamthöhe beträgt max. 14.50 m.
- Im Teilbereich B beträgt die Gesamthöhe (grösster Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain) maximal 10.0 m. Über dieser Gesamthöhe sind keine Attiken oder Dachausbauten zugelassen.
- Der Ersatz der bestehenden erhaltenswerten Bauten und Anlagen kann bei Vorliegen einer rechtskräftigen Abbruchbewilligung bewilligt werden, wenn die bestehenden erhaltenswerten Bauten und Anlagen im

Art. 44a

*Normativer Inhalt**Hinweise**Altes Baureglement /
Hinweise*

	Rahmen eines qualifizierten Verfahrens nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) durch eine gestalterisch ebenbürtige Gesamtanlage ersetzt werden und die Ersatzbauten eine hohe Qualität aufweisen. • Die wertvollen Naturelemente wie Einzelbäume und Hecken gemäss Schutzzonenplan sind zu erhalten und eine naturnahe Durchgrünung mit einer standort-heimischen Bepflanzung der Überbauung ist zu gewährleisten. • Für Hochbauten ist gegenüber der Zonengrenze ein Abstand von mind. 5.0 m und gegenüber den Hecken ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten. • Die Haupteerschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den bestehenden Anschluss Langenwilweg. • Die oberirdische Parkierung ist möglichst zusammengefasst und flächensparend anzulegen.
Erschliessungsgrundsätze	
Energie	• Die bestehende Energieversorgung mit erneuerbarer Energie ist beizubehalten.
Kulturland	• Die zusammenhängende Kulturlandfläche ist möglichst zu erhalten.
Lärmempfindlichkeitsstufe	¹ Es gelten die Vorschriften der ES III.

Normativer Inhalt

Hinweise

*Altes Baureglement /
Hinweise*

ZPP Nr. 21
«Ribimatt»

Art. 38
Platzhalter

Platzhalter

Neuerlass ZPP Nr. 21 «Ribimatt» erfolgt in eigenständigem Planerlassverfahren.

Normativer Inhalt

Hinweise

*Altes Baureglement /
Hinweise*

ZPP Nr. 22 «Zentrum +
Gemeindeverwaltung»

Art. 39
Platzhalter

Platzhalter

Neuerlass ZPP Nr. 22 «Zentrum und Gemeindeverwaltung» erfolgt in eigenständigem Planerlassverfahren.

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit besonderen
baurechtlichen Ordnun-
gen (vor 1994)

Art. 40

- ¹ Die folgenden baurechtlichen Ordnungen, welche mit Ausnahme der UeO J/K vor 1994 in Kraft getreten sind, bleiben rechtskräftig:

Die UeO A, B, D, F, G, H, L, M, O, P und Q wurden vom Stimmbürger erlassen. Eine Aufnahme der ZPP-Bestimmungen erübrigt sich daher.

Die UeO J/K wurde vom Gemeinderat erlassen. Die dazugehörigen ZPP-Bestimmungen finden sich in Art. 20 GBR.

UeO = Überbauungsordnung

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Art. 25

a) in Schwarzenburg

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung	Datum Änderungen	ES
Buhnenstock	UeO A	08.02.1974	-	II
Alchenfuhren I	UeO B	04.02.1981	-	II
Galgenzelg West I	UeO D	11.11.1987	24.12.1987 und 06.10.2015	II
Alte Herren	UeO F	01.05.1992	22.06.1993 und 30.07.2001	II
Kernzone Schwarzenburg	UeO G	14.03.1990	20.01.1991, 07.02.1994 und 22.10.1996	III
Kernzone Schwarzenburg	ueO H	08.12.1993	22.10.1996, 01.07.1997, 05.08.2008, 20.02.2013 und 13.02.2014	III
Kernzone Schwarzenburg	UeO J/K	28.08.2001	12.12.2003, 05.08.2008 und 08.01.2013	III
Wartgässli	-	12.04.1991	-	-
Wartgässli – Wart	-	12.04.1991	-	-
Höhlen – Bühl	-	12.04.1991	-	-

b) im weiteren Gemeindegebiet

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung	Datum Änderungen	ES
Unterwählern	UeO L	31.07.1978	-	II
Chilchermatte	UeO O	24.01.1979	07.01.1981, 09.12.1992 und 09.03.2015	III
Tännelen	UeO P	01.04.1981	22.03.1995, 06.09.2001 und 06.05.2015	III
Pöschen	UeO Q	26.07.1990	09.09.1993, 23.01.1996 und 19.06.2012	III

Normativer Inhalt

Hinweise

*Altes Baureglement /
Hinweise*

- ² In der UeO B «Alchenfuhren I» gilt das Nutzungsmass, gesamthaft über das ganze Gebiet, mit einer max. [GFZo 0.75](#).
GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer
- ³ In der UeO D «Galgenzelg West I» gilt das Nutzungsmass, gesamthaft über das ganze Gebiet, mit einer max. [GFZo 0.45](#).
GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer
- ⁴ In der UeO «Unterwählern» ist die Geländekuppe von Hochbauten freizuhalten; es gilt die Plangrundlage zur Errichtung der Grunddienstbarkeit "Bauverbot" vom 02.04.1991. Diese Fläche kann [zur Bemessung des Nutzungsmasses](#) angerechnet werden. Die Aussenräume sind mit standortheimischen Hochstammbäumen und Hecken zu durchgrünen.

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
HinweiseZonen mit besonderen
baurechtlichen Ordnun-
gen (nach 1994)

Art. 41

- ¹ Die folgenden baurechtlichen Ordnungen, welche nach 1994 in Kraft getreten sind, bleiben rechtskräftig:

Die UeO's 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15 und 18 wurden vom Gemeinderat erlassen. Die dazugehörigen ZPP-Bestimmungen finden sich in Art. 21 bis Art. 36 BR. Die UeO 19 und die UeO Inertstoffdeponie Milken wurden vom Stimmbürger erlassen. Eine Aufnahme der ZPP-Bestimmungen erübrigt sich daher.

UeO = Überbauungsordnung

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Art. 26

Bezeichnung		Abk.	Datum Genehmigung	Datum Änderungen	ES
Ringgenboden/Schlifere	1. Etappe	UeO Nr. 1	07.02.1994	27.04.1994 und 01.09.1999	II
Galgenzelg Nord	1. Etappe	UeO Nr. 2	22.02.1996	-	II
	2. Etappe		08.09.1998	13.08.2004	
Galgenzelg West II		UeO Nr. 3	23.06.1998	22.09.1998	II
Schufle		UeO Nr. 5	11.08.1997	07.01.2002 und 01.11.2010	II
Leimern II		UeO Nr. 6	02.11.1995	-	III
Leimern III	1. + 2. Etappe	UeO Nr. 7	04.11.1998	16.07.1999 und 30.03.2004	III
Brülle		UeO Nr. 8	19.07.2010		III
Freiburgstrasse		UeO Nr. 9	23.01.2006		III
Alchenfuhren II		UeO Nr. 10	01.03.2001	-	II
Brülle Süd		UeO Nr. 15	05.03.2008	-	III
Ried	1. Etappe	UeO Nr. 18	20.07.1990	22.02.1993 und 02.03.2001	III
Voremberg West		UeO Nr. 19	29.12.2008	24.11.2011	II
Bernaville		UeO Nr. 20	01.05.2020	-	III
Inertstoffdeponie Milken			04.12.2009	-	

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

4 Qualität des Bauens und Nutzens

4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 42

Gestaltungsgrundsatz

- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² An- und **Kleinbauten sowie kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile** haben sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterzuordnen.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 43 – Art. 49 GBR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 3, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 51 ff. GBR.

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

Art. 45

Beurteilungskriterien

- ³ Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
 - a. die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - b. die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, *vgl. auch Art. 43 GBR.*
 - d. die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, *vgl. auch Art. 44 bis Art. 46 GBR.*

Art. 45 Kommentar

*materielle Änderung für
Gemeinde Schwarzenburg*

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

- e. die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
- 4 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten. vgl. Art. 47 GBR.
- vgl. Art. 54 ff. GBR.

Art. 43

**Bauweise,
Stellung der Bauten**

- ¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 5 GBR.
 - ² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. vgl. Art. 5 und Anhang 1 Art. A2 GBR.
 - ³ Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. *Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.*
 - ⁴ An Hängen sind Bauten parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen. *Nach Art. 15a BauV bezeichnen die Gemeinden die ortsbildprägenden Bauten im Sinne von Artikel 9 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz vom 20. März 2015 (ZWG, SR 702) i.V.m. Art. 6 der eidgenössischen Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV, SR 702.1) im Nutzungsplanverfahren.*
- Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 50 GBR.*

Art. 46

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

Fassadengestaltung

Art. 44

Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 50 GBR.

materielle Änderung für
Gemeinde Schwarzenburg

Dachgestaltung
a) Allgemein

Art. 45

- ¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 50 GBR.

Art. 46

- Dachformen

- ² Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zugelassen:

zulässige Dachform	min. Neigung	max. Neigung
ausserhalb Ortsbildschutzgebiet		
Satteldach	25°	45°
Pultdach	5°	25°
Flachdach ¹		
innerhalb Ortsbildschutzgebiet		
symmetrisches Satteldach	30°	42°

Die Dachlandschaft ist für das Ortsbild von entscheidender Bedeutung. In den besonders empfindlichen Dorfteilen wird deshalb an den traditionellen Dachformen festgehalten. Innerhalb des Ortsbildschutzgebietes sind ausschliesslich symmetrische Schrägdächer erlaubt.

Zur Kategorie «Satteldach» zählen auch Walm- und Krüppelwalmdächer.

Art. 47

- Ausnahmen

- ³ Nicht als Hauptgebäude zählen kleinere Gebäude, eingeschossige Gebäudeteile, An- und Kleinbauten, gedeckte Sitzplätze, landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, Garagen, Carports, Ateliers, usw.

- Dachausbau

- ⁴ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Nutzungsebene zulässig. Auf einer möglichen zweiten Nutzungsebene sind eigenständige

Art. 48 Abs. 1

¹ Flachdächer sind in den Ortsteilen Albligen und Milken nicht zulässig.

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

- Flachdach
- Wohnungen sowie eigenständige Arbeits- und Gewerbeflächen ausgeschlossen.
- 5 Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss gemäss Art. 5 Abs. 8 GBR erstellt werden.
 - 6 Nicht begehbbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, sind zu begrünen.

materielle Änderung für
Gemeinde Schwarzenburg

Art. 48 Abs. 2

Art. 51

Dachgestaltung
b) Dachaufbauten/
Dachflächenfenster

Art. 46

- 1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf der untersten Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss, Dachflächenfenster auf allen Nutzungsebenen zulässig, sofern sie gestalterisch gut in der Dachfläche integriert sind.
- 2 Die Länge der Dachaufbauten und -einschnitte inkl. Dachflächenfenster darf zusammen pro Nutzungsebene nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses betragen.
- 3 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dachflächenfenster pro Nutzungsebene max. 1/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.
- 4 Dachflächenfenster dürfen eine Fläche von 1,2 m² (im Licht/effektive Glasfläche) nicht überschreiten und weisen eine hochrechteckige Form auf.
- 5 Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 1,0 m an eine Firstlinie/Gratlinie oder Traufe oder an ein Nachbargebäude heranreichen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 50 GBR.

Art. 49

materielle Änderung für
Gemeinde Schwarzenburg

Normativer Inhalt	Hinweise	Altes Baureglement / Hinweise
6 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Zur Belichtung einer zweiten Nutzungsebene sind entweder Firstoblichter oder aber Dachflächenfenster zulässig. Die Gesamtfläche der Firstoblichter beträgt zusammen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche. Der Abstand zur Firstlinie gemäss Abs. 5 muss nicht eingehalten werden. 7 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.5 m Höhe sowie Kamine bleiben unberücksichtigt.	Firstoblichter dienen der Belichtung von Dachräumen und innen liegenden Treppenhäusern und sind liegend auf der First angeordnet. vgl. auch Anhang A1, Art. A1 (Attikageschoss) GBR. Kamine: vgl. Art. 6 Abs. 2 LRV und die Kamin-Empfehlungen des BAFU.	materielle Änderung für Gemeinde Schwarzenburg
Art. 47 Aussenraumgestaltung	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. 2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 50 GBR. Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.
Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen	Art. 48 1 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in die bestehende Umgebung integrieren und sich dem natürlichen Gelände anpassen. 2 Für Stützmauern und Terrassierungen gelten in der Regel folgende Bestimmungen: Höhe max. 1,2 m	Für die Integration eines Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist die Ausgestaltung der Stützmauern und Böschungen von entscheidender Bedeutung. Art. 54 materielle Änderung für Gemeinde Schwarzenburg

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

- grössere Terrainsprünge sind durch bepflanzte Böschungen oder gestufte Stützmauern (horizontaler Abstand min. 1,2 m; Begrünung der Stufen) zu realisieren.
 - Profil des Neigungsverhältnisses max. 1:1
- ³ Wenn es die Ortsbildsituation erfordert, kann die Bau-
bewilligungsbehörde bezüglich Gestaltung und Staffe-
lung der Stützmauern oder Böschungen Auflagen for-
mulieren.

Art. 49

- ¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-,
Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltens-
werte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und
Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht
beeinträchtigen.
- ² Plakatanschlagstellen sind ausschliesslich auf Verkehr-
sachsen und publikumsattraktive Bereiche zu be-
schränken.
- ³ Der Gemeinderat kann weitergehende Vorschriften und
Richtlinien zum Standort und zur Gestaltung von Pla-
katanschlagstellen erlassen.

*Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordne-
ten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht
gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95
ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept.
1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.*

**Reklamen und
Plakatierung**

Art. 50

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachbe-
ratung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qua-
lifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau-
und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 43 – Art. 47 GBR
abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamt-
wirkung erzielt werden kann.

*vgl. Art. 51 GBR; damit werden zeitgemässe und innovative Ge-
staltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lo-
kalen Bautradition im Sinne von Art. 43 – Art. 47 GBR abwei-
chen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamt-
wirkung» gemäss Art. 42 GBR entsprechen.*

Gestaltungsspielraum

*materielle Änderung für
Gemeinde Schwarzenburg*

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

4.2 Qualitätssicherung

Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 54 GBR sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).

Art. 51

Fachberatung

- 1 Die Baubewilligungs- und Planungsbehörde zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Baubewilligungs- und Planungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.
- 2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungs- und Planungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
 - a. Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
 - b. Bauten und Anlagen in Ortsbilschutzgebieten;
 - c. Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
 - d. Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
 - e. Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
 - f. Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

vgl. Art. 50 GBR.

vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.

vgl. Art. 75 BauG.

*materielle Änderung für
Gemeinde Schwarzenburg*

*materielle Änderung für
Gemeinde Schwarzenburg*

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

- 3 Projekte, welche das Resultat eines qualifiziertes Verfahren nach sia-Ordnung 142 oder 143 darstellen, müssen der Fachberatung nicht vorgelegt werden.
- 4 Der Gemeinderat regelt die Detailbestimmungen in einer separaten Verordnung.

vgl. auch Art. 50 GBR.

vgl. Verordnung über die Fachberatung

Art. 52

Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe und sia-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren (Wegleitung «Testplanungen» 142i-604d zur sia-Ordnung 143).

materielle Änderung für
Gemeinde Schwarzenburg

Qualifizierte
Verfahren

4.3 Energie

Art. 53

- 1 Die Gemeinde kann Vorschriften sowie Energiekonzepte, Weisungen und Richtlinien für den sorgsam Umgang mit den Energieressourcen erlassen.
- 2 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.
- 3 Bei grösseren Bauvorhaben ist die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes erwünscht. Der Beizug einer Energiefachstelle wird empfohlen.
- 4 Wo es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, können zentrale Wärmeversorgungsanlagen und die Verwendung oder der Anschluss bestimmter Energiearten vorgeschrieben werden.

siehe auch «Richtplan Energie» der Einwohnergemeinde Schwarzenburg vom 5. Dezember 2016.

Anzustreben sind:

- die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonnenenergie und Umgebungswärme
- die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen
- Massnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs.

vgl. auch Art. 13 KEnG.

Art. 56

Energie

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

5.1 Pflege des Ortsbids und der Kulturlandschaft

Art. 54

Ortsbidschutz-
gebiete

- ¹ Ortsbidschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.
- ² Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile sowie die Erhaltung, Gestaltung und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.
- ³ Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- ⁴ Zur besseren Wahrnehmung der Interessen des Ortsbidschutzes, insbesondere der Strassenraumgestaltung, kann von den in [Art. 5 GBR](#) festgelegten Bauabständen abgewichen werden.
- ⁵ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen. Das Einreichen einer Voranfrage wird empfohlen.
- ⁶ Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann die Baubewilligungsbehörde [den Fachausschuss gemäss Art. 51 GBR](#) beiziehen.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Schwarzenburg, bzw. die Beschriebe im ISOS.

Art. 10c BauG

Art. 57

Art. 58 Abs. 3

	Normativer Inhalt	Hinweise	Altes Baureglement / Hinweise
Baudenkmäler	Art. 55 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	<i>Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Schwarzenburg vom 2011; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan Ortsbild dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars in der Beilage B2.</i>	Art. 58
Historische Verkehrswege	Art. 56 ¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten. ² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	<i>Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.</i> <i>Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.</i>	
Archäologische Schutzgebiete	Art. 57 ¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen. ² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	<i>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).</i>	Art. 59

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

5.2 Schutz der naturnahen Landschaft

Art. 58

Gewässerabstand

- ¹ Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasser-schutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie) folgende Bauabstände:
 - Sense/Schwarzwasser 30,0 m
 - Dorfbach 15,0 m
 - Studegrabe 15,0 m
 - Weidebächlein 5,0 m
 - Fliessgewässer mit kulturhistorischer Bedeutung, (Dorfbach im Dorf, Mühlekanäle) nach vorgängiger Interessenabwägung 0 - 5 m
- ² Gegenüber der Ufervegetation ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zu wahren.
- ³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.
- ⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder naturnahe Grün-raumgestaltung anzustreben.

Die Gewässer sind im Zonenplan dargestellt. Der Bauabstand wird ab der Mittelwasserlinie am Fuss der Böschung gemessen. Bauten und Anlagen, die weniger als 10,0 m von Gewässern entfernt erstellt werden, bedürfen einer Wasserbaupolizeibewilligung des kantonalen Tiefbauamtes, selbst wenn an sich keine Baubewilligung nötig wäre.

Art. 24

Die Gewässerräume nach GSchV werden in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung umgesetzt. Hierbei werden entsprechende Bestimmungen im GBR festgelegt und Art. 60, resp. Art. 24 (GBR alt) aufgehoben.

	Normativer Inhalt	Hinweise	Altes Baureglement / Hinweise
Einzelbäume, Baumgruppen	Art. 59		
	Die im Zonenplan Landschaft eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.	Art. 62
	- Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. - Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)	
Landschafts- schongebiete	Art. 60		
	Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung und Erhaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.	vgl. Art. 9, 9a und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 59 GBR).	Art. 63
	- Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen sowie Allen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen zu erhalten. Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen. - Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.	Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten.	

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

- ⁴ Neubauten haben sich gut ins Landschaftsbild einzufügen. [Baugesuche sind der Fachberatung gemäss Art. 51 GBR zur Beurteilung vorzulegen.](#)

vgl. Art. 51 GBR.

Art. 61

- ¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerterte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.
- ² Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen, sofern sie nicht im Zusammenhang mit Schutzmassnahmen (Hochwasser) oder dem Erhalt historischer Elemente (Mühlen, Badi, Streuehütten) stehen.
- ³ Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.
Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).

Art. 64

Art. 62

Für die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Art. 65 - 67

Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften
Amphibien-laichgebiete	L1	Amphibienlaichgebiete sind geschützt. Sie dienen als wichtige Stützpunkte für die Erhaltung bedrohter Amphibienarten.	Untersagt sind Veränderungen im Bereich des Lebensraumes, des Wasserhaushaltes, das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Düngemitteln.
Reptilien-standorte	L2	Reptilienstandorte sind zu erhalten, aufzuwerten und vor Störung zu schützen. Sie dienen als wichtige Stützpunkte für die Erhaltung bedrohter Reptilienarten.	• Untersagt sind Veränderungen im Bereich des Lebensraumes und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Düngemitteln. • Die Sicherung sowie die Pflege- und Aufwertungsmassnahmen der Reptilienstandorte sind durch die Gemeinde mit den

Landschafts
schutzgebiete

Lebensräume

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

Grundeigentümern im Rahmen von Bewirtschaftungsverträgen zu regeln.

Gebietsfremde und
schädliche Pflanzen /
Tiere

Art. 63

Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten durch den jeweiligen Grundeigentümer zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV

materielle Änderungen für
Gemeinde Schwarzenburg

Ersatzmassnahmen

Art. 64

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

vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

materielle Änderungen für Ge-
meinde Schwarzenburg

vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG.

Zuständigkeit: Regierungsratspräsidentin bzw. Regierungsratspräsident für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
HinweiseBauen in
Gefahrengebieten

5.3 Gefahrengebiete

Art. 65

- ¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

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

- ² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

- ³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

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

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Art. 60 und 61

Normativer Inhalt

Hinweise

Altes Baureglement /
Hinweise

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Widerhandlungen

Art. 66

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

vgl. Art. 50 BauG.

Art. 70

Inkrafttreten

Art. 67

¹ Das Gemeindebaureglement (inkl. Anhang 2), die Zonenpläne Siedlung (Teil Nord und Teil Süd), Landschaft (Teil Nord und Teil Süd) und Naturgefahren (Teil Nord und Teil Süd) sind seit dem 6. Juli 2010 in Kraft. Der Landschaftsplan Teil Schutzzonenplan der ehemaligen Gemeinde Albligen ist seit dem 4. Juli 1997, der Zonenplan Siedlung seit dem 22. Oktober 2008 in Kraft.

vgl. Art. 110 BauV

Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).

Art. 71 Abs. 1

² Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung
von Vorschriften

Art. 68

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- Gemeindebaureglement (Albligen) vom 4. Juli 1997
- UeO Schlüchtern vom 18. Februar 1981

Art. 71 Abs. 2

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom	15. November 2018	bis	17. Dezember 2018
Kantonale Vorprüfung	vom	4. November 2019		
2. Kantonale Vorprüfung	vom	18. Mai 2022		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	8. September 2022		
Öffentliche Auflage	vom	8. September 2022	bis	7. Oktober 2022
- Einspracheverhandlungen		keine		
- Erledigte Einsprachen		keine		
- Unerledigte Einsprachen		keine		
- Rechtsverwahrungen		keine		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	10. Oktober 2022		
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am			
Namens der Einwohnergemeinde Schwarzenburg:				
Die Versammlungsleiterin:				
Die Sekretärin:				
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:				
Die Gemeindeschreiberin:		Schwarzenburg, ...		
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am			

Anhang

Anhang 1 Definition und Messweisen

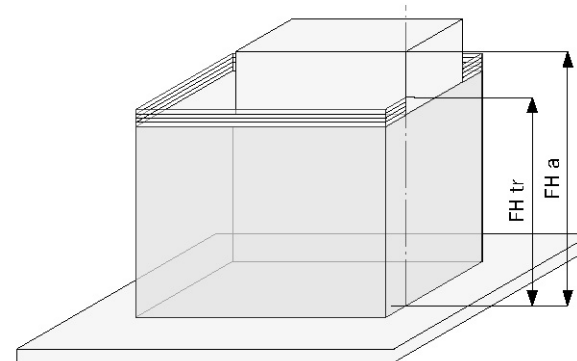
Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

A1.1 Gebäudemasse

Art. A1

Attikageschoss

- ¹ Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.
- ² Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
- ³ Attikageschosse werden nicht an die Geschosszahl angerechnet, jedoch an die zulässige **Fassadenhöhe Attika (FH a)**.
- ⁴ Bei Attiken mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.



A1.2 Bauabstände

Art. A2

Abstand gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

- ¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 5 GBR) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (Art. 5 Abs. 4 GBR und Art. A5 GBR) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (Art. A2 Abs. 2 GBR)

- 2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Art. A3

Kleiner Grenzabstand kA

- 1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

Art. A4

Grosser Grenzabstand gA

- 1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- 2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Baugesuchstellers auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Art. A5

Gebäudeabstand

- 1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
- 2 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

**Abstand gegenüber
Zonengrenzen**

Art. A6

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

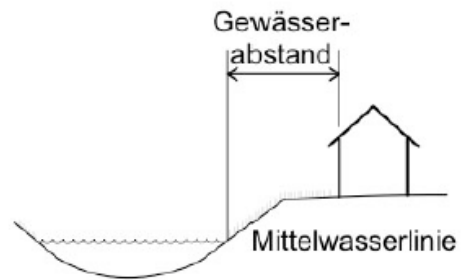
Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. Art. A3 und Art. A4 GBR.

Gewässerabstand

Art. A7

Der Gewässerabstand wird vom Böschungsfuss (Mittelwasserlinie) gemessen.

vgl. auch die Übergangsbestimmungen zur Änderung der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011.



Abstand gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen

Art. A8

- ¹ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6 m einzuhalten.
- ² Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von min. 3 m einzuhalten.

vgl. Art. 48 DZV

Definition der Gehölzgrenzen:

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

A1.3 Zuschläge

Mehrlängen-zuschlag

Art. A9

- ¹ Der Mehrlängenzuschlag (MLZ) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.
- ² Anbauten werden nicht mitgerechnet.

Anhang 1 Art. 3

Mehrhöhe bei Bauten am Hang

Art. A10

- ¹ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet.
- ² Als Hang gilt eine Neigung des **massgebenden Terrains**, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

Anhang 1 Art. 7

A1.4 Nutzungsziffern

Oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo)

Art. A11

Zur oberirdischen Geschossflächenziffer werden sämtliche Vollgeschosse sowie Dach- und Attikageschosse angerechnet.

vgl. Art. 11c Abs. 2 BauV

A1.5 Altrechtliche Nutzungsziffern

Die altrechtlichen Nutzungsbestimmungen sind nur aufzuführen, sofern die BMBV noch nicht in allen Teilen der Nutzungsplanung der Gemeinde umgesetzt wurde wie insbesondere bei Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG.

Ausnützungsziffer (AZ)

Art. A12

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

vgl. aArt. 93 Abs. 1 BauV.

$$AZ = \frac{BGF}{aLF}$$

Bruttogeschossfläche (BGF)

Art. A13

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

vgl. aArt. 93 Abs. 2 BauV.

Nicht angerechnet werden:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (aArt. 63 BauV) verwendbar sind;
- b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c) Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;

- f) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von aArt. 63 BauV enthält;
- g) mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- h) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- j) in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

Art. A14

Anrechenbare Landfläche (aLF)

- ¹ Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzurechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:
 - a) die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
 - b) Wald und Gewässer;
 - c) einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.
- ² Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.

vgl. aArt. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach aArt. 96 Abs. 2 BauV entspricht der anrechenbaren Landfläche (aLF).

Art. A15

Gebäudefläche (GbF)

- ¹ Die Gebäudefläche (GbF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung. *vgl. aArt. 96 Abs. 1 und 3 BauV.*
- ² Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht angerechnet.

Anhang 2 Gestaltungsgrundsätze Weilerzone

Anhang 2 Gestaltungsgrundsätze Weilerzone

Gestaltungsgrundsätze Weilerzone „landwirtschaftlicher Bautyp“ (Bauernhaus, Stöckli, Speicher)

Beim Umbau/Erweiterung einer landwirtschaftlichen Wohnbaute mit einer landwirtschafts-fremden Wohnnutzung muss die bauliche Grundstruktur und die äussere Erscheinung des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist ausgeschlossen.

Man darf dem Gebäude zwar anmerken, dass es anders als ursprünglich genutzt wird, der Charakter und die Identität müssen beim Umbau jedoch gewahrt bleiben. Neubauartige Veränderungen sind ausgeschlossen. Die bauliche Grundstruktur besteht aus den Fundamenten, den tragenden Wänden, Böden und Decken sowie der Dachkonstruktion. Die äussere Erscheinung wird geprägt durch die drei Elemente Dach, Fassaden und Umgebung.

Für den Umbau von schützenswerten und erhaltenswerten Objekten gelten zusätzlich die denkmalrechtlichen Bestimmungen. Bei K-Objekten, d.h. bei allen schützenswerten und den erhaltenswerten Bauten, die in einer Baugruppe oder in einem Ortsbildschutzperimeter liegen, ist die Denkmalpflege des Kantons Bern frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

1. Dachgestaltung

zulässig sind z.B.

- Sanierung, allenfalls Verstärkung der Dachkonstruktion.
- Korrektur störender Bauteile.
- Neueindeckung (inkl. Unterdach).
- Belichtung Dachraum: 1. Priorität: Dem Objekt angepasste Fassadenbefensterung; 2. Priorität: Häuser mit normal grosser Dachfläche: Je ein horizontales Lichtband (maximal drei Ziegel hoch) pro Hauptdachseite von 2.4 m², oder bis zu drei regelmässig und auf einer Linie angeordnete Dachflächenfenster (DFF) pro Hauptdachseite, maximale Grösse 66 x 118 cm oder 78 x 98 cm; Häuser mit grosser Dachfläche: Bis zu drei horizontal und auf einer Linie angeordnete Lichtbänder pro Hauptdachseite (maximal drei Ziegel hoch), maximale Abmessung 4,4 m², oder bis zu vier regelmässig und auf einer Linie angeordnete DFF pro Hauptdachseite, maximale Grösse 78 x 140 cm. Wenn zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten in der Dachfläche vorhanden sind, gilt die entsprechende Dachseite als Haus mit normaler Dachfläche.
- Belichtung Vordachbereich: Lichtplatten (dachbündig) bzw. Glasziegel im Traufbereich: Maximal drei Ziegel hoch; Länge des möglichst durchgehenden Lichtbandes analog den Fenstern, denen das Licht zugeführt wird. Gehrschild, bis zu Viertelwalm: Keine Glasplatten möglich.
- Auf den Bautyp und der örtlichen Begebenheit abgestimmte Dachaufbauten, die sich der Dachfläche unterordnen.

unzulässig sind z.B.

- Wesentliche Eingriffe in die Dachkonstruktion wie Dacheinschnitte und grosse Dachaufbauten (Volumenerweiterungen, störende Dachgestaltung).
- Kürzung oder Verlängerung der Dachvorsprünge.
- Veränderungen von Dachneigung und -form.
- Zurückschneiden oder Verlängern des Gehrschildes.
- Dachflächenfenster im Gehrschild und auf den kürzeren Walmdachseiten.
- Aufgesattelte Firstlichtbänder.
- Unruhige Gesamtwirkung.

2. Fassadengestaltung

zulässig sind z.B.

- Fassadenrenovation und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.
- Eine auf den Bautyp und die örtliche Begebenheit angepasste Laube.
- Hinterglasung von Giebelwänden oder von Verschalungen mit ausgeschnittenen Verzierungen.
- Verglasungen bestehender Öffnungen (z.B. Tenntore, Taglicht im Söllerbereich).
- Auf den Bautyp und die örtliche Begebenheit abgestimmte zusätzliche Belichtung im Söllerbereich.
- Schlitzartige Befensterung der Stotzwand (Schlitzbreite max. 30 cm).

unzulässig sind z.B.

- Aussenisolationen und Verkleidungen, die den Fassadencharakter verändern.
- Wohnenteilartige Fenster im Ökonomieteil.
- Balkonanbauten und Wintergärten insbesondere an Hauptfassaden.

3. Umgebungsgestaltung

unzulässig sind z.B.

- grössere Terrainveränderungen, Terrassen, unangepasste Einfriedungen, etc.

4. Fundamente

zulässig sind z.B.

- Erneuerung, Unterfahrung oder Ersatz bestehender Fundamente oder Kellermauern.
- Einbau von Fundamentplatten bei nicht unterkellerten Gebäudeteilen.

unzulässig sind z.B.

- Erweiterung der bestehenden Kellerräume (ausgenommen Haustechnikräume, die nicht anderweitig realisiert werden können).

5. Tragende Wände

zulässig sind z.B.

- Sanierung der Tragkonstruktion, Ersatz schadhafter Teile.
- Funktionell begründete Durchbrüche.
- Einbau von Sanitärkernen und Vertikalerschliessungen.
- Abbruch nichttragender Trennwände.

unzulässig sind z.B.

- Abbrüche oder Verschiebungen von inneren Bauteilen, sofern diese Massnahmen die bauliche Grundstruktur des Gebäudes oder dessen äusseren Bestand in Frage stellen. Bei erhaltenswerten oder schützenswerten Gebäuden ist die Raumstruktur zu erhalten.
- Vollständige Auskernungen.

6. Böden und Decken

zulässig sind z.B.

- Geringfügige Anpassungen der Geschossniveaus und der Raumhöhen.
- Sanierungen und Verstärkungen der Deckenkonstruktionen.
- Einbau Galerie über dem Wohnteil.
- Einzug einer neuen Geschossebene im Tennbereich.
- Einzug einer Decke in Leichtbauweise als Raumabschluss über dem obersten, bestehenden Boden des Ökonomieteils.

unzulässig sind z.B.

- Einbau von Stahlbetondecken in Holzbauten (ausser Decke über Untergeschoss).
- Einbau Galerie über Ökonomieteil.
- Einzug von neuen Nutzungsebenen im Ökonomieteil (ausgenommen Tennbereich).

Gestaltungsgrundsätze Weilerzone „nichtlandwirtschaftlicher Bautyp“

Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Die Identität der Baute oder Anlage muss jedoch im Wesentlichen gewahrt bleiben.

Die äussere Erscheinung des Gebäudes muss bei einem Um- und Ausbau soweit als möglich gewahrt bleiben. Die typischen Gestaltungsmerkmale der einzelnen Gebäudeteile müssen erhalten bleiben, wobei gestalterische Verbesserungen zulässig sind.

Für den Umbau von schützenswerten und erhaltenswerten Objekten gelten zusätzlich die denkmalrechtlichen Bestimmungen. Bei K-Objekten, d.h. bei allen schützenswerten und den erhaltenswerten Bauten, die in einer Baugruppe oder in einem Ortsbildschutzperimeter liegen, ist die Denkmalpflege des Kantons Bern frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Einige Gestaltungsmerkmale, die einzuhalten sind:

1. Dachgestaltung

zulässig sind z.B.

- Belichtung Dachraum: 1. Priorität: Dem Objekt angepasste Fassadenbefensterung; 2. Priorität: Häuser mit normal grosser Dachfläche: Je ein horizontales Lichtband (maximal drei Ziegel hoch) pro Hauptdachseite von 2.4 m², oder bis zu drei regelmässig und auf einer Linie angeordnete Dachflächenfenster (DFF) pro Hauptdachseite, maximale Grösse 66 x 118 cm oder 78 x 98 cm; Häuser mit grosser Dachfläche: Bis zu drei horizontal und auf einer Linie angeordnete Lichtbänder pro Hauptdachseite (maximal drei Ziegel hoch), maximale Abmessung 4,4 m², oder bis zu vier regelmässig und auf einer Linie angeordnete DFF pro Hauptdachseite, maximale Grösse 78 x 140 cm. Wenn zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten in der Dachfläche vorhanden sind, gilt die entsprechende Dachseite als Haus mit normaler Dachfläche.
- Belichtung Vordachbereich: Lichtplatten (dachbündig) bzw. Glasziegel im Traufbereich: Maximal drei Ziegel hoch; Länge des möglichst durchgehenden Lichtbandes analog den Fenstern, denen das Licht zugeführt wird. Gehrschild, bis zu Viertelwalm: Keine Glasplatten möglich.
- Korrektur störender Bauteile.
- Auf den Bautyp und der örtlichen Begebenheit abgestimmte Dachaufbauten, die sich der Dachfläche unterordnen.

Problematisch und in der Regel unzulässig sind z.B.

- Wesentliche Eingriffe in die Dachkonstruktion (Dacheinschnitte und überdimensionierte Dachaufbauten).
- Kürzung oder Verlängerung der Dachvorsprünge.
- Veränderungen von Dachneigung und -form.
- Zurückschneiden oder Verlängern des Gehrschildes.
- Dachflächenfenster im Gehrschild und auf den kürzeren Walmdachseiten.
- Aufgesattelte Firstlichtbänder.
- Unruhige Gesamtwirkung.

2. Fassadengestaltung

Man darf dem Gebäude zwar anmerken, dass es anders als ursprünglich genutzt wird, der Charakter und die Identität der Baute müssen beim Um- und Ausbau auch bei der Fassadengestaltung gewahrt bleiben (Zurückhaltung bei der Veränderung). Bei ehemaligen Bauernhäusern sind die Grundsätze der Fassadengestaltung, wie sie in den Gestaltungsgrundsätzen zu „landwirtschaftlicher Bautyp“ niedergeschrieben sind, einzuhalten.

3. Umgebungsgestaltung

unzulässig sind z.B. grössere Terrainveränderungen, grosse Terrassen, unangepasste Einfriedungen etc.

Beilagen

B1 Erläuterungen zum Hinweisplan

Im Hinweisplan Ortsbild sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümerverbindlich in Instrumenten, welche in einem andern Verfahren erlassen wurden, bzw. behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind.

B1.1 Bauinventar (behördenverbindlich)

Das Bauinventar der Gemeinde Schwarzenburg ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

Sofern nicht grundeigentümerverbindlich geregelt → Bauinventar im Zonenplan

Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.

schützenswerter Bau

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.»

Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.

erhaltenswerter Bau

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen,

die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.» *Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.*

Bau mit
Situationswert

Die Einstufung «Situationswert» erhalten Gebäude unabhängig von ihrer baulichen oder historischen Qualität, wenn sie erhebliche Bedeutung für das Orts- und Strassenbild, bzw. für die Baugruppe haben. Eigenwert und Situationswert erhöhen kumulativ den Gesamtwert eines Baus.

Anhangobjekt

In einem «Anhang» wird bemerkenswerte Architektur gewürdigt, welche weniger als 30 Jahre alt ist. Eine Einstufung in die oben genannten Kategorien wird nicht vorgenommen.

Baugruppe

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

Strukturgruppen	Die Strukturerhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen. Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist primär die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung und Fassadengestaltung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.
K-Objekte	Alle als «schützenswert» eingestuften Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören oder in einem Ortsbildschutzgebiet liegen werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.

Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 36.

B2 Erläuterungen zu übergeordneten Bau- und Nutzungsbeschränkungen

B2.1 Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan

Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern Vgl. Art. 44 Strassengesetz (SG; BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV; BSG 732.111.1).

B2.2 Geschützte Objekte (grundeigentümergebunden)

Die folgenden Baudenkmäler, Kultur- und Naturobjekte sowie geologischen Objekte sind durch Regierungsratsbeschluss (RRB) geschützt:

Geschützte geologische Objekte • [Erratischer Block Krummooshubel](#)

RRB vom [18. Dezember 1942](#)

B2.3 Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung

Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.

Vgl. Art. 9, 13, 15 Naturschutzgesetz (NSchG; BSG 426.11). Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe unter <http://www.be.ch/natur/>

Auengebiete von nationaler Bedeutung	Auengebiete von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	<i>Vgl. Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.31)</i>
Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung	Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	<i>Vgl. Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.32)</i>
Flachmoore von nationaler Bedeutung	Flachmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	<i>Vgl. Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.33)</i>
Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung	Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung sind in ihrer Qualität und Eignung sowie als Stützpunkt für das langfristige Überleben und die Wiederansiedlung gefährdeter Amphibienarten ungeschmälert zu erhalten.	<i>Vgl. Verordnung über den Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.34)</i>
Trockenwiesen von nationaler Bedeutung	Die Objekte sind ungeschmälert zu erhalten. Ein Abweichen vom Schutzziel ist nur zulässig für unmittelbar standortgebundene Vorhaben, die dem Schutz des Menschen vor Naturgefahren oder einem andern überwiegenden öffentlichen Interesse von nationaler Bedeutung dienen.	<i>Vgl. Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV; SR 451.37).</i>
Ufergehölze	Ufergehölze (inkl. Auenv egetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	<i>Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).</i>
Hecken und Feldgehölze	Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	<i>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.</i>
Trockenstandorte von regionaler Bedeutung	Trockenstandorte von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den	<i>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).</i>

Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.

Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung	Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).
Naturschutzgebiete	- Naturschutzgebiet «Sense – Schwarzwasser» - Naturschutzgebiet «Waldgasse» - Naturschutzgebiet «Gänsemoos»	RRB / Verfügung vom 27. Oktober 2010 RRB / Verfügung vom 8. November 1987 RRB / Verfügung vom 22. Dezember 1993

B2.4 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich)

Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurb biologischen Methoden zu erstellen.

Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20); Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1^{bis} und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).

Ufervegetation	Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenvegetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.
----------------	--	---

B2.5 Wald (grundeigentümerverbindlich)

Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen. Waldfeststellungen können auch ausserhalb der Bauzone und beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen, in Gebieten in denen der Kanton die Zunahme des Walds verhindern will, erfolgen.

Vgl. Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG, Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt (MB) D_09

