

Gemeindebaureglement (GBR)

Einwohnergemeinde Wahlern

Inkrafttreten: 6. Juli 2010

Inhalt:

- Einleitung
- A Geltungsbereich
- B Nutzungsvorschriften
- C Bauvorschriften
- D Besondere baurechtliche Ordnungen
- E Gestaltungs- und Umweltvorschriften
- F Schutzvorschriften
- G Pflege der Kulturlandschaft
- H Schlussbestimmungen
- I Genehmigungsvermerke
- Anhang I: Messweisen
- Anhang II: Sachregister
- Anhang III: Gestaltungsgrundsätze Weilerzone

ZPP Nr. 11 GBR Art. 38, Genehmigung sistiert

Einleitung

Zu Inhalt und Aufbau des Baureglements:

- *Die kursiv (schräg) geschriebene Kommentarspalte auf der rechten Seite gibt Aufschluss über Sinn und Zweck der Vorschrift oder verweist auf verwandte Regelungen.*
- *Nebst dem Gemeindebaureglement gelten im Bauwesen zahlreiche andere Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts. Diese übergeordneten Bestimmungen werden im Gemeindebaureglement nicht wiederholt. Mit Hilfe des Stichwortverzeichnisses im Anhang II lassen sich die wichtigsten Bestimmungen auffinden.*
- *Einzelne Detailbestimmungen zu Messweisen regelt der Gemeinderat im Anhang I zu diesem Reglement*

Ist Ihr Bauvorhaben baubewilligungspflichtig?

Welche Unterlagen müssen Sie zusammenstellen?

Welche weiteren Abklärungen müssen Sie treffen?

Wenden Sie sich mit Ihren Fragen an die Gemeindeverwaltung. Eine frühzeitige Kontaktnahme lohnt sich.

A Geltungsbereich

Art. 1

Grundordnung

¹ Das Gemeindebaureglement (GBR) bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Landschaft und dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Das Gemeindebaureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³ Überbauungsordnungen und andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem Gemeindebaureglement vor.

B Nutzungsvorschriften

Wohnzonen W1, W2, W3, W4	Art. 2 ¹ Wohnzonen sind in erster Linie für die Wohnnutzung bestimmt. ² Zugelassen sind zudem nicht störende gewerbliche Betriebe sowie kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungen mit geringem Publikumsverkehr. ³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES II. Ausnahmen bilden die aufgestuften Gebiete gemäss Zonenplan Siedlung (ES III).	<i>Arbeitsnutzungen wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers sind zugelassen, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken können.</i>
Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3	Art. 3 ¹ Die Wohn- und Arbeitszonen sind für die Wohnnutzung und die mässig störende Arbeitsnutzung bestimmt. ² Untersagt sind Erotik- oder ähnliche Betriebe. ³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.	<i>Zugelassen sind mässig störende Gewerbe wie Dienstleistungsbetriebe, emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigen.</i>
Kernzone K	Art. 4 ¹ Die Kernzone umfasst den gestalterisch empfindlichen, historisch gewachsenen Ortskern. ² Zugelassen sind Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastgewerbe, Wohn- und Bürobauten sowie mässig störende Gewerbebetriebe. ³ Untersagt sind reine Lagerbetriebe und Tankstellen sowie Erotik- und ähnliche Betriebe. ⁴ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.	<i>Die Kernzone soll ein traditionelles Nebeneinander von typischen Kernnutzungen wie Verkauf, publikumsorientierte Dienstleistungen, Gastwirtschaft, kleingewerbliche Produktion und Wohnen ermöglichen.</i> <i>Durch die Nutzungseinschränkungen sollen der Charakter des Ortskerns und die Qualität des Wohnens geschützt werden.</i>
Arbeitszonen A2, A3	Art. 5 ¹ Die Arbeitszonen sind für die Arbeitsnutzung bestimmt. ² Wohnnutzungen sind ausschliesslich für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zulässig. ³ Für die Arbeitszone A2 gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III. ⁴ Für die Arbeitszone A3 gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES IV.	

Erhaltungszone
ErhZ

Art. 6

¹ Die Erhaltungszone dient der Erhaltung traditionell entstandener Siedlungsstrukturen und der zeitgemässen Nutzung der bestehenden Gebäude in den Ortsteilen Elisried, Schönentannen, Mamishaus und Milken.

² Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 11 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 Hauptbauten 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 Geschosshöhe sowie an die Gebäudeabmessungen des bestehenden Baukörpers halten.
- 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 Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.

Die Erhaltungszone ermöglicht die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen im Siedlungsgebiet.

Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

Art. 7

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen sind für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen bestimmt.

² Für die einzelnen Zonen gelten folgende Zweckbestimmungen, Grundzüge der Überbauung und Gestaltung und Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES):

ZöN	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
1	Schulanlage und Kindergarten Schlossgasse	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kGA, GL und GH gemäss Zone WA2	III
2	Schulanlagen Einschlag und Sportanlage / Turnhalle Thunstrasse	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kGA und GH gemäss Zone WA3, max. GL 120 m	III
3	Schulanlage Thunstrasse	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kGA und GH gemäss Zone WA3, max. GL 120 m	III
4	Schulsportanlagen Wellenried	Neue Schulsportanlage und Turnhalle kGA und GH gemäss Zone WA3, max. GL 75 m	-
5	Viehmarkt- und Mehrzweckplatz	bestehend	-
6	Feuerwehrmagazin	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kGA, GL und GH gemäss Zone WA3	-
ZöN	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
7	Freilichttheater im Taan	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kGA, GL und GH gemäss Zone WA3	-
8	Werkhof Staat	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kGA, GL und GH gemäss Zone WA3	III
9	Pflegeheim	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kGA und GH gemäss Zone WA3, max. GL 100 m	II
10	Altersheim und Pflegeheim		II
11	Schloss (kant. Verwaltung)	bestehend	II
12	Kirche	bestehend	II
13	Friedhof, Aufbahrungshalle	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kGA, GL und GH gemäss Zone WA3	II

14	Kindergarten und Feuerwehrmagazin Lanzenhäusern	bestehend	III
15	Lager für Museum und Kommunikation (Lagerung, Instandstellung und Wartung von Museumsgegenständen)	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kGA mind. 3 m, gGA mind. 6 m, GH max. 7 m, GL max. 60 m	III

Art. 8

Zone für Bahnbauten und -anlagen

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 Zone WA3.

Dazu gehören die Infrastrukturanlagen (Geleise, Station, Umschlagsflächen). Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen. (Art. 18 EBG)

Art. 9

Grünzone GZ

¹ Die Grünzone dient der Gliederung der Siedlung und Freihaltung von Grünräumen im Ortsinnern.

² Es sind nur unterirdische Bauten, Kinderspielplätze und Bauten, die für die Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen.

³ Grünzonen sind naturnah zu gestalten.

⁴ Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten Grünräume im Ortsinnern frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtsagen (Art. 79. BauG) Elemente einer naturnahen Gestaltung sind: Natur- und Magerwiesen, Hecken, standortheimische Einzelbäume etc. Für bestehende Bauten gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie. (Art. 3 BauG)

Art. 10

Bauernhofzone BH

¹ In der Bauernhofzone gelten die eidg. und kant. Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

² Die Errichtung von Zucht- und Mastbetrieben ist untersagt.

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Für die Bauernhofzone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten richtet sich nach den Bestimmungen des RPG und der RPV (Art. 85 Abs. 2 BauG).

Art. 11

Landwirtschaftszone LWZ

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entspre-

² Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

chend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Weilerzone
WeZ

Art. 12

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der landwirtschaftlich geprägten Kleinsiedlungen und deren massvollen Entwicklung.

Innerhalb landwirtschaftlicher Kleinsiedlungen erlaubt die Zone eine grosszügigere Nutzung innerhalb der bestehenden Gebäude als dies in der Landwirtschaftszone möglich ist.

² Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 11 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 Bauten geschaffen werden, welche bereits eine Wohnung aufweisen.

⁴ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

⁵ Sofern innerhalb des bestehenden Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30% der bestehenden BGF zulässig.

⁶ Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.

⁷ Neue unbewohnte An- und Nebenbauten sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.

⁸ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren. Es gelten die Gestaltungsgrundsätze gemäss Anhang III GBR.

⁹ Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.

¹⁰ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.

Art. 13

Touristische
Naherholungs-
zone

¹ Die touristische Naherholungszone ist bestimmt für Bauten und Anlagen der Naherholung, wie den bestehenden Gastwirtschaftsbetrieb, Parkierungsflächen für

„Schwarzwasserbrücke“

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 versehen.

⁴ Auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in die Landschaft ist besonders zu achten.

⁵ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Ablagerungszonen, „Milken“

Art. 14

¹ Art und Mass der Ablagerungen sowie die Rahmenbedingungen richten sich nach dem Entscheid der Baudirektion vom 17.05.1991.

Anmerkung:

Die neue Überbauungsordnung zur Inertstoffdeponie Milken steht kurz vor Abschluss.

Abbau- und Ablagerungszonen, „Schneckenberg“

Art. 15

¹ Im Gebiet „Schneckenberg“ (Obermatt) gilt für die maximale äussere Abgrenzung des Abbaues 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.

C Bauvorschriften

Art. 16**Masse**

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	kGA	gGA	GH	GL	VG	MLZ/ MBZ ¹⁾	GFZ
Zone	kleiner Grenz- abstand	grosser Grenz- abstand	max. Gebäude- höhe	max. Gebäude- länge	max. Vollge- schosse	Mehrlänge /breite ab	Grün- flächen- ziffer
W1	5 m	8 m	5 m ³⁾	25 m	1		
W2	5 m	9 m	7 m ³⁾	30 m	2		
W3	6 m	10 m	10 m ³⁾	36 m	3	31/14 m	0.4
W4	6 m	12 m	13 m ³⁾	40 m	4	35/14 m	0.4
WA2	5 m	9 m	7 m ^{2) 3)}	35 m	2	30/15 m	0.4
WA3	6 m	10 m	10 m ^{2) 3)}	40 m	3	35/15 m	0.3
A2	4 m ⁴⁾		13 m ³⁾				0.2
A3	5 m ⁴⁾		18 m ³⁾				0.2
ErhZ	3 m	9 m	7 m ³⁾	30 m	2		
K	gemäss Kernzonenplanung						

Weitere Abstände werden durch das übergeordnete Recht festgelegt: Von

- Kantonsstrassen (gemessen ab Fahrbahnrand): 5,0 m

- Gemeindestrassen (gemessen ab Fahrbahnrand): 3,6 m

- Wald: 30,0 m

Waldabstände dienen der Sicherheit (umstürzende Bäume) und dem Schutz des Waldes. Sie können unterschritten werden, wenn die Forstorgane dies zulassen.

- Zu erwähnen sind auch die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGz ZGB). Dort sind gewisse nachbarschaftliche Regelungen wie Pflanzabstände enthalten

¹⁾ MLZ und MBZ: Ab den angegebenen Massen erhöht sich der Grenzabstand auf den Längsseiten um 10% der Mehrlänge und um 20% der Mehrbreite.

²⁾ Für Bauten mit gewerblicher Nutzung gilt eine Mehrhöhe von 1 m, sofern dies durch gewerbliche Nutzung nachgewiesen werden kann.

³⁾ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 1m gestattet.

⁴⁾ Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung min. 10 m.

kGA = kleiner Grenzabstand

gGA = grosser Grenzabstand

GH = Gebäudehöhe

GL = Gebäudelänge

GB = Gebäudebreite

VG = Geschosszahl

UeZ = Überbauungsziffer

GFZ = Grünflächenziffer

MLZ = Mehrlängenzuschlag

MBZ = Mehrbreitenzuschlag

² Die Messweisen der baupolizeilichen Masse und der Grünflächenziffer sind im Anhang 1 geregelt.

Grenzabstand für An- und Nebenbauten	Art. 17 ¹ Für bewohnte An- und Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 40 m² und einer mittleren Gebäudehöhe von 3,0 m genügt ein allseitiger Grenzabstand von 3,0 m. ² Für unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² und einer mittleren Gebäudehöhe von 4,0 m genügt ein allseitiger Grenzabstand 2,0 m. ³ Der Grenzanzubau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt, oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.	<i>Bewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel unbeheizte Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Gartenhäuser oder Kleintierställe und Tiergehege. Unbewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände etc.</i>
Grenzabstand für unterirdische Bauten	Art. 18 ¹ Unterirdische Bauten sind vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden an keiner Stelle um mehr als 1,2 m überragen. ² Unterirdische Bauten dürfen bis 1,0 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze reichen.	<i>Als „gewachsenen Boden“ bezeichnet man das noch unveränderte Terrain. Ist der gewachsene Boden nicht ohne weiteres zu bestimmen (frühere Veränderungen etc.), so gilt Art. 97 BauV und es ist mit der Baubewilligungsbehörde Kontakt aufzunehmen.</i>
Grenzabstand für Tiefbauten und dergleichen	Art. 19 ¹ Bauten und Anlagen, welche den Boden nicht überragen wie Privatwege und -strassen, Parkplätze und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1,0 m zu wahren. ² Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbiootope und dergleichen haben einen Grenzabstand von 2,0 m zu wahren. ³ Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 und 2 erwähnten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden.	
Unterschreitung des Grenzabstandes	Art. 20 ¹ Die Nachbarn können unter sich den Grenzabstand ohne Ausnahmegewilligung frei festlegen. Vorbehalten bleibt Art. 21 Abs. 5.	<i>Soll die Vereinbarung über die Grenzabstände für Rechtsnachfolger Geltung haben, ist die Errichtung einer Dienstbarkeit zu empfehlen.</i>

Gebäudeab-
stand**Art. 21**

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischen liegenden für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

² Die Baubewilligungsbehörde kann innerhalb der Kernzone sowie des Ortsbildschutzgebietes im Interesse der Ortsbildpflege und der Erhaltung des Kernzonencharakters einen geringeren Gebäudeabstand bewilligen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann den Gebäudeabstand von An- und Nebenbauten gegenüber Bauten auf demselben Grundstück auf 2,0 m verkürzen.

⁴ Gegenüber Bauten, die aufgrund früheren Rechts einen kleineren Grenzabstand aufweisen, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

⁵ Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand bis auf 6,0 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, beträgt der Gebäudeabstand minimal 12,0 m. Für bewohnte An- und Nebenbauten kann der Gebäudeabstand bis auf 4,0 m reduziert werden. Für unbewohnte An- und Nebenbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.

Annähernd
geschlossene
Bauweise**Art. 22**

¹ In den im Zonenplan Siedlung speziell bezeichneten Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise haben Hauptbauten folgende minimale Grenzabstände zu waren:

- a) 2,5 m, wenn die grenzseitige Gebäudefassade Fenster, Balkone und andere Öffnungen aufweist
- b) 1,5 m, wenn die grenzseitige Gebäudefassade Fenster aber keine Balkone aufweist und der direkte Einblick in die Fenster der Nachbarliegenschaft nicht möglich ist
- c) 1,0 m, wenn die grenzseitige Gebäudefassade keine Öffnungen aufweist.

² Der Grenzabstand wird von der Fassade, bei Balkonen von der vorderen Brüstung aus gemessen.

³ Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar

zustimmt und wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Haupt- oder Nebengebäude angebaut werden kann.

Art. 23

Bauabstand
von öffentlichen
Fuss- und Rad-
wegen

Von selbstständigen Fuss- und Radwegen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 2 m, gemessen ab Wegrand, einhalten.

Art. 24

Gewässer-
abstand

¹ Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes 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 Grünraumgestaltung 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.

D Besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 25

Zonen mit
Überbau-
ungsordnung

¹ Als rechtskräftige Überbauungsordnung im Sinne von Art. 88ff. BauG, welche mit Ausnahme der UeO J/K vor 1994 in Kraft getreten sind, gelten:

a) in	Schwarzenburg		ES/LSV
A: UeO	"Buhnenstock"	vom	08.02.1974 II
B: UeO	"Alchenfuhren I"	vom	04.12.1981 II
D: UeO	"Galgenzelg West I"	vom	11.11.1987 II
F: UeO	"Alte Herren"	vom	01.05.1992 II
G: UeO	in Kernzone Schwarzenburg		14.03.1990 III
H: UeO	in Kernzone Schwarzenburg		08.12.1993 III
J/K: UeO	in Kernzone Schwarzenburg		28.08.2001 III

b) im weiteren Gemeindegebiet			ES/LSV
L: UeO	"Unterwahlern"	vom	31.07.1978 II
M: UeO	"Bernaville"	vom	18.02.1975 II
	Parzelle 4450		III
	Parzelle 1742		III
O: UeO	"Chilchermatt"	vom	24.01.1979 III
P: UeO	"Tännlenen"	vom	01.04.1981 III
Q: UeO	"Pöschen"	vom	26.07.1990 III

Die gültigen Überbauungsordnungen werden zur besseren Übersicht im Baureglement aufgeführt. Innerhalb ihres Geltungsbereichs gehen sie den Bestimmungen des Baureglements vor.

*Die UeO's A, B, D, F, G, H, L, M, O, P, Q wurden von den **Stimmberechtigten** 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. 28 GBR.*

² In der UeO Nr. B "Alchenfuhren I" gilt das Nutzungsmass, gesamthaft über das ganze Gebiet, mit einer max. AZ 0,65.

³ In der UeO Nr. D "Galgenzelg West I" gilt das Nutzungsmass, gesamthaft über das ganze Gebiet, mit einer max. AZ 0,4.

⁴ In der UeO Nr. L "Unterwahlern" ist die Geländekuppe von Hochbauten freizuhalten; es gilt die Plangrundlage zur Errichtung der Grunddienstbarkeit "Bauverbot" vom 02.04.1991. Diese Fläche kann zu der Ausnützung (BGF) angerechnet werden (Art. 94 Abs. 4 BauV). Die Aussenräume sind mit standortheimischen Hochstammbäumen und Hecken zu durchgrünen.

	Art. 26		
Zonen mit Überbauungsordnung	¹ Als rechtskräftige Überbauungsordnung im Sinne von Art. 88ff BauG, welche nach 1994 in Kraft getreten sind, gelten:		<i>Die UeO's 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 15, 18 wurden vom Gemeinderat erlassen. Die dazugehörigen ZPP- Bestimmungen finden sich in Art. 29 bis Art. 44 GBR.</i>
	UeO Nr. 1	"Ringgenboden/Schlifere"	1. Etappe
	UeO Nr. 2	"Galgenzelg Nord"	1. und 2. Etappe
	UeO Nr. 3	"Galgenzelg West II"	
	UeO Nr. 5	"Schufle"	
	UeO Nr. 6	"Leimern II"	
	UeO Nr. 7	"Leimern III"	1. und 2. Etappe
	UeO Nr. 9	"Freiburgstrasse"	
	UeO Nr. 10	"Alchenfuhren II"	
	UeO Nr. 15	"Brülle Süd"	
	UeO Nr. 18	"Ried" 1. Etappe entspricht der UeO R Ried vom 20.07.1990 inkl. Änderungen vom 22.02.1993 und 02.03.2001.	
	UeO Nr.19	"Voremberg West"	<i>Die UeO 19 wurde von den Stimmberechtigten erlassen. Eine Aufnahme der ZPP- Bestimmungen erübrigt sich daher.</i>

Zonen mit Planungspflicht, Allgemeines	Art. 27	Für die einzelnen ZPP (Art. 29 - Art. 44 GBR) gelten die folgenden Bestimmungen:	<i>Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus, welche vom Gemeinderat erlassen wird.</i>
--	----------------	--	--

ZPP J/K "Kernzone Schwarzenburg" 3. Etappe	Art. 28	Zweck ¹ Die ZPP J/K bezweckt - die Erhaltung und Weiterführung der ortstypischen Charakteristik von Schwarzenburg - die Sicherstellung der Fusswegverbindungen - das Ordnen des fahrenden und ruhenden Verkehrs - die Sicherstellung der Erschliessung der einzelnen Grundstücke. Nutzungsart ² Mischnutzung im Sinn der Kernzone K. Nutzungsmass ³ Das Nutzungsmass für bestehende Bauten richtet sich nach den bestehenden Gebäudedimensionen und der vorhandenen Geschoszahl. ⁴ Für Neubauten gelten die Bestimmungen der WA2.
--	----------------	--

Gestaltungsgrundsatz

⁵ Sofern in der UeO nichts anderes bestimmt wird, gilt die annähernd geschlossene Bauweise (siehe Art. 22 GBR).

⁶ Auf eine ortsverträgliche Baugestaltung (Stellung, Volumen, Gestaltung) ist zu achten. Hierzu sind Art. 45 bis Art. 52 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 Ortsbildschutzperimeters. Die Bestimmungen des Art. 57 GBR sind daher zwingend zu beachten.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 29

ZPP Nr. 1
"Ringgenbo-
de/Schlifere"

Zweck

¹ Die ZPP Nr. 1 bezweckt eine Siedlungsrandüberbauung mit gemischter Nutzung.

Nutzungsart

² Im Ostteil (Parz. 1507) Wohnen und Arbeiten im Sinne der Wohn- und Arbeitszone WA 2.

³ Im Westteil (Parz. 4186, 1746, 4187) Wohnen im Sinne der Wohnzone W2.

Nutzungsmass

⁴ Im Westteil beträgt die AZ min. 0,3 und max. 0,5.

⁵ Im Ostteil beträgt die AZ min. 0,4 und max. 0,6.

Gestaltungsgrundsatz

⁶ Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung des Übergangs zwischen den neuen Bauten und der offenen Landschaft (Siedlungsrandgestaltung) ist Wert zu legen.

Erschliessung

⁷ Die Erschliessung erfolgt hauptsächlich von der Staatsstrasse Lanzenhäusern-Niedereichi her. Parkierungen sind, soweit möglich, zusammenzufassen.

Empfindlichkeitsstufe:

- Im Westteil ES II

- Im Ostteil ES III

ZPP Nr. 2
"Galgenzelg
Nord"

Art. 30

Zweck

¹ Die ZPP Nr. 2 bezweckt eine leicht verdichtete, landschaftlich gut eingepasste Siedlungsrandüberbauung. Im Besonderen ist auf den bestehenden Aussichtspunkt "Galgenzelg" Rücksicht zu nehmen.

Nutzungsart

² Wohnen im Sinne der Wohnzone W1; nicht störende kleinere Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

Nutzungsmass

³ min. AZ 0,3, max. AZ 0,5. Die Geschossanzahl beträgt eins.

Gestaltungsgrundsätze

⁴ Die Hauptbauten sind talseitig mit geneigten Dächern zu versehen; bergseitig sind Anteile mit begrüntem 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.

Empfindlichkeitsstufe: ES II

ZPP Nr. 3
"Galgenzelg
West II"

Art. 31

Zweck

¹ Die ZPP Nr. 3 bezweckt eine Siedlungsrandüberbauung.

Nutzungsart

² Wohnen im Sinne der Wohnzone W, wobei nicht störende kleinere Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind.

Nutzungsmass

³ min. AZ 0,3, max. AZ 0,5. Die Geschossanzahl beträgt in der unteren Teilhälfte (an der Milkenstrasse) zwei, in der oberen Teilhälfte (gegen die Hügelkuppe) eins.

Gestaltungsgrundsätze

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

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.

Erschliessung, Parkierung

⁶ Die Erschliessung erfolgt von der Milkenstrasse her. (Art. 71 SBG)

⁷ Die Parkierung ist, soweit möglich, unterirdisch oder in offenen überdeckten Einstellhallen zusammenzufassen. Oberirdische Besucherparkplätze sind gestattet.

Empfindlichkeitsstufe: ES II

Art. 32

ZPP Nr. 5
"Schufle"

Zweck

¹ Die ZPP Nr. 5 bezweckt eine verdichtete und gruppierte, siedlungsmässig optimal eingepasste Überbauung.

Nutzungsart

² Wohnen im Sinne der Wohnzone W3, wobei Dienstleistungsbetriebe und nicht störende kleinere Gewerbe zugelassen sind.

Nutzungsmass

³ min. AZ 0,4, max. AZ 0,6. Die Geschossanzahl beträgt drei.

Gestaltungsgrundsätze:

⁴ Auf allen Hauptbauten sind nur geneigte Dächer gestattet.

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.

Empfindlichkeitsstufe: ES II

ZPP Nr. 6
"Leimern II"

Art. 33*Zweck*

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

Nutzungsart

² Teilgebiet A: Wohnen und Arbeiten im Sinne der Wohn- und Arbeitszone WA2; Teilgebiet B Mischnutzung im Sinne der Kernzone K.

Nutzungsmass

³ min. AZ 0,6 max. AZ 0,9. Die Geschossanzahl beträgt zwei. In bestehenden Bauten dürfen Nutzungen sinnvoll verdichtet werden.

Gestaltungsgrundsätze

⁴ Auf allen Hauptbauten sind nur geneigte Dächer gestattet.

⁵ Die Hauptbauten 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.

Parkierung

⁷ Die Parkierung ist, soweit möglich, in unterirdischen Einstellhallen zusammenzufassen. Oberirdische Besucherparkplätze sind gestattet.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

ZPP Nr. 7
"Leimern III"

Art. 34*Zweck*

¹ Die ZPP Nr. 7 bezweckt eine ortsintegrierte, leicht verdichtete Überbauung unter Einbezug und Berücksichtigung bestehender Bauten.

Nutzungsart

² Teilgebiet A: Wohnen im Sinne der Wohn- und Arbeitszone W3; Teilgebiet B: Wohnen und Arbeiten im Sinne der Wohn- und Arbeitszone W3, wobei neben dem Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Büros, Ateliers, Praxen etc.) zugelassen sind.

Nutzungsmass

³ min. AZ 0,5, max. AZ 0,8. Die Geschossanzahl beträgt drei.

Gestaltungsgrundsätze

⁴ Auf allen neu erstellten Hauptbauten sind nur geneigte Dächer gestattet.

⁵ Die Hauptbauten sind im Zusammenhang mit bestehenden Hauptbauten 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

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.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 35

ZPP Nr. 8
"Brülle"

Zweck

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 Parz. 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.

Nutzungsart

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

⁴ Teilbereich B für die Zwischenlagerung sowie Sor-

tierung von Bau- und Bauabbruchmaterialien.

Nutzungsmass

⁵ Im Teilbereich A für Werkhöfe dürfen zweckgebundene Bauten und Bearbeitungsbereiche erstellt werden. Für Hochbauten beträgt der minimale Grenzabstand 3,0 m. Gebäudehöhe max. 7,0 m (Abgrabungen werden nicht mitgerechnet), Gebäudelänge max. 50m.

⁶ Im Teilbereich B für die Zwischenlagerung dürfen offene und eingeschossig überdeckte Lager- und Sortieranlagen, bzw. -flächen erstellt werden. Gebäudehöhe max. 7,0 m (Abgrabungen werden nicht mitgerechnet), Gebäudelänge max. 50m. .

Gestaltungsgrundsätze

⁷ Auf allen Hauptbauten 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.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 36

ZPP Nr. 9
"Freiburgstrasse"

Zweck

¹ Die ZPP Nr. 9 bezweckt eine ortsintegrierte, leicht verdichtete Überbauung für Neu- und Ersatzbauten sowie für die Umnutzung bestehender Bauten.

Nutzungsart

² Wohnen und Arbeiten im Sinne der Wohn- und Arbeitszone WA3. Zudem zugelassen sind Verkaufsgeschäfte bis max. 1000 m² Nettoverkaufsfläche. Für integrierte Kleinladengeschäfte (Detaillisten) sind zusätzlich max. 300m² Nettoverkaufsfläche zugelassen. Ausgeschlossen sind Restaurationsbetriebe jeglicher Art; zugelassen ist einzig eine Cafeteria (ohne Hauptverpflegung).

Nutzungsmass

³ Soweit in der Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt wird, gilt die annähernd geschlossene Bau-

weise (Art. 22 GBR).

⁴ min. AZ 0,6 , max. AZ 1,0. Die Geschossanzahl beträgt drei.

Gestaltungsgrundsätze

⁵ Auf den Hauptbauten 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 Hauptbauten 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.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 37

Zweck

¹ Die ZPP Nr. 10 bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung, die sich harmonisch ins Landschaftsbild (Siedlungsrand) und Siedlungsgefüge einpasst.

Nutzungsart

² Wohnen im Sinne der Wohnzone W2, wobei nicht störende kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind.

Nutzungsmass

³ min. AZ 0,5 , max. AZ 0,6. Die Geschossanzahl beträgt zwei.

Gestaltungsgrundsätze

⁴ Auf allen Hauptbauten sind nur symmetrische gleichschenklige Satteldächer gestattet.

⁵ Die Hauptbauten 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

ZPP Nr. 10
"Alchenfuhren
II"

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.

Empfindlichkeitsstufe: ES II

Genehmigung ZPP Nr. 11 GBR Art. 38 ist sistiert

ZPP Nr. 11
"Bahnhof "

Art. 38

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.

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

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-Honorarordnung 142.

ZPP Nr. 12
"Trunggli-Leen"

Art. 39

Zweck

¹ Die ZPP Nr. 12 bezweckt die Bestimmung der Nutzungs- und Ablagerungsbereiche sowie die Abgrenzung der Schutzgebiete.

Nutzungsart

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.

Nutzungsbereiche

⁴ Folgende Nutzungsbereiche sind festzulegen:

- Teilbereich Kieswerk
- Teilbereich Deponien und Ablagerung
- Teilbereich für Ruderalstandorte.

Nutzungsmass

⁵ Im Teilbereich Kieswerk gilt ein kleiner Grenzabstand von 3,0 m. Gemessen ab dem oberen Grubenrand (gewachsener Boden) beträgt die max. Gebäudehöhe 1,0 m.

⁶ Der Teilbereich Deponien und Ablagerung darf gesamthaft zur Materialablagerung genutzt werden.

Gestaltungsgrundsätze

⁷ Die Wiederauffüllung ist, in Absprache mit dem Gemeinderat, sinnvoll zu etappieren.

⁸ Hauptbauten sowie An- und Neubauten sind nur im Teilbereich Kieswerk zugelassen.

⁹ Auf allen Haupt- sowie An- und Nebenbauten sind Flachdächer zugelassen.

¹⁰ Die Randbereiche der ZPP sind in Zusammenarbeit mit einem Ökologen/Landschaftsarchitekten zu gestalten und zu begrünen.

Erschliessung

¹¹ Die Erschliessung erfolgt über den bestehenden Anschluss an die Staatsstrasse.

Besonderes

¹² Schutzmassnahmen betr. Lärm, Staub, Abbau, Deponien, Wiederauffüllungen und Rekultivierung sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 40

ZPP Nr. 13
"Bodenacker
Schwarzwas-
serbrücke"

Zweck

¹ Die ZPP Nr. 13 bezweckt eine Neuüberbauung mit kombinierter Nutzung für Sport und Freizeit, die sich harmonisch ins Landschaftsbild einpasst.

Nutzungsart

² Das ZPP-Areal kann für Freizeit und Sport genutzt werden, folgende Nutzungen sind möglich:

- Sport- und Veranstaltungshalle, Ganzjahresbetrieb
- zugehöriger Verpflegungsbetrieb
- Kulturanlässe wie Konzerte, Aufführungen etc.
- einfache Unterkunfts-, und Übernachtungsmöglichkeiten für Anlagebenutzer und Passanten
- betriebsnotwendiger Wohnraum
- Einstell-, Materialräume
- Sport- und Erholungsanlagen im Freien

Nutzungsmass

³ Die best. Tankwanne darf bis OK Tankwannenrand voll genutzt werden.

⁴ Für Hauptgebäude inkl. Nebenbauten ausserhalb der Tankwanne sowie für Bauten, welche den Tankwannenrand überragen, gilt eine Überbauungsziffer von max. 50% und eine max. Bauhöhe (Firsthöhe) von 660,00 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- und Nebenbauten 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.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Übergangsnutzung

¹² 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.

*Gemäss Kanton werden an die **Übergangsnutzung** folgende Bedingungen gestellt:*

- Die Parkierung mit der bestehenden Sportanlage ist geregelt
- Die südliche Umgebung des Wannenträffs wird gestalterisch aufgewertet
- Der Rückbau ist sichergestellt (technisch und finanziell)
- Die Immissionen sind zonenkonform.
- Die bestehenden Bauten sind vermasst und in einem Grundbuchplan dargestellt.

Art. 41

ZPP Nr. 15
"Brülle Süd"

Zweck

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

Nutzungsart

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.

Nutzungsmass

⁴ Teilbereich A: Neben den Lagerflächen dürfen zweckgebundene eingeschossige Unterstände erstellt

werden. Der Grenzabstand für Hochbauten beträgt 3,0 m. Die Lager- und Gebäudehöhe beträgt max. 5,0 m, Gebäudelänge max. 50m. .

⁵ Teilbereich B: Neben den Lager- und Umschlagsflächen dürfen zweckgebundene eingeschossige Unterstände sowie gedeckte Lager- und Sortierbereiche erstellt werden. Die Lager- und Gebäudehöhe beträgt 5,0 m, Gebäudelänge max. 50m.

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.

Gestaltungsgrundsätze

⁷ Auf allen Hauptbauten sind nur geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach) zugelassen. Dachneigung: min. a.T. 10°, max. a.T. 30°.

⁸ Neue Hauptbauten sind zusammenzufassen und vorwiegend nordost-südwest auszurichten. Aussenräume wie Zufahrt- und Wegfahrt, Lager- und Parkplätze sind sorgfältig zu gestalten.

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.

Erschliessung

¹³ Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich über die bestehende Gemeindestrasse.

Besonderes

¹⁴ Alle baulichen Veränderungen (Bauten, Terrain, Anlagen) erfordern die Zustimmung des kantonalen Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

ZPP Nr. 16
„Taan/Stengli“

Art. 42**Zweck**¹ Sicherstellung

- einer verdichteten Überbauung unter Berücksichtigung eines einheitlichen Überbauungsmusters, 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 Nutzung² Wohnen im Sinne der Wohnzone W2.**Mass der Nutzung**³ Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der W2.⁴ Die zulässige AZ beträgt 0,6.**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.⁷ Aussenräume (Wege, Gärten, Parkplätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche) sind zusammen mit dem Siedlungsentwurf sorgfältig zu gestalten.**Erschliessung und Parkierung**⁸ Für die Parzellen 1024, 5273 und 5158 erfolgt die Erschliessung über den Pöschenweg.⁹ Die Parkierung ist soweit möglich zusammenzufassen und zu überdecken.**Energie:**¹⁰ Sofern es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, wird unter Einbezug der angrenzenden Grundeigentümer eine zentrale, sparsame sowie umweltschonende Wärmeversorgungsanlage errichtet und betrieben.

Zur Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Überbauung sollte als Grundlage für das Überbauungskonzept bzw. UeO ein Ideenwettbewerb oder Studienauftrag durchgeführt werden. Die Grundlage für die Durchführung bildet die SIA-Honorarordnung 142. Der zusätzliche Planungs- und Projektierungsaufwand, welcher durch dieses Vorgehen entsteht, kann mit dem Planungswert verrechnet werden.

¹¹ Bauvorhaben sollten wenn möglich den MINERGIE-Standard erfüllen.

¹² Die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes ist erwünscht.

Empfindlichkeitsstufe: ES II

ZPP Nr. 17
„Voremborg
Ost“

Art. 43

Zweck

¹ Sicherstellung

- einer Siedlungsrandüberbauung, welche sich in die Landschaft integriert
- einer harmonischen Gestaltung des neu gebildeten Ortsrandes Richtung Norden
- einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
- einer zweckmässigen Erschliessung
- der Hecke entlang der Berggasse

Art der Nutzung

² Wohnen im Sinne der Wohnzone W2.

Mass der Nutzung

³ Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der W2.

⁴ Unter Einhaltung der baupolizeilichen Masse der W2 darf die Höhe der Dachkonstruktion die max. 816.00 m.ü.M. in keinem Punkt überragen.

⁵ Die zulässige AZ beträgt max. 0,4.

Gestaltungsgrundsätze

⁶ Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung des Übergangs zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft sowie auf die Integration der Neubauten in die Hang- bzw. Kuppenlage ist Wert zu legen.

⁷ Bei Satteldächern muss die Firstlinie für Hauptbauten Richtung Ost-West verlaufen.

⁸ Aussenräume (Wege, Gärten, Parkplätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche) sind zusammen mit dem Siedlungsentwurf sorgfältig zu gestalten.

⁹ Die Hecke entlang der Berggasse ist wenn möglich zu erhalten. Wird die Hecke durch Bauten oder Erschliessungsanlagen beeinträchtigt, ist in der näheren Umgebung für Ersatz zu sorgen.

Erschliessung und Parkierung

¹⁰ Die Erschliessung erfolgt ab der Berggasse über den bestehenden Güterweg.

Empfindlichkeitsstufe: ES II

ZPP Nr. 18
„Ried“

Art. 44*Zweck*

¹ 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.

Art der Nutzung

³ Arbeiten in Sinne der Arbeitszone A3.

Mass der Nutzung

⁴ Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der A3.

Gestaltungsgrundsätze

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.

Erschliessung und Parkierung

⁷ Die Erschliessung erfolgt von Lanzenhäusern her via Wagerten und Kreuz.

⁸ Die oberirdische Parkierung ist möglichst zusammenzufassen und flächensparend anzulegen.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

E Gestaltungs- und Umweltvorschriften

Art. 45

Baugestaltung
allgemein

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Nebenbauten haben sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterzuordnen.

³ Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

Zur Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbes. zu berücksichtigen:

- *die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,*
- *Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,*
- *die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,*
- *die Gestaltung der Umgebung, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzung gegen den öffentlichen Raum,*
- *die Aspekte der Sicherheit für Frauen, Kinder, alte und behinderte Menschen,*
- *die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.*

Art. 46

Gebäudestellung, Firstrichtung

¹ An Hängen sind Bauten parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

² Innerhalb überbauter Gebiet haben sich Neubauten in der Stellung und der Firstrichtung der bestehenden Bauweise anzupassen.

³ In begründeten Fällen kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.

Art. 47

Dachform
Hauptgebäude

¹ Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zugelassen:

Zone	Zulässige Dachform	min. Neigung	max. Neigung
Ausserhalb Ortsbilschutzgebiet			
W1/W2/W3/ W4 WA2/WA3 A2/A3 ZöN Erhz/LW	Satteldach	25°	45°
	Pulldach	5°	25°
	Flachdach		
Innerhalb Ortsbilschutzgebiet			
K, W2, WA2, WA3, BHZ, WeZ, ErhZ	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 Ortsbilschutzgebietes sind ausschliesslich symmetrische Schrägdächer erlaubt.

Vorbehalten bleiben die Instrumente zur Einordnung gemäss Art. 45 und Art. 57 GBR.

Art. 48

Dachausbau

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Nutzungsebene zulässig. Eine mögliche zweite Nutzungsebene darf nur offene Wohn- und Arbeitsräume aufweisen.

² Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden.

s. Art. 50 GBR.

Art. 49

Dachaufbauten
/ Dachflächen-
fenster

¹ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen, sofern sie gestalterisch gut in der Dachfläche integriert sind.

² Die Länge der Dachaufbauten, -einschnitte darf zusammen nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des darunterliegenden Geschosses betragen.

³ Bei erhaltenswerten und schützenswerten Objekten sowie innerhalb von Ortsbilschutzgebieten und Baugruppen gemäss Bauinventar darf die Länge der Dachaufbauten max. 1/3 der Fassadenlänge des darunter liegenden Geschosses betragen.

⁴ Dachflächenfenster dürfen eine Fläche von 1,2 m² (im Licht) nicht überschreiten und weisen eine hochrechteckige Form auf.

⁵ Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 1,0 m an eine Firstlinie/Gratlinie oder an ein

Dächer und Dachlandschaften sind für das Ortsbild sehr sensibel. Es kann daher sein, dass nur eine bestimmte Art oder Grösse von Fenstern eingebaut werden kann, was wiederum Einschränkungen für die Nutzung hat. Energiekollektoren sind ausserhalb des Ortsbilschutzgebietes bewilligungsfrei und werden daher nicht als Dachaufbauten angerechnet (Art. 6 BewD).

Nachbargebäude heranreichen. Ausnahme: bei Dachreitern muss zur Firstlinie kein Abstand eingehalten werden.

Art. 50

Attikageschoss

¹ Auf Flachdächern kann über der maximalen Gebäudehöhe ein Attikageschoss von maximal 3,5 m Höhe erstellt werden. Dieses muss von der darunterliegenden Fassade allseitig um 2,0 m zurückversetzt sein (Ausnahme: Treppenhäuser, Lift, Vordächer bis zu jeweils einem Viertel der Fassadenlänge).

² Auf der Attika sind Oblichter, Lift- und andere technische Aufbauten (z.B. Energiegewinnungsanlagen) gestattet.

Art. 51

Flachdachbegrünung

¹ Ab einer Fläche von 50 m² sind Flachdächer zu begrünen.

Art. 52

Abweichung von Vorschriften zur Dachgestaltung

¹ Von den Dachgestaltungsvorschriften (Art. 47 bis Art. 50 GBR) kann abgewichen werden, wenn die Bauherrschaft nachweist, dass dadurch eine bessere architektonische Gesamtwirkung erreicht wird.

² Eine durch die Baubewilligungsbehörde bestimmte Fachinstanz beurteilt die Einhaltung dieser Voraussetzung.

Gerade bei Bauvorhaben an oder im Umfeld von traditionellen Bauten kann es vorkommen, dass die Dachgestaltungsvorschriften einengend wirken und eine bessere Gesamtlösung erschweren. Die Abweichungsmöglichkeit schafft hier Abhilfe. Um die Objektivität und Kontinuität zu gewährleisten, wird auf Kosten der Gesuchsteller eine unabhängige Fachinstanz beigezogen. Als Fachinstanz gelten die kantonale Denkmalpflege, der Berner Heimatschutz oder der Ortsplaner.

Art. 53

Aussenraumgestaltung

¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in Siedlung und Landschaft ergibt.

² Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.

Wesentliche Gestaltungselemente sind: Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielflächen, Verkehrsflächen, Abstellplätze, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrrichtsammelstellen.

Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen	Art. 54 ¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in die bestehende Umgebung integrieren und sich dem natürlichen Gelände anpassen. ² Wenn es die Ortsbildsituation erfordert, kann die Baubewilligungsbehörde bezüglich Gestaltung und Staffelung der Stützmauern oder Böschungen Auflagen formulieren.	<i>Für die Integration eines Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist die Ausgestaltung der Stützmauern und Böschungen von entscheidender Bedeutung.</i>
Reklame	Art. 55 ¹ Reklamen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. ² Plakatanschlagstellen sind ausschliesslich auf Verkehrsachsen und publikumsattraktive Bereiche zu beschränken. ³ Der Gemeinderat kann weitergehende Vorschriften und Richtlinien zum Standort und zur Gestaltung von Plakatanschlagstellen erlassen.	<i>Der Artikel dient als Grundlage für die Regelung von Reklamen und Plakaten als Ergänzung zur eidg. Signalisationsverordnung.</i> <i>Im Weiteren ~~muss die Verordnung über Aussen- und Strassenreklamen (VASR) beachtet werden.~~ müssen BauG, BewD und SV beachtet werden.</i>
Energie	Art. 56 ¹ Die Gemeinde kann Vorschriften sowie Energiekonzepte, Weisungen und Richtlinien für den sorgsamen 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.	<i>Anzustreben sind:</i> - <i>die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonnenenergie und Umgebungswärme</i> - <i>die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen</i> - <i>Massnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs</i> <i>Siehe auch Art. 13 Energiegesetz EnG.</i>

F Schutzvorschriften

Art. 57

Ortsbildschutz-
gebiet

¹ Das Ortsbildschutzgebiet bezweckt die Erhaltung, Gestaltung und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

² Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb von Ortsbildschutzgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassade, Dach, Aussenräume, Materialisierung etc.) ins jeweilige Ortsbild einzufügen.

³ Zur besseren Wahrnehmung der Interessen des Ortsbildschutzes, insbesondere der Strassenraumgestaltung, kann von den in Art. 16 bis Art. 24 festgelegten Bauabständen abgewichen werden.

⁴ Bei Bauvorhaben sind der frühzeitige Beizug der Fachstelle und das Einreichen einer Voranfrage empfohlen.

⁵ Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann die Baubewilligungsbehörde eine unabhängige Fachinstanz (kant. Denkmalpflege, Berner Heimatschutz, Ortsplaner) beiziehen.

Für das Ortsbild prägend sind insbesondere

- die strassenraum- und platzbildende Stellung und Abfolge der Bauten
- schützenswerte und erhaltenswerte Bauten
- die charakteristischen Vorplätze, Hofräume und Gartenbereiche
- die harmonische und weitgehend intakte Dachlandschaft
- die überlieferten Elemente dörflicher Kultur wie z.B. Speicher, Vorplätze, Brunnen, Bodenbeläge, Baumbestände.
- in der Kernzone die Nutzungsmischung mit Ladenlokalen im Erdgeschoss.

Art. 58

Baudenkmäler

¹ Das von der kantonalen Fachstelle erstellte und in Kraft gesetzte behördenverbindliche Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

² Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung regelt das kantonale Recht.

³ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren

- schützenswerte Baudenkmäler oder
- erhaltenswerte Baudenkmäler, die innerhalb eines Ortsbildschutzperimeters oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

Das Bauinventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es erklärt und kommentiert die Schutzwürdigkeit der einzelnen Bauten und deren Umgebung gemäss kantonalen Baugesetzgebung.

Schützenswerte Bauten sollen aufgrund ihres besonderen Wertes (Denkmäler) für die Zukunft bewahrt werden. Erhaltenswerte Bauten sollen wegen ihrer ansprechenden und charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

Im Umgang mit schützenswerten Baudenkmalen und erhaltenswerten Baudenkmalen, die innerhalb

eines Ortsbildschutzperimeters oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (sog. K-Objekte), empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung bzw. der kantonalen Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen, um die Möglichkeiten und Einschränkungen abzuklären, die mit diesen Objekten verbunden sind.

Archäologisches Schutzgebiet, Bodenfunde

Art. 59

¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren archäologische Schutzgebiete, so ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

Treten archäologische Funde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baubewilligungsbehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen (Art. 10f. BauG).

Bauen in Gefahrengebieten

Art. 60

¹ Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

Gefahrengebiete und Gefahrenhinweise (nicht bestimmte Gefahrenstufe) sind im Zonenplan Naturgefahren (Teil Nord und Teil Süd) eingetragen.

Gefahrengebiet
- mit erheblicher Gefährdung (rotes Gefahrengebiet)

Art. 61

¹ Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind

z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicher-

- mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet)

² Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

heitsmassnahmen.

Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden. Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.

- mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet)

³ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 61 Abs. 2 sinngemäss.

Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten. 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)

- mit nicht bestimmter Gefahrenstufe

⁴ In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

G Pflege der Kulturlandschaft

Art. 62

Einzelbäume,
Baumgruppen,
Alleen

¹ Die im Zonenplan Landschaft eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen, sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

² Fällungen können durch den Gemeinderat bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die geschützten Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

³ Geschützte Bäume, welche gefällt werden oder absterben, sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

⁴ Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen für Unterhalt und Pflege der im Zonenplan Landschaft eingezeichneten, geschützten Bäume.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Art. 63

Landschafts-
schongebiet

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Erhaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und besonderem Erholungswert.

² Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen, Alleen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen zu erhalten. Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

³ Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.

⁴ Neubauten haben sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Zur Beurteilung von Baugesuchen zieht die Baubewilligungsbehörde eine unabhängige Fachinstanz bei.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik, die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume und Baumgruppen.

Allenfalls können Richtlinien für das Bauen ausserhalb der Bauzone eine schonende Entwicklung (landwirtschaftliche Bauten) sichern.

Auf Kosten der Gesuchsteller kann eine unabhängige Fachinstanz beigezogen werden. Als Fachinstanz gelten die kantonale Denkmalpflege, der Bernische Heimatschutz oder der Ortsplaner.

Landschafts- schutzgebiete	Art. 64 ¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von besonders wertvollen und empfindlichen Landschaften. 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.	<i>Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die ungeschmälerte Erhaltung des Landschaftsbildes, der kulturhistorischen Werte sowie der ökologisch wertvollen Lebensräume. (Dorfbach, Unt. Wahlen)</i>
Lebensräume	Art. 65 ¹ Für die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Lebensräume gelten folgende Schutzziele und Vorschriften (Art. 66 bis Art. 67 GBR):	
Amphibien- laichgebiete	Art. 66 ¹ Amphibienlaichgebiete sind geschützt. Sie dienen als wichtige Stützpunkte für die Erhaltung bedrohter Amphibienarten. ² Untersagt sind Veränderungen im Bereich des Lebensraumes, des Wasserhaushaltes, das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Düngemitteln.	
Reptilienstand- orte	Art. 67 ¹ Reptilienstandorte sind zu erhalten, aufzuwerten und vor Störung zu schützen. Sie dienen als wichtige Stützpunkte für die Erhaltung bedrohter Reptilienarten. ² Untersagt sind Veränderungen im Bereich des Lebensraumes und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Düngemitteln. ³ Die Sicherung sowie die Pflege- und Aufwertungsmassnahmen der Reptilienstandorte sind durch die Gemeinde mit den Grundeigentümern im Rahmen von Bewirtschaftungsverträgen zu regeln.	

Fördermass-
nahmen

Art. 68

¹ Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).

² Sie speist eine Spezialfinanzierung mit jährlichen Beiträgen, höchstens bis zu einem Gesamtbetrag von Fr. 20'000.-.

Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.

H Schlussbestimmungen

Art. 69

Planungs-
ausgleich

¹ Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungs-massnahme ein Vorteil, nimmt die Gemeinde mit dem Grundeigentümer vor Erlass der Massnahme Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes zur Verfügung zu stellen.

² Als Grundlage für die Bemessung des Planungsmehrwertes erlässt der Gemeinderat eine entsprechende Richtlinie.

Mit dem Planungsausgleich leisten die Grundeigentümer einen Beitrag an die der Gemeinde entstehenden Kosten für Erschliessung und Infrastruktur. Der entsprechende Vertrag ist Voraussetzung für die Planungs-massnahme.

Art. 70

Widerhandlung

¹ Widerhandlung gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

² Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Bussen bis zu Fr. 5'000.- bestraft.

Art. 71

Inkrafttreten,
Aufhebung
bestehender
Vorschriften

¹ Die Baurechtliche Grundordnung besteht aus

- Zonenplan Siedlung (Teile Nord und Süd)
- Zonenplan Landschaft (Teile Nord und Süd)
- Zonenplan Naturgefahren (Teile Nord und Süd)

- Baureglement (GBR)

und tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement der Gemeinde vom 01.09.1995
- Zonenplan 1 „Lanzenhäusern - Schwarzenburg“ vom 01.09.1995
- Zonenplan 2 „Aussenbezirke“ vom 01.09.1995
- Schutzzonenplan 1 „Natur - Landschaft“ Teile Nord, Mitte, Süd vom 01.09.1995
- Schutzzonenplan 2 „Historische Bauten und Anlagen“ vom 01.09.1995

Inkrafttreten, Aufhebung bestehender Vorschriften

- UeO C, „Leimern“ vom 14.10.1982
- UeO N, „Wagerten“ vom 02.05.1975

I Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 13. Juni bis 15. Juli 2007

Vorprüfung vom 17. April 2008

1. Auflage:

- Publikation im Amtsblatt vom 14. Mai 2008
- Publikation im Amtsanzeiger vom 8. und 15. Mai 2008
- Öffentliche Auflage vom 9. Mai bis am 9. Juni 2008
- Einspracheverhandlung am 10. und 11. Juli 2008
- Erledigte Einsprachen: keine
- Unerledigte Einsprachen: 11
- Rechtsverwahrungen: 1

2. Auflage:

- Publikation im Amtsblatt vom 27. Mai 2009
- Publikation im Amtsanzeiger vom 28. Mai und 4. Juni 2009
- Öffentliche Auflage vom 28. Mai bis am 29. Juni 2009
- Einspracheverhandlung keine
- Erledigte Einsprachen: keine
- Unerledigte Einsprachen: 4
- Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat Wahlen am 13. Oktober 2008

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Wahlen am 8. Dezember 2008

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindeversammlungsleiter Die Sekretärin

sig. Samuel Lüthi

sig. Brigitte Leuthold

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, 16. September 2009

Die Gemeindeschreiberin

sig. Brigitte Leuthold

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 6. Juli 2010

sig. i. V. B. Wiedmer

Anhang I

Anhang I

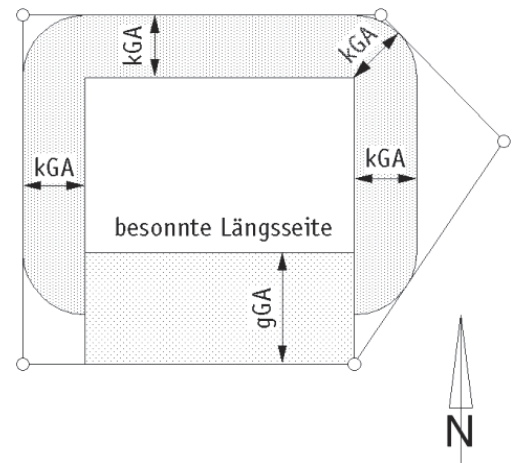
Messweisen der baupolizeilichen Masse

Kleiner Grenz-
abstand kGA

Art. 1

¹ Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmal-
seiten und die beschattete Längsseite eines
Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Ar-
beitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

² Der kleine Grenzabstand bezeichnet die
kürzeste waagrechte Entfernung der Fassa-
de von der Grundstücksgrenze.

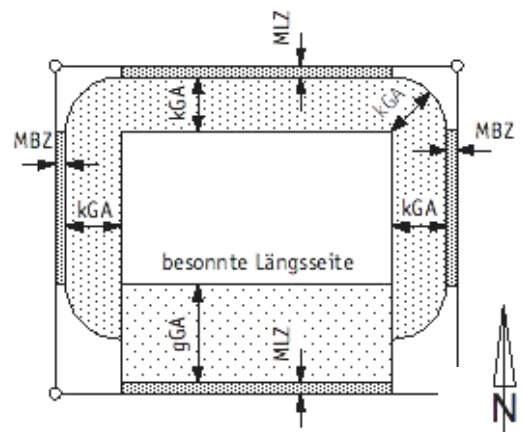


Grosser Grenz-
abstand gGA

Art. 2

¹ Der grosse Grenzabstand gilt für die beson-
nte Längsseite des Gebäudes. Kann diese nicht
eindeutig ermittelt werden, so bestimmt die
Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenz-
abstände.

² Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig
zur besonnten Längsseite gemessen.



Mehrlängen-
zuschlag

Art. 3

¹ Der Mehrlängenzuschlag (MLZ) wird recht-
winklig zur Fassade gemessen.

² Unbewohnte An- und Nebenbauten werden
nicht mitgerechnet

Grenzabstand
von Bauten mit
gestaffeltem
Grundriss

Art. 4

¹ Der grosse Grenzabstand einer im Grundriss
gestaffelten Gebäudeseite wird von der mitt-
leren Abstandslinie aus gemessen.

² Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur
massgebenden Grundstücksgrenze zu zie-
hen, und zwar derart, dass über die Linie
vorspringende Grundrissflächen (A) flächen-
gleich mit der hinter der Linie liegenden
Grundrissrücksprünge (B) sind.

³ Der kleine Grenzabstand darf in keinem
Fall durch einzelne Gebäudeteile unterschrit-
ten werden.

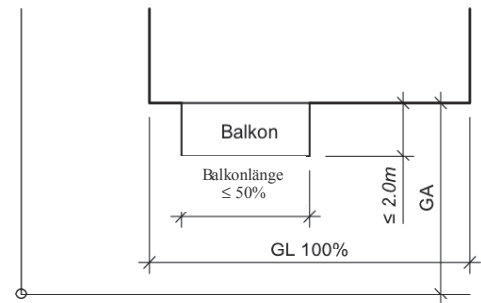


Anhang I

Art. 5

Vorspringende
Bauteile im
Grenzabstand

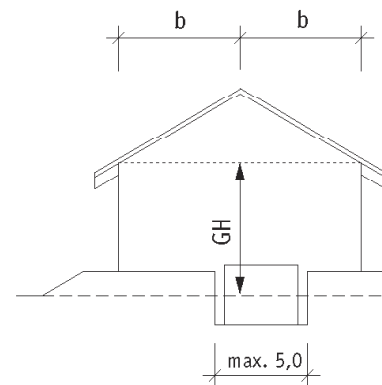
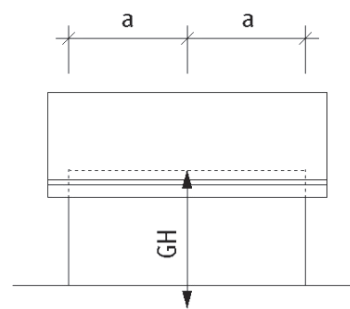
- ¹ Vorspringende Bauteile wie Balkone, Vordächer, Vortreppen, Erker ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft maximal 50% der Fassadenlänge ein.
- ² Vorspringende Bauteile dürfen maximal 2,0 m in den Grenzabstand hineinragen.



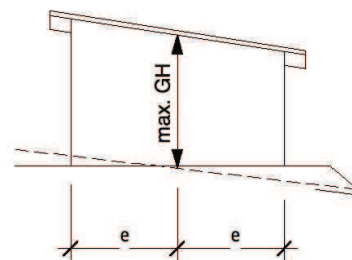
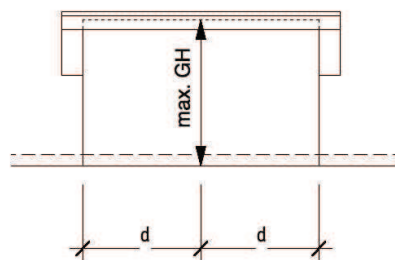
Art. 6

Gebäudehöhe
GH

- ¹ Die Gebäudehöhe wird in jeder Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.
- ² Liegt das fertige Terrain unter dem gewachsenen Terrain, so wird die Gebäudehöhe vom fertigen Terrain gemessen.
- ³ Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 5,0 m beträgt, werden nicht angerechnet.



Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



--- gewachsenes Terrain
— fertiges Terrain

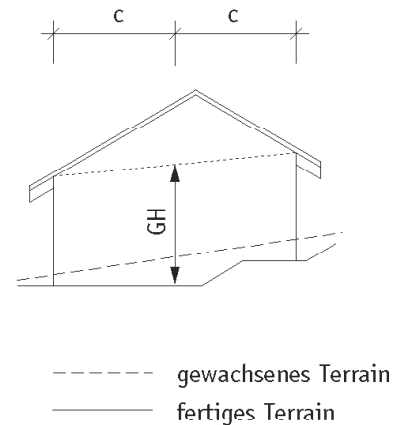
Anhang I

Art. 7

Mehrhöhe bei
Bauten am
Hang

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 gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

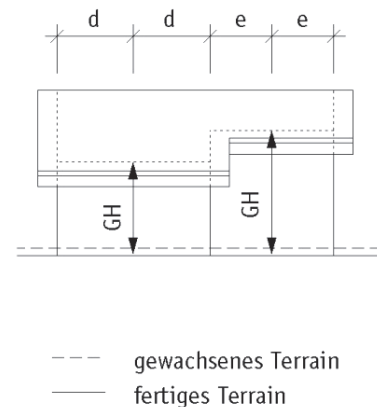


Art. 8

Gebäudehöhe
bei gestaffelten
Gebäuden

¹ Bei Gebäuden, die in der Höhe gestaffelt sind, und bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

² Als Staffelung gilt eine Höhendifferenz oder ein Fassadenrücksprung von mindestens 1,5 m.



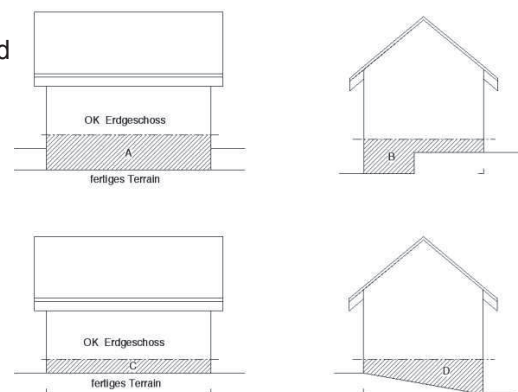
Art. 9

Geschosszahl
GZ

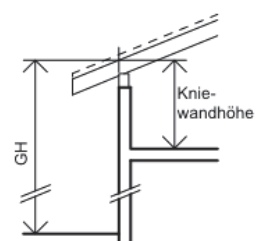
¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Der Keller zählt als Geschoss, wenn er im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1,3 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 5,0 m beträgt, werden nicht angerechnet.

³ Der Dachstock zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, gemessen in der Fassadenflucht von oberkant fertigem Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren, 1,4 m übersteigt.



$$\frac{A+B+C+D}{\text{Gebäudeumfang}} \leq 1.3 \text{ m}$$



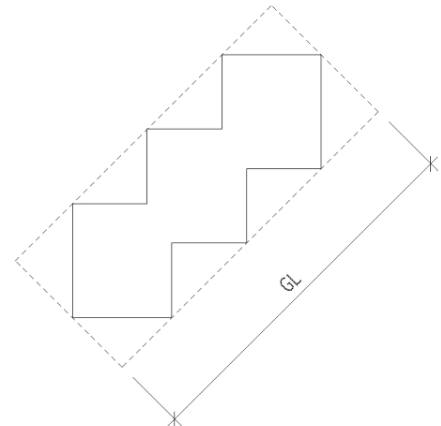
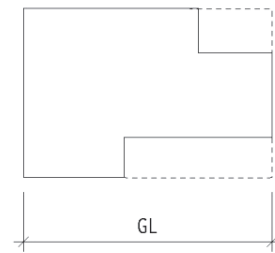
Anhang I

Gebäudelänge
GL

Art. 10

¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die Gesamtlänge eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe ohne unbewohnte An- und Nebenbauten.

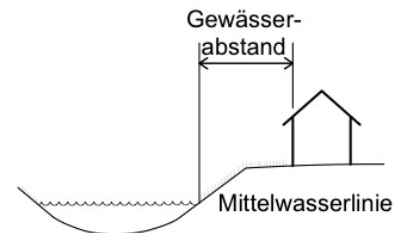
² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



Gewässerab-
stand

Art. 11

Der Gewässerabstand wird vom Böschungsfuss (Mittelwasserlinie) gemessen.



Grünflächenzif-
fer

Art. 12

¹ Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Landfläche. Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstückes. Begrünte, wasserdurchlässige Abstellflächen für Fahrzeuge werden zu 50% angerechnet. Begrünte Dachflächen werden zu 20% angerechnet.

Anhang II

Anhang II

Sachregister

Das Sachregister hat nur orientierenden Charakter. Darin fehlende Hinweise entbinden nicht von der Kenntnis und Einhaltung der Vorschriften.

Abkürzungen

BauG	Kantonales Baugesetz vom 9.6.1985
BauV	Kantonale Bauverordnung vom 6.3.1985
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret vom 22.3.1994
EGzZG	Kantonales Einführungsgesetz zum ZGB vom 28.5.1911
EnG	Kantonales Energiegesetz vom 14.5.1981
GBR	Gemeindebaureglement
GBV	Gemeindebauverordnung
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 13.1.2003
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5.5.1997
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29.10.1997
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz vom 15.9.1992
NSchV	Kantonale Naturschutzverordnung vom 10.11.1993
RPG	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz vom 22.6.1979
SG	Kantonales Strassengesetz vom 4.6.2008
SV	Kantonale Strassenverordnung vom 29.10.2008
StoV	Eidgenössische Stoffverordnung vom 9.6.1985
WaG	Eidgenössisches Waldgesetz vom 4.10.1991
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 14.2.1989

Bezugsquellen

Erlasse der Gemeinde	Gemeindeverwaltung Schwarzenburg <i>oder</i> www.schwarzenburg.ch → Download
Erlasse des Kantons Bern	Staatskanzlei Bern <i>oder</i> www.sta.be.ch/belex
Erlasse des Bundes	Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale EDMZ Bern <i>oder</i> www.admin.ch/ch/d/sr/sr

Anhang II

Stichwortverzeichnis

	Gemeinde	Kanton	Bund
Abstellplätze für Fahrzeuge		49 ff. BauV	
Altlasten-Verdachtsfläche	Kataster		
Amphibienlaichgebiet			
An- und Nebenbauten	17 GBR		
Arbeitszone	5 / 3 GBR		
Archäologisches Schutzgebiet	59 GBR		
Attikageschoss	50 GBR		
Aussenraumgestaltung	53 GBR		
Ausnützungsziffer		93 BauV	
Baubewilligungspflicht		4 BewD	
Baudenkmäler	85 GBR, Bauinventar		
Bauernhofzone	10 GBR		
Baugestaltung	45 GBR		
Baugesuch		10 ff. BewD	
Bäume / Baumgruppen			
Bauzonen	2 - 15 GBR		
Bauweise, annähernd geschlossen	22 GBR		
Behinderte (Berücksichtigung bei Bauvorhaben)		22, 23 BauG 85-88 BauV	
Bewilligungsfreie Bauvorhaben		5 BewD	
Dachaufbauten	49 GBR		
Dachausbau	48 GBR		
Dachform	47 GBR		
Dachgestaltung	52 GBR		
Empfindlichkeitsstufe	2 – 13 GBR		43 ff. LSV
Energie	56 GBR	EnG, KEnV	
Energiekollektoren		6 BewD	
Erhaltenswerte Baute	58 GBR, Bauinventar	10a-10c BauG	
Erhaltungszone	6 GBR		
Erschliessungsgrundsätze		7 BauG	
Fahrradabstellplätze		54a BauV	
Firstichtung	46 GBR		
Flachdachbegrünung	51 GBR		
Fliessgewässer			
Fördermassnahmen Landschaft			
Gebäudeabstand	21 GBR		

Anhang II

	Gemeinde	Kanton	Bund
Gebäudehöhe	16 GBR, Anhang I		
Gebäudelänge	16 GBR, Anhang I		
Geltungsbereich	1 GBR		
Geschosszahl	16 GBR, Anhang I		
Gewässer, Ufervegetation		12,17 NSchV	Anhänge 4.3, 4,5 StoV
Gewässerabstand	24 GBR, Anhang I	11 BauG, 48 WBG	
Grenzabstand	17 - 20 GBR, Anhang I		
Grundwasserschutzzone	Schutzzonen- pläne und Reg- lemente		
Grünzone	9 GBR	79 BauG	
Hecke		27-28 NSchG, 16 NSchV	Anhänge 4.3, 4,5 StoV
Kernzone	4 GBR		
Landschaftsschutzgebiet	64 GBR		
Landschaftsschongebiet	63 GBR		
Landwirtschaftszone	11 GBR	80 ff. BauG	16 ff. RPG, 24 ff. RPG
Lebensräume	65 GBR		
Mehrhöhe	16 GBR, An- hang I		
Nachbarrecht, privates		79 ff. EGzZGB	
Näherbaurecht	21 GBR		
Naturgefahren	60 / 61 GBR		
Ortsbildschutzgebiet	57 GBR		
Parkplätze		49-56 BauV	
Pflanzabstand	Anhang IV	79 ff. EGzZGB, ~~73 SBG~~ 57 SV	
Planungsausgleich	69 GBR	142 BauG	
Raumhöhe und -grösse		67 BauV	
Reklame	55 GBR		
Reptilienstandorte	67 GBR		

Anhang II

	Gemeinde	Kanton	Bund
Schützenswerte Baute	58 GBR, Bauinventar	10a-10c BauG	
Spielplätze und -felder		15 BauG, 42-48 BauV	
Strafen	70 GBR	50-52 BauG, 108 BauV	
Strassenabstand		80 SG	
Terrainveränderung	54 GBR		
Trockenstandorte		Art. 22 NSchG Anhang III NSchV	Art. 18 NHG
Überbauungsordnung	25 / 26 GBR, Überbauungs- ordnungen		
Ufervegetation	24 GBR		Art. 18 u. 21 NHG
Unterirdische Bauten	18 GBR		
Wald		KWaG	WaG
Waldabstand		25 KWaG, 34 KWaV	10 WaG
Weilerzone	12 GBR		
Wohn- und Arbeitszone	3 / 16 GBR		
Wohnzone	2 / 16 GBR	90 BauV	
Zone für Bahnbauten und - Anlagen	8 GBR		
Zone für öffentliche Nutzungen	7 GBR		

Anhang III

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

Beim Umbau/Erweiterung einer landwirtschaftlichen Wohnbaute mit einer landwirtschaftsfremden 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.

Anhang III

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.
- Wohnteilartige 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).

Anhang III

Gestaltungsgrundsätze Weilerzone „nichtlandwirtschaftlicher Bautyp“

Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut 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 Ortsbilschutzperimeter 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.



Gemeinde Wahlern

Zonenplanänderung im Gebiet "Voremborg West"

Genehmigung

Mai 2008

Massstab: 1:2'000
Planformat: 30/84

BERZ HAFNER + PARTNER AG

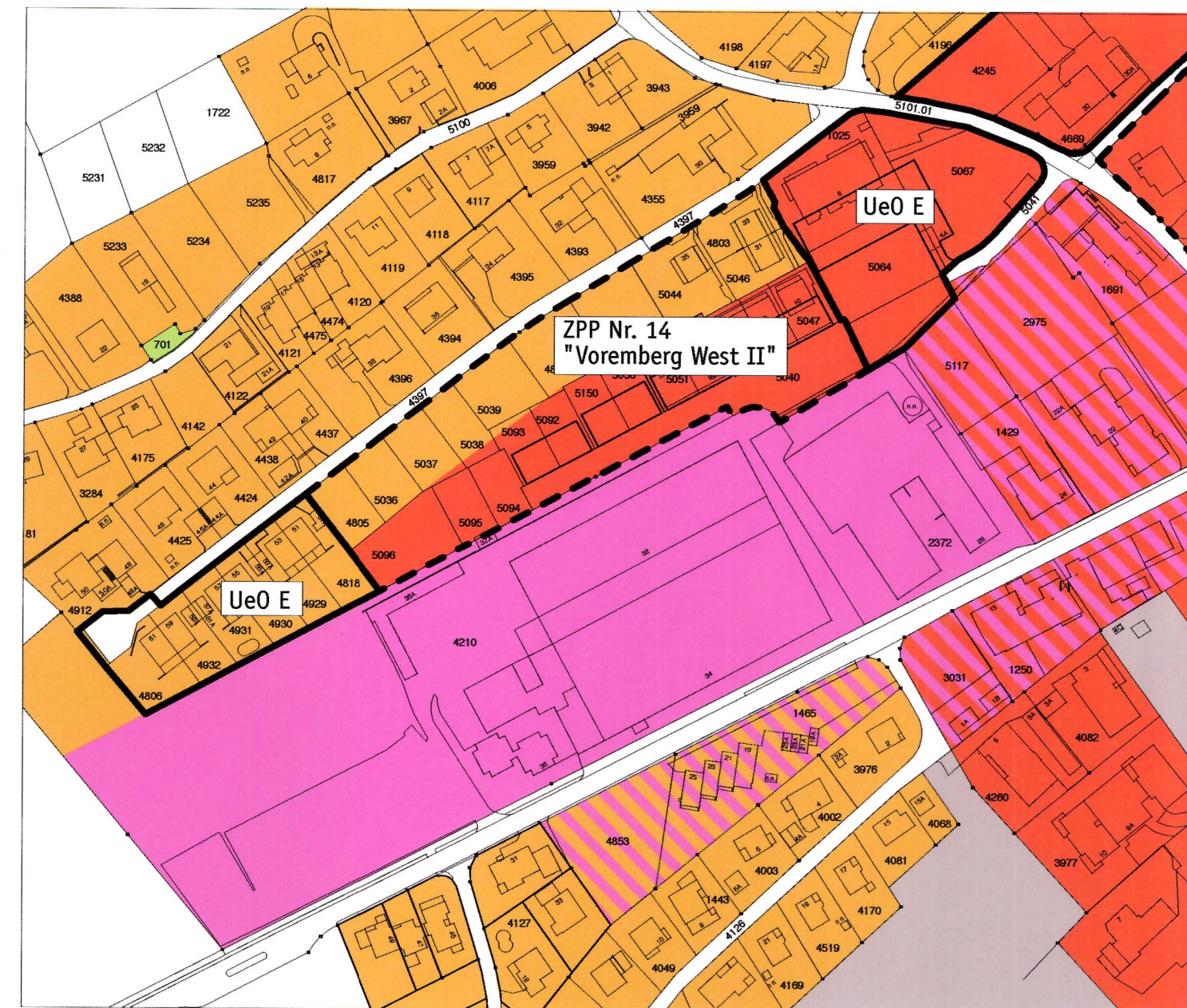
Raum Verkehr Umwelt

Flüderweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: info@berz-hafner.ch

Auftrag: 0736
Bearbeitung: RE/im

Dokument: 0736_390_ZP-Änderung.vwx

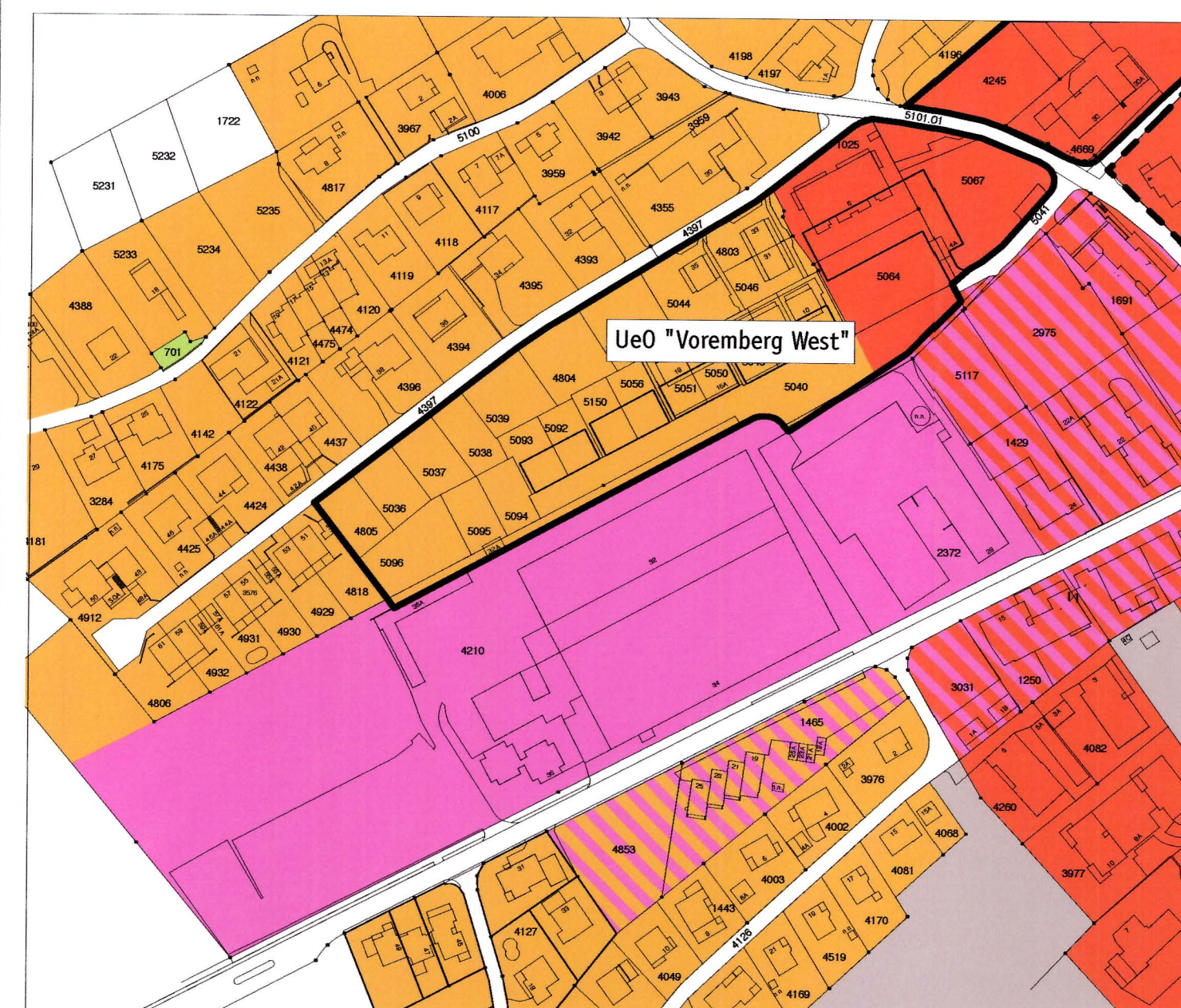


ZP-Ausschnitt bestehend

Legende

- Wohnzone 2-Geschosse
- Wohnzone 3-Geschosse
- Wohn- und Gewerbezone 2-Geschosse
- Wohn- und Gewerbezone 3-Geschosse
- Gewerbezone
- Zone für öffentliche Nutzungen
- Grünzone

- Perimeter Zone mit Überbauungsordnung
- Perimeter Zone mit Planungspflicht



ZP-Ausschnitt neu

Legende

- Wohnzone 2-Geschosse
- Wohnzone 3-Geschosse
- Wohn- und Gewerbezone 2-Geschosse
- Wohn- und Gewerbezone 3-Geschosse
- Gewerbezone
- Zone für öffentliche Nutzungen
- Grünzone

- Perimeter Zone mit Überbauungsordnung
- Perimeter Zone mit Planungspflicht

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	13. Juni - 15. Juli 2007 und 30. November - 21. Dezember 2007
Vorprüfung vom	28. Januar 2008
Publikation im Amtsblatt vom	06. Februar 2008
Publikation im Amtsanzeiger vom	31. Januar und 07. Februar 2008
Öffentliche Auflage vom	01. Februar - 03. März 2008
Einspracheverhandlung	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Wahlern am 28. Januar 2008

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung Wahlern am 31. März 2008

Der Versammlungsleiter *S. H. H.* Die Sekretärin *B. H. H.*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, 26. MAI 2008 Die Gemeindeschreiberin *B. H. H.*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

29. DEZ. 2008

A. Pil.

Gemeinde Schwarzenburg

Geringfügige Änderung des Gemeindebaureglementes Artikel 7

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 6 BauV

GBR Artikel 'ALT'

Zone für
öffentliche
Nutzungen ZöN

Art. Nr. 7
2

ZöN	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
11	Schloss (kant. Verwaltung)	bestehend	II

GBR Artikel 'NEU'

Zone für
öffentliche
Nutzungen ZöN

Art. Nr. 7
2

ZöN	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
11	Schloss Schwarzenburg, öffentlicher Kultur- und Versammlungsort	Schlossanlage bestehend; Verlegung und Wiederaufbau des historisch bedeutenden Täschdachhus (heutiger Standort Parz. 1718) sowie von regionalhistorisch bedeutenden Kleinbauten möglich	II

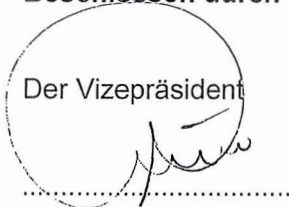
.....

Genehmigungsvermerke

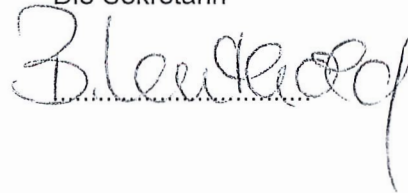
- Publikation im Amtsblatt vom 6. Juni 2012
- Publikation im Anzeiger vom 7. und 14. Juni 2012
- Öffentliche Auflage vom 7. Juni 2012 bis am 9. Juli 2012
- Einspracheverhandlung: keine
- Erledigte Einsprachen: keine
- Unerledigte Einsprachen: keine
- Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Schwarzenburg am 14. Mai 2012

Der Vizepräsident



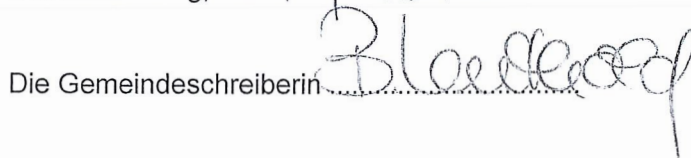
Die Sekretärin



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, 24.7.2012

Die Gemeindeschreiberin



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

- 7. Aug. 2012



E 20. APR. 2018



Teilzonenplanung „Bernaville“

Änderung Baureglement

Bestehend aus:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Zonenplan Landschaft Teil Süd
- Änderung Baureglement
- Erläuterungsbericht

Genehmigung

14. Dezember 2017

Verfasser:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

Art. 7a

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZSF Nr. 1 Dressurpark *Zweckbestimmung*

Langwilweg

- Reithalle mit Stallungen, Nebenbauten, 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

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

- 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. Fläche von 500.0 m². Gesamthöhe: max. 7.50 m
- Überdeckter Reitplatz: maximale Länge 45.00 m und maximale Breite 25.00 m; mind. 4.00 m Grenzabstand zur angrenzenden ZPP Nr. 19. Gesamthöhe: max. 7.50 m. Die Überdeckung ist in textilem Material und hellgrauen Farbtönen zugelassen.
- Nebenbauten gemäss Art. 17 GBR

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 7b

Spezialzone Heizzentrale Stalden (SZH)

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: mindesten 5.0 m
- Gebäudehöhe GH: maximal 8.0 m.

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 44a

Zweck

- 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 und einer umweltschonenden Energieversorgung.

Art der Nutzung

- Es sind Wohn-, Arbeits- und Freizeiteinrichtungen der Institution Bernaville zugelassen.

Mass der Nutzung

- 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.

Gestaltungsgrundsätze

- Der Ersatz der bestehenden erhaltenswerten Bauten und Anlagen kann bei Vorliegen einer rechtskräftigen Abbruchbewilligung bewilligt werden, wenn die bestehenden erhaltenswerten Bauten und Anlagen im 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 standortheimischen 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.
- Die bestehende Energieversorgung mit erneuerbarer Energie ist beizubehalten.
- Die zusammenhängende Kulturlandfläche ist möglichst zu erhalten.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 71

Inkrafttreten, Aufhebung bestehender Vorschriften

¹ Die Teilzonenplanung Bernaville bestehend aus der Änderung Zonenplan Siedlung (Teil Süd), Änderung Zonenplan Landschaft Teil Süd und Änderung Baureglement (GBR) tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten der Teilzonenplanung Bernaville (Änderung Zonenplan Siedlung Teil Süd und Änderung Baureglement) werden aufgehoben:

- die Sonderbauvorschriften Bernaville mit dem dazugehörigen Überbauungsplan Nr. 74 – 120 und dem Gestaltungsplan Nr. 74 – 119 vom 18. Februar 1975

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	26. Januar 2017 bis 28. Februar 2017
Vorprüfung vom	17. August 2017
Publikation im Anzeiger vom	7. und 14. September 2017
Publikation im Amtsblatt vom	13. September 2017
Öffentliche Auflage vom	7. September bis und mit 9. Oktober 2017
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30. Oktober 2017

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2017

Namens der Einwohnergemeinde

Die Versammlungsleiterin

Die Sekretärin-Stv.

Die Richtigkeit der Angaben bestätigt

Die Gemeindeschreiberin-Stv.

Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden
und Raumordnung am

L. P. Li
.....
.....
.....
.....
.....

19. April 2018

S. P. P. P.





Gemeindebaureglement (GBR)

Änderung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Artikel 35, ZPP Nr. 8 „Brülle“

Genehmigung

bestehende Bestimmungen

neue Bestimmungen

schwarz

blau markiert

Bern, 9. Dezember 2019

15008_Bruehle_390_GBR_Art35.docx

<i>Marginalie</i>	<i>Artikel, Inhalt</i>	<i>Kommentar</i>
ZPP Nr. 8 „Brülle“	<i>Zweck</i> ¹ Die ZPP Nr. 8 bezweckt eine kombinierte Nutzung zur Zwischenlagerung von Baumaterial sowie zur Bauschutt-sortierung und -verarbeitung (Recycling). Mittels einer UeO sollen die Nutzungsbereiche und die Gesamtgestaltung genau bestimmt werden. <i>Nutzung ohne UeO</i> 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 Parz. 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. <i>Nutzungsart</i> ³ Teilbereich A für Werkhöfe zur Bearbeitung von Bauschutt und Bauabbruchmaterialien (Recycling) sowie als Sammelstelle für Siedlungsabfälle und Sonderabfälle aus Haushalten. ⁴ Teilbereich B für die Zwischenlagerung sowie Sortierung von Bau- und Bauabbruchmaterialien. <i>Nutzungsmass</i> ⁵ Im Teilbereich A für Werkhöfe dürfen zweckgebundene Bauten und Bearbeitungsbereiche erstellt werden. Für Hochbauten beträgt der minimale Grenzabstand 3,0 m. Gebäudehöhe max. 7,0 m (Abgrabungen werden nicht mitgerechnet), Gebäudelänge max. 50m. ⁶ Im Teilbereich B für die Zwischenlagerung dürfen offene und eingeschossig überdeckte Lager- und Sortieranlagen, bzw. -flächen erstellt werden. Gebäudehöhe max. 7,0 m (Abgrabungen werden nicht mitgerechnet), Gebäudelänge max. 50m.	

Gestaltungsgrundsätze

⁷ Auf allen Hauptbauten 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 standort-heimischen 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.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Genehmigungsvermerke

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	26.04.2018 und 03.05.2018
Öffentliche Auflage vom	27.04.2018 bis 28.05.2018
Einspracheverhandlung am	21. August 2019
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat Schwarzenburg am 9. Dezember 2019

Namens der Einwohnergemeinde Schwarzenburg:

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

M. Hall
B. Buechel

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom

16. und 23. Januar 2020

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den

Die Gemeindeschreiberin

27.02.2020
B. Buechel

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

15. Okt. 2020



ZPP Nr. 22 «Zentrum und Gemeindeverwaltung Schwarzenburg»

Baureglementsänderung

Ordentliches Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff.

GENEHMIGUNG

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Zonenplanänderung
- Änderung Überbauungsordnung J / K (UeV und UeP)

Neuer Art. 44b Baureglement rechtsgültig (vom 06. Juli 2010)**ZPP Nr. 22 «Zentrum und Gemeindeverwaltung Schwarzenburg»**

Planungszweck	¹ Die Zone mit Planungspflicht bezweckt den Erhalt des schützenswerten Gemeindehauses als Hauptstandort der Gemeindeverwaltung. Auf dem übrigen Perimeter sind Ersatzneubauten oder Neubauten mit hohen gestalterischen und ortsbaulichen Anforderungen erlaubt. ² In der Zone mit Planungspflicht sind, nebst der für die Überbauung notwendigen, auch öffentliche Parkplätze zur Verfügung zu stellen.
Nutzungsart	³ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone K.
Nutzungsmass	⁴ Die Spannweite der zulässigen GFZo ¹ beträgt: min 1.0 – max. 1.55.
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Für Neu- und Ersatzneubauten ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 1035 ist ein Projektwettbewerb nach Ordnung SIA 142 (2009) oder ein Studienauftrag nach Ordnung SIA 143 (2009) durchzuführen. Auf den übrigen Parzellen (Nrn. 3234, 3021, 2980) kann auch ein Gutachterverfahren² zum Resultat führen. ⁶ Auf eine ortsverträgliche Baugestaltung (Stellung, Volumen, Gestaltung) ist zu achten. Zu Gunsten der Gewährleistung einer ortsbaulich verträglichen Gestaltung darf der Strassenabstand gegenüber der Bern- und Freiburgstrasse bei Ersatzneubauten, bis max. zur projizierten Fassadenlinie der bestehenden Gebäude, unterschritten werden. ⁷ Nebst dem bestehenden Gemeindehaus können folgende Gebäude realisiert werden: a) Auf der Parzelle Nr. 1035 sind mehrere Neubauten mit unterschiedlicher Geschossigkeit längs der Leimern anzuordnen und ortsbaulich angepasst in der Höhe zu staffeln (zwei bis vier Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss). Die Gestaltung des obersten Vollgeschosses und die Dachgestaltung sind frei. Bei einem Schrägdach ist eine minimale Neigung von 14° einzuhalten. Die Gesamthöhe beträgt bei vier Vollgeschossen max. 13 m. b) Auf der Parzelle Nr. 3234 ist ein Baukörper mit einem Satteldach mit dem First längs zur Bernstrasse erlaubt. Gebäudegrundfläche und die Ausrichtung eines Ersatzneubaus haben sich am bestehenden Bau zu orientieren. Die Dachneigung beträgt min. 25° und die Gesamthöhe max. 11.5 m.

¹ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche oberirdisch zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

² Beispielsweise ein Verfahren mit mehreren Workshops, welches durch ein qualifiziertes Fachgremium und Vertreter der öffentlichen Hand begleitet wird. Die Projekte werden dabei in enger Zusammenarbeit von Projektverfassenden und Gremium erarbeitet. Es ist nicht zwingend die Konkurrenz von mehreren Verfassersteams notwendig.

- c) Auf den Parzellen Nrn. 2980 und 3021 wird eine Bebauung mit Schrägdachgestaltung angestrebt, welche in der Höhe ortsbaulich zu staffeln ist (drei bis vier Vollgeschosse ohne zusätzliches Dachgeschoss). Ein Um- oder Anbau soll die südliche Ansicht des Gemeindehauses gebührend berücksichtigen.
Die Dachneigung beträgt min. 25° und die Gesamthöhe bei vier Vollgeschossen max. 14 m. Bauliche Ergänzungen bzw. ein Ersatzneubau auf der Parzelle Nr. 2980 sind zwingend unter Einbezug der Parzelle Nr. 3021 zu realisieren.

⁸ Sofern in der UeO nichts anderes bestimmt wird, gilt die annähernd geschlossene Bauweise (gemäss GBR).

⁹ Die Differenzierung von privaten gegenüber öffentlichen Aussenräumen ist ortsbildverträglich auszubilden.

Erschliessungsgrundsätze

¹⁰ Das Areal ist ab der Bernstrasse mit max. 2 Zufahrten zu erschliessen.

¹¹ Die Parkierung wird in einer unterirdischen Einstellhalle untergebracht. Oberirdische Besucherparkplätze sind jedoch zulässig. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 3234.

¹² Es sind drei öffentliche Querverbindungen (West–Ost) für den Langsamverkehr sicherzustellen.

Empfindlichkeitsstufe

¹³ Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

Energie

¹⁴ Ein Anschluss an einen Wärmeverbund mit erneuerbaren Energien ist prioritär, sofern genügend Kapazitäten vorhanden sind.

Inkrafttreten

¹⁵ Die ZPP Nr. 22 «Zentrum und Gemeindeverwaltung Schwarzenburg» tritt gemäss Art. 110 BauV am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

¹⁶ Mit ihrer Inkraftsetzung wird die «Kernzonenplanung 3. Etappe Überbauungsordnung J+K» Nr. 1 / 1999 für die Parzellen Nrn. 1035, 3434, 2980 und 3021 aufgehoben. Dies betrifft folgende Planungsinstrumente:

- Überbauungsplan Nr. 1 / 01 / 1999,
- Überbauungsvorschriften Nr. 1 / 02 / 1999,
- Geringfügige Änderung Art. 15, genehmigt am 8. Januar 2013.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung
vom 04. April 2019

bis am 12. Mai 2019

Vorprüfung
vom 18. September 2019

bis am 03. Februar 2020

Publikation im Amtsblatt

vom 19. August 2020

Publikation im Amtsanzeiger

vom 20. August 2020

Öffentliche Auflage

vom 24. August 2020

bis am 22. September 2020

Einspracheverhandlungen

keine

Erledigte Einsprachen

keine

Unerledigte Einsprachen

keine

Rechtsverwahrungen

keine

Beschlossen vom Gemeinderat am

08. Februar 2021

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

21. Juni 2021

Namens der Einwohnergemeinde Schwarzenburg

Die Versammlungsleiterin:

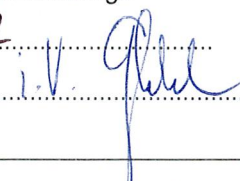
Die Sekretarin: i.V.

..... L. Pörtl

..... 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den 14.02.22

Die Gemeindeschreiberin: 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Am

6. Dez. 2022

Unterschrift

..... 





Teilrevision der Ortsplanung

Änderung des Gemeindebaureglements (GBR)

Genehmigung

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, 5. Dezember 2022

1736_390_GN_GBR_230112.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	4
Art. 1 Geltungsbereich sachlich	4
Art. 2 Geltungsbereich räumlich	4
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen	4
2 Nutzungszonen	5
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	5
Art. 4 Art der Nutzung	5
Art. 5 Mass der Nutzung	7
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	12
Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	12
Art. 7 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	14
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	14
Art. 8 Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)	14
Art. 9 Grünzone (GR)	15
Art. 10 Bauernhofzone (BH)	15
Art. 11 Erhaltungszone (ErhZ)	15
Art. 12 Touristische Naherholungszone «Schwarzwasserbrücke» (TNZ)	16
Art. 13 Spezialzone Heiz-zentrale Stalden (SZH)	17
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	17
Art. 14 Landwirtschaftszone (LWZ)	17
Art. 15 Weilerzone a) Zweck	17
Art. 16 Weilerzone b) Nutzung	18
Art. 17 Weilerzone c) Einschränkungen	18
Art. 18 Abbau- und Ablagerungszonen «Schneckenberg»	19

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

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

	Art. 64 Ersatzmassnahmen	57
5.3	Gefahrengebiete.....	58
	Art. 65 Bauen in Gefahrengebieten.....	58
6	Straf- und Schlussbestimmungen	59
	Art. 66 Widerhandlungen.....	59
	Art. 67 Inkrafttreten.....	59
	Art. 68 Aufhebung von Vorschriften	59
	Genehmigungsvermerke	61
	Anhang.....	63
Anhang 1	Definition und Messweisen.....	63
	A1.1 Gebäudemasse.....	63
	A1.2 Bauabstände.....	63
	A1.3 Zuschläge	66
	A1.4 Nutzungsziffern.....	66
	A1.5 Altrechtliche Nutzungsziffern	67
Anhang 2	Gestaltungsgrundsätze Weilerzone	69
	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

Einleitung

Baurechtliche Grundordnung

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

Zonenplan Siedlung

Im Zonenplan Siedlung sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden durch Ortsbildschutzgebiete und archäologische Schutzgebiete mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen überlagert.

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

Zonenplan Landschaft

Im Zonenplan Landschaft sind Natur- und Landschaftsschutzobjekte des kommunalen Rechts festgelegt. Zudem sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen als Hinweise dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insbes. Abstandsvorschriften) dienen.

vgl. Kapitel 5 GBR.

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 sowie Gefahrengebiete und Gebäude mit nicht bestimmter Gefahrenstufe dargestellt. Die Inhalte beziehen sich auf übergeordnetes Recht (Gefahrenkarte des Kantons).

Zonenplan Gewässerraum

Im Zonenplan Gewässerraum sind die Gewässerräume gemäss übergeordneter Gewässerschutzgesetzgebung festgelegt.

Normativer Inhalt

Hinweise

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.

vgl. Erläuterungen zum Hinweisplan in der Beilage B1 GBR.

Hinweis- und ggf. Inventarplan dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümerverbindlich geschützten Gebieten und Objekten stehen (können).

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.

*Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand.*

Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGzZGB.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im GBR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

vgl. Art. 7 BewD.

Normativer Inhalt

Hinweise

	Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.	<i>vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.</i>
	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>vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</i>
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.	<i>vgl. Art. 3 und 11 BauG.</i>
Qualitätssicherung	Das Gemeindebaureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	<i>vgl. Art. 50 GBR.</i>
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung der Gemeinde Schwarzenburg geregelt.	<i>vgl. Art. 66 BauG und Anhang 1 Gemeindeordnung (GO).</i>

Normativer Inhalt

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.

**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.

Normativer Inhalt

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:

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 m ² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG).

Normativer Inhalt

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

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.

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	-	-	
Wohnzone 3	W3	5,0	9,0	36,0	10,5	14,5	13,0	3	31/14 m	0,3	gA = grosser Grenzabstand Vgl. Anhang 1 Art. A4 GBR.
Wohnzone 4	W4	6,0	11,0	40,0	14,0	18,5	16,5	4	35/14 m	0,3	GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV) 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	30/15 m	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	35/15 m	0,25 ⁵	Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig
Wohn- und Arbeitszone Albligen	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 = Vollgeschosse (vgl. Art. 18 BMBV)
Arbeitszone 3	A3	5,0 ⁴	-	-	19,0	-	21,5	-	-	-	MLZ = Mehrlängenzuschlag MBZ = Mehrbreitenzuschlag
Kernzone	K	gemäss Kernzonenplanung									GZ = Grünflächenziffer (vgl. Art. 31 BMBV)
Kernzone Albligen	KA	4,0	8,0	25,0	8,5	11,5	-	2	-	-	
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

Normativer Inhalt

Hinweise

Besonders hohe Nutzungsdichte	⁵⁾ Bei reinen Gewerbebauten kann auf die GZ verzichtet werden. Ausgenommen hiervon ist die ZPP J/K (Art. 20 GBR). 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
Weitere Masse a) vorspringende Gebäudeteile	³ Zudem gelten die folgenden Masse für: • 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.
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.

Normativer Inhalt

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	<i>vgl. Art. 3 und 30 Abs. 2 BMBV</i> <i>Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.</i> <i>anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).</i> <i>Solche Bauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten.</i>
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	<i>vgl. Art. 4 und 30 Abs. 2 BMBV</i> <i>anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).</i> <i>Solche Bauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten.</i>
g) unterirdische Bauten	• Grenzabstand (A): min. 1,0 m	<i>vgl. Art. 5 BMBV</i>
h) Unterniveaubauten	• über massgebendem Terrain zulässig max. 1,3 m • Grenzabstand (A) min. 1,0 m	<i>vgl. Art. 6. BMBV</i>
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.	
Gebäudeabstand	⁵ Bezüglich Gebäudeabstand gelten folgende Bestimmungen: • Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischen liegenden für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.	

Normativer Inhalt

Hinweise

- 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 **Klein**bauten 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.
- a) 2,5 m, wenn die **projizierten Fassadenlinie** der grenzseitigen **Fassade** Fenster, Balkone und andere Öffnungen aufweist
 - b) 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
 - c) 1,0 m, wenn die **projizierten Fassadenlinie** der grenzseitigen **Fassade** keine Öffnungen aufweist.

vgl. Art. 22 BMBV

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

Normativer Inhalt

Hinweise

Geschosse	9 Es gelten die folgenden Masse für Geschosse: - Die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Voll-geschosses 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 ^{im Mittel bis zu einer Höhe} 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»
a) Untergeschoss		
Siehe Genehmigung AGR		
b) Dachgeschoss	zulässige Kniestockhöhe max. 1,5 m	vgl. Art. 16 und 20 BMBV
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 bündig auf die Fassadenlinie des darunter liegenden Geschosses gestellt werden.	vgl. Anhang 1 Art. A1 GBR
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.	
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.	
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 (kantonaless Strassengesetz).

Normativer Inhalt

Hinweise

- 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.

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	-

Normativer Inhalt

Hinweise

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 Informationszent- rum	Schlossanlage bestehend; Verlegung und Wiederaufbau des historisch be- deutenden Tätschdachhus (heutiger Standort Parz. 1718) sowie von regio- nalhistorisch bedeutenden Kleinbauten möglich.	II
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 (Lage- rung, Instandstellung und Wartung von Muse- umsgegenständen)	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

Normativer Inhalt

Hinweise

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Art. 7

- 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: max. 7.50 m. Die Überdeckung ist in textilem Material und hellgrauen Farbtönen zugelassen. • An- und Kleinbauten gemäss Art. 5 Abs. 2 GBR.	III

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.

*Normativer Inhalt**Hinweise***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 Aussichtslagen (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 Regierungsrat (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

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.

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.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)

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).

Die Erhaltungszone ermöglicht die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen im Siedlungsgebiet (Ortsteile Albligen, Elisried, Schönentannen, Mamishaus, Milken).

Normativer Inhalt

Hinweise

- 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.
 - 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 «Schwarzwasserbrücke» (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.

Normativer Inhalt

Hinweise

- ³ Erschliessungs-, Parkierungs- und Spielflächen sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.
- 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. 13

Spezialzone Heizzentrale Stalden (SZH)

- 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.

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 14

Landwirtschaftszone (LWZ)

- 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. 15

**Weilerzone
a) Zweck**

- ¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

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

Normativer Inhalt**Hinweise**

- ² Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone (Art. 14 GBR).
- ³ Es gelten die Vorschriften der ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.

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 Ausnahme gesuche durch die Abt. Bauen des AGR).

Vgl. Art. 43 LSV.

Art. 16**Weilerzone
b) Nutzung**

- ¹ Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen.
- 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.
- ³ Neue An- und **Klein**bauten **sowie gedeckte Sitzplätze** sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- ⁴ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.
- ⁵ Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.

Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.

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.

Klein- und Anbauten vgl. Art. 5 Abs. 2 Bst. c) und d) GBR

Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.

Art. 17**Weilerzone
c) Einschränkungen**

- ¹ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.
- 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.
- ⁴ Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.

Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

Wird ein Ortsbildschutzgebiet (Art. 54 GBR) überlagert, erübrigt sich diese Ziffer.

Normativer Inhalt

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.

2.5 Förderung der Innenentwicklung

Art. 19

Platzhalter

Platzhalter

**Fokusgebiete
Innenentwicklung**

Normativer Inhalt

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. 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.

Normativer Inhalt

Hinweise

Mass der Nutzung	³ Das Nutzungsmass für bestehende Bauten richtet sich nach den bestehenden Gebäudedimensionen und der vorhandenen Geschosszahl. ⁴ Für Neubauten gelten die Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA2 gemäss Art. 5 GBR .
Gestaltungsgrundsätze	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.

Art. 21

Für die ZPP Nr. 1 «Ringgenbode/Schlifere» gelten die folgenden Bestimmungen:

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 . ³ Westteil (Parz. 4186, 1746, 4187): Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone gemäss Art. 4 GBR .

Normativer Inhalt

Hinweise

Mass der Nutzung	⁴ Im Westteil beträgt die GFZo min. 0.35 und max. 0.60. ⁵ Im Ostteil beträgt die GFZo min. 0.45 und max. 0.70.	GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer; vgl. Art. A11 GBR
Gestaltungsgrundsatz	⁶ Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung des Übergangs zwischen den neuen Bauten und der offenen Landschaft (Siedlungsrandgestaltung) ist Wert zu legen.	
Erschliessungsgrundsatz	⁷ Die Erschliessung erfolgt hauptsächlich von der Staatsstrasse Lanzenhäusern-Niedereichi her. Parkierungen sind, soweit möglich, zusammenzufassen.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁸ Es gelten die Vorschriften der ES II (Westteil) respektive ES III (Ostteil).	

Art. 22

Für die ZPP Nr. 2 «Galgenzelg Nord» gelten die folgenden Bestimmungen:

ZPP Nr. 2 «Galgenzelg Nord»		
Planungszweck	¹ Die ZPP Nr. 2 bezweckt eine leicht verdichtete, landschaftlich gut eingepasste Siedlungsrandüberbauung. Im Besonderen ist auf den bestehenden Aussichtspunkt „Galgenzelg“ Rücksicht zu nehmen.	
Art der Nutzung	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.	GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer; vgl. Art. A11 GBR
Gestaltungsgrundsätze	⁴ Die Haupt gebäude 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.	

Normativer Inhalt

Hinweise

Parkierung	⁶ Die Parkierung ist, soweit möglich, unterirdisch oder in offenen überdeckten Einstellhallen, zusammenzufassen. Oberirdische Besucherparkplätze sind gestattet.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁷ Es gelten die Vorschriften der ES II.

Art. 23

ZPP Nr. 3
«Galgenzelg West II»

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 Dienstleistungsbetriebe 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.
Gestaltungsgrundsätze	⁴ Auf allen Haupt gebäuden sind nur geneigte Dächer gestattet; die Firstrichtungen liegen längs zu den Höhenkurven. 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.
Erschliessungsgrundsätze	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.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁷ Es gelten die Vorschriften der ES II.

GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer; vgl. Art. A11 GBR

Normativer Inhalt

Hinweise

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.	GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer; vgl. Art. A11 GBR
Gestaltungsgrundsätze	4 Auf allen Haupt gebäuden sind nur geneigte Dächer gestattet. 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.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	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 .	

*Normativer Inhalt**Hinweise*

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
Gestaltungsgrundsätze	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.	
Parkierung	7	Die Parkierung ist, soweit möglich, in unterirdischen Einstellhallen zusammenzufassen. Oberirdische Besucherparkplätze sind gestattet.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	8	Es gelten die Vorschriften der ES III.	

Art. 26

Für die ZPP Nr. 7 «Leimern III» gelten die folgenden Bestimmungen:

ZPP Nr. 7 «Leimern III»			
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
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.	

Normativer Inhalt

Hinweise

Erschliessung und Parkierung	⁶ Aussenräume, wie Fusswege, Gärten, Parkplätze sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche, sind sorgfältig zu gestalten.
	⁷ Die Erschliessung erfolgt vorwiegend über die Berg-gasse und die Leimernstrasse.
	⁸ Die Parkierung ist, soweit möglich, in unterirdischen Einstellhallen zusammenzufassen. Oberirdische Besucherparkplätze sind gestattet.
Lärmempfind- lichkeitsstufe	⁹ Es gelten die Vorschriften der ES III.

Art. 27

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

**ZPP Nr. 8
«Brülle»**

Planungszweck	¹ Die ZPP Nr. 8 bezweckt eine kombinierte Nutzung zur Zwischenlage- rung von Baumaterial sowie zur Bauschuttsortierung und –verarbei- tung (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 o- der Humus gelagert werden (verboten ist das Lagern giftiger oder grundwassergefährdender Materialien und Flüssigkeiten). • auf der Parzelle Nr. 2387 der Kiesabbau und die Wiederauffül- lung/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 Bau- abbruchmaterialien (Recycling). ⁴ Teilbereich B für die Zwischenlagerung sowie Sortierung von Bau- und Bauabbruchmaterialien.

Normativer Inhalt

Hinweise

- | | |
|---------------------------|---|
| Mass der Nutzung | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| Gestaltungsgrundsätze | <p>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.</p> <p>⁸ Die Aussenrandbereiche der ZPP sind mit standort-heimischen Hecken und Hochstammbäumen zu begrünen; der nordöstlichen Ansicht ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.</p> |
| Erschliessung | <p>⁹ Die Erschliessung erfolgt von der Guggisbergstrasse her. Es sind max. zwei Zu- und Wegfahrten gestattet.</p> |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <p>¹⁰ Es gelten die Vorschriften der ES III.</p> |

Art. 28

**ZPP Nr. 9
«Freiburgstrasse»**

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

- | | |
|---------------|--|
| Planungszweck | <p>¹ Die ZPP Nr. 9 bezweckt eine ortsintegrierte, leicht verdichtete Überbauung für Neu- und Ersatzbauten sowie für die Umnutzung bestehender Bauten.</p> |
|---------------|--|

Normativer Inhalt

Hinweise

Art der Nutzung	² Es gelten die Bestimmungen der Mischzone gemäss Art. 4 GBR. Zudem zugelassen sind Verkaufsnutzungen bis max. 1'000 m² GF. Für integrierte Kleinladengeschäfte (Detailisten) sind zusätzlich max. 300 m² 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.	
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.	GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer; vgl. Art. A11 GBR
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

ZPP Nr. 10 «Alchenfuhren II»	Art. 29 Für die ZPP Nr. 10 «Alchenfuhren II» gelten die folgenden Bestimmungen:	
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	GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer; vgl. Art. A11 GBR
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**

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.

Nutzungsart

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

Nutzungsmass

- 3 Für Neubauten gelten die Bestimmungen der WA3.

Gestaltungs-
grundsätze

- 4 Die Haupt- und Nebengebäude 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

ZPP Nr. 12 «Trunggli-Leen»	Art. 31 Für die ZPP Nr. 12 «Trunggli-Leen» gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	1 Die ZPP Nr. 12 bezweckt die Bestimmung der Nutzungs- und Ablage- rungsgebiete sowie die Abgrenzung der Schutzgebiete.
Art der Nutzung	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.
Mass der Nutzung	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 Bau- ten 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 Materi- alablagung genutzt werden.
Gestaltungs- grundsätze	7 Die Wiederauffüllung ist, in Absprache mit dem Gemeinderat, sinnvoll zu etappieren. 8 Hauptgebäude nach Absatz 5 sowie An- und Kleinbauten gemäss Art. 5 Abs. 3 GBR sind nur im Teilbereich Kieswerk zugelassen. 9 Auf allen Hauptgebäuden sowie An- und Kleinbauten sind Flachdä- cher zugelassen.

Normativer Inhalt

Hinweise

Erschliessung	¹⁰ Die Randbereiche der ZPP sind in Zusammenarbeit mit einem Ökologen/Landschaftsarchitekten zu gestalten und zu begrünen.
Besonderes	¹¹ Die Erschliessung erfolgt über den bestehenden Anschluss an die Staatsstrasse. ¹² Schutzmassnahmen betr. Lärm, Staub, Abbau, Deponien, Wiederauffüllungen und Rekultivierung sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	¹³ Es gelten die Vorschriften der ES III.

Art. 32

ZPP Nr. 13 «Bodenacker Schwarzwasserbrücke»

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

Planungszweck	¹ Die ZPP Nr. 13 bezweckt eine Neuüberbauung mit kombinierter Nutzung für Sport und Freizeit, die sich harmonisch ins Landschaftsbild einpasst.
Art der Nutzung	² Das ZPP-Areal kann für Freizeit und Sport genutzt werden, folgende Nutzungen sind möglich: • Sport- und Veranstaltungshalle, Ganzjahresbetrieb • zugehöriger Verpflegungsbetrieb • Kulturanlässe wie Konzerte, Aufführungen etc. • einfache Unterkunfts- und Übernachtungsmöglichkeiten für Anlagenebenutzer und Passanten • betriebsnotwendiger Wohnraum • Einstell- und Materialräume • Sport- und Erholungsanlagen im Freien
Mass der Nutzung	³ Die best. Tankwanne darf bis OK Tankwannenrand voll genutzt werden.

Normativer Inhalt

Hinweise

- | | |
|--------------------------------|---|
| Gestaltungs-
grundsätze | <p>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.</p> <p>⁵ Innerhalb der Waldabstandslinie (12,0 m resp. 18,0 m) sind keine festen Bauten, Anlagen oder Abstell- und Lagerplätze gestattet.</p> <p>⁶ Hauptgebäude und Kleinbauten sind bezüglich Stellung und Form landschaftsverträglich in die Umgebung zu integrieren.</p> <p>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.</p> <p>⁸ Aussenräume wie Zufahrt- und Wegfahrt, Fusswege, Parkplätze sowie Sport-, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind sorgfältig zu gestalten.</p> <p>⁹ Vom ZPP-Areal her dürfen keine Zugänge zum angrenzenden Naturschutzgebiet erstellt werden.</p> |
| Erschliessung | <p>¹⁰ Zur Erschliessung des Areals dient die bestehende Zu- und Wegfahrt ab Staatsstrasse.</p> <p>¹¹ Die Fussgängererschliessung erfolgt über den separat gesicherten Bahnübergang.</p> |
| Lärmempfind-
lichkeitsstufe | <p>¹² Es gelten die Vorschriften der ES III.</p> |
| Übergangsnutzung | <p>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.</p> |

Normativer Inhalt

Hinweise

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. 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.
Gestaltungsgrundsätze	7 Auf allen Haupt gebäuden sind nur geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach) zugelassen. Dachneigung: min. a.T. 10°, max. a.T. 30°.

Normativer Inhalt

Hinweise

- ⁸ Neue Hauptgebäude sind zusammenzufassen und vorwiegend nord-ost-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.
- ¹⁴ Alle baulichen Veränderungen (Bauten, Terrain, Anlagen) erfordern die Zustimmung des kantonalen Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft.
- ¹⁵ Es gelten die Vorschriften der ES III.

Erschliessung

Besonderes

Lärmempfindlichkeitsstufe

Art. 34

Für die ZPP Nr. 16 «Taan/Stengeli» gelten die folgenden Bestimmungen:

**ZPP Nr. 16
«Taan/Stengeli»**

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

Normativer Inhalt

Hinweise

- | | |
|------------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • 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 |
| 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.
⁷ Aussenräume (Wege, Gärten, Parkplätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche) sind zusammen mit dem Siedlungsentwurf sorgfältig zu gestalten. |
| Erschliessung und Parkierung | ⁸ Für die Parzellen 1024, 5273 und 5158 erfolgt die Erschliessung über den Pöschenweg.
⁹ Die Parkierung ist soweit möglich zusammenzufassen und zu überdecken. |
| Energie | ¹⁰ Sofern es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, wird unter Einbezug der angrenzenden Grundeigentümer eine zentrale, sparsame sowie umweltschonende Wärmeversorgungsanlage errichtet und betrieben.
¹¹ Bauvorhaben sollten wenn möglich den MINERGIE-Standard erfüllen.
¹² Die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes ist erwünscht. |

GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer; vgl. Art. A11 GBR

Normativer Inhalt

Hinweise

Lärmempfind-
lichkeitsstufe

¹³ Es gelten die Vorschriften der ES II.

ZPP Nr. 17
«Voremborg Ost»

Art. 35
Platzhalter

Platzhalter

*Normativer Inhalt**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

Gestaltungsgrundsätze

Erschliessung und Parkierung

Lärmempfindlichkeitsstufe

Normativer Inhalt

Hinweise

**ZPP Nr. 20
«Bernaville»**

Art. 37

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

Bestimmungen:

Planungszweck

- 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.

Art der Nutzung

- Es sind Wohn-, Arbeits- und Freizeiteinrichtungen der Institution Bernaville zugelassen.

Mass der Nutzung

- 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.

Gestaltungs-
grundsätze

- Der Ersatz der bestehenden erhaltenswerten Bauten und Anlagen kann bei Vorliegen einer rechtskräftigen Abbruchbewilligung bewilligt werden, wenn die bestehenden erhaltenswerten Bauten und Anlagen im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) durch eine gestalterisch ebenbürtige

Normativer Inhalt

Hinweise

	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.
Erschliessungsgrundsätze	• Die Haupterschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den bestehenden Anschluss Langenwilweg. • Die oberirdische Parkierung ist möglichst zusammengefasst und flächensparend anzulegen.
Energie	• Die bestehende Energieversorgung mit erneuerbarer Energie ist beizubehalten.
Kulturland	• Die zusammenhängende Kulturlandfläche ist möglichst zu erhalten.
Lärmempfindlichkeitsstufe	• Es gelten die Vorschriften der ES III.

Normativer Inhalt

Hinweise

ZPP Nr. 21
«Ribimatt»

Art. 38
Platzhalter

Platzhalter

ZPP Nr. 22 «Zentrum +
Gemeindeverwaltung»

Art. 39
Platzhalter

Platzhalter

Normativer Inhalt

Hinweise

3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 40

Zonen mit besonderen
baurechtlichen Ordnun-
gen (vor 1994)

- 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)

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
Unterwahlen	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

- 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

**Zonen 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 Inerstoffdeponie Milken wurden vom Stimmbürger erlassen. Eine Aufnahme der ZPP-Bestimmungen erübrigt sich daher.

UeO = Überbauungsordnung

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

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
Inerstoffdeponie Milken			04.12.2009	-	

Normativer Inhalt

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).

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.*
 - e. die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, *vgl. auch Art. 47 GBR.*
 - f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Normativer Inhalt

Hinweise

- 4 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

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.
- ³ Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- ⁴ An Hängen sind Bauten parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

vgl. Art. 5 und Anhang 1 Art. A2 GBR.

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

Nach Art. 15a BauV bezeichnen die Gemeinden die ortsbildprägenden Bauten im Sinne von Artikel 9 des eidgenössischen 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 Nutzungsverfahren.

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

Art. 44

Fassadengestaltung

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.

Normativer Inhalt

Hinweise

Dachgestaltung
a) Allgemein

- Dachformen

Art. 45

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

² Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zugelassen:

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

- Ausnahmen

- Dachausbau

- Flachdach

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

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

⁵ Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss gemäss Art. 5 Abs. 8 GBR erstellt werden.

⁶ Nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, sind zu begrünen.

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.

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.

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

Normativer Inhalt

Hinweise

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.
- 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.

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

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.

Normativer Inhalt

Hinweise

Aussenraumgestaltung

Art. 47

- 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**
 - **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 Baubewilligungsbehörde bezüglich Gestaltung und Staffelung der Stützmauern oder Böschungen Auflagen formulieren.

Für die Integration eines Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist die Ausgestaltung der Stützmauern und Böschungen von entscheidender Bedeutung.

Normativer Inhalt

Hinweise

**Reklamen und
Plakatierung**

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 Verkehrsachsen und publikumsattraktive Bereiche zu beschränken.
- ³ Der Gemeinderat kann weitergehende Vorschriften und Richtlinien zum Standort und zur Gestaltung von Plakatanschlagstellen erlassen.

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

Gestaltungsspielraum

Art. 50

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

vgl. Art. 51 GBR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 43 – Art. 47 GBR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 42 GBR entsprechen.

Normativer Inhalt

Hinweise

4.2 Qualitätssicherung

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, 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 Ortsbildschutzgebieten;
 - 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.
- ³ Projekte, welche das Resultat eines qualifiziertes Verfahren nach sia-Ordnung 142 oder 143 darstellen, müssen der Fachberatung nicht vorgelegt werden.

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.

vgl. auch Art. 50 GBR.

Normativer Inhalt

Hinweise

- ⁴ Der Gemeinderat regelt die Detailbestimmungen in einer separaten Verordnung.

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).

**Qualifizierte
Verfahren**

4.3 Energie

Art. 53

- ¹ Die Gemeinde kann Vorschriften sowie Energiekonzepte, Weisungen und Richtlinien für den sorgsamen 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.

Energie

Normativer Inhalt

Hinweise

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

5.1 Pflege des Ortsbilds und der Kulturlandschaft

Art. 54

Ortsbildschutz-
gebiete

- ¹ Ortsbildschutzgebiete 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 Ortsbildschutzes, insbesondere der Strassenraumgestaltung, kann von den in [Art. 5 GBR](#) festgelegten Bau-abständen 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. 55

Baudenkmäler

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

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Schwarzenburg vom 2011; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan Ortsbild dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars in der Beilage B2.

Normativer Inhalt

Hinweise

**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.

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.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

**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.

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).

Normativer Inhalt

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 de-nen ein öffentli-ches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.
- ⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufer-vegetation zu er-halten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung o-der naturnahe Grün-raumgestaltung anzustreben.

Die Gewässer sind im Zonenplan dargestellt. Der Bauabstand wird ab der Mittel-wasserlinie am Fuss der Böschung gemessen. Bauten und Anlagen, die weniger als 10,0 m von Gewässern entfernt erstellt werden, bedürfen einer Wasserbau-polizei-be-willigung des kantonalen Tiefbauamtes, selbst wenn an sich keine Bau-bewilligung nötig wäre.

Art. 59

Einzelbäume, Baumgruppen

- ¹ Die im Zonenplan Landschaft eingezeichneten Einzelbäume, Baum-gruppen und -reihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologi-schen Gründen geschützt.
- ² Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt wer-den, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Ge-fährdung darstellen.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)

Normativer Inhalt

Hinweise

- 3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Art. 60

Landschaftsschongebiete

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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.
- 4 Neubauten haben sich gut ins Landschaftsbild einzufügen. [Baugesuche sind der Fachberatung gemäss Art. 51 GBR zur Beurteilung vorzulegen.](#)

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).

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.

vgl. Art. 51 GBR.

Art. 61

Landschaftsschutzgebiete

- 1 Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerzte 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, Streuhütten) 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).

Normativer Inhalt

Hinweise

Lebensräume

Art. 62

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

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 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

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.

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

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

Normativer Inhalt

Hinweise

5.3 Gefahrengebiete

Bauen in
Gefahrengebieten

Art. 65

- ¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- ² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- ³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- ⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 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.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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).

Normativer Inhalt

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.

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).

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

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	5. Dezember 2022		
Namens der Einwohnergemeinde Schwarzenburg:				
Die Versammlungsleiterin:				
Die Sekretärin:				
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:				
Die Gemeindeschreiberin:				
		10. MRZ. 2023		
		Schwarzenburg, ...		
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	0.8. Sep. 2025....		

Krcia



Anhang

Anhang 1 Definition und Messweisen

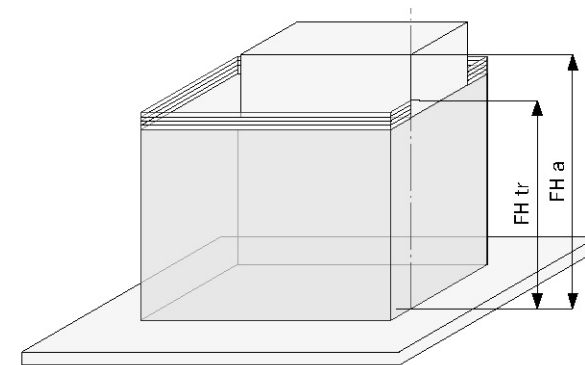
Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

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

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)

**Kleiner
Grenzabstand kA**

Art. A3

- 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.

**Grosser
Grenzabstand gA**

Art. A4

- 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.

Gebäudeabstand

Art. A5

- 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.

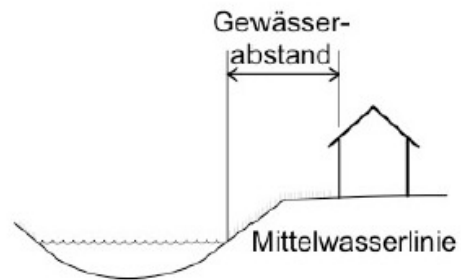
Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. Art. A3 und Art. A4 GBR.

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.

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.

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.

Art. A12

Ausnutzungsziffer (AZ)

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

vgl. aArt. 93 Abs. 1 BauV.

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

Art. A13

Bruttogeschossfläche (BGF)

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. Nicht angerechnet werden:

vgl. aArt. 93 Abs. 2 BauV.

- 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. Hinzugerechnet 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.
- ² Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht angerechnet.

vgl. aArt. 96 Abs. 1 und 3 BauV.

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.
- Wohnteilartige 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 grundeigentümergebunden 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.

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 Strukturierungsgebiete 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

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

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.

B2 Erläuterungen zu übergeordneten Bau- und Nutzungsbeschränkungen

B2.1 Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan

Die im kantonalen Sachplan des Wanderrouthenetzes 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.	Vgl. Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.31)
Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung	Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	Vgl. Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.32)
Flachmoore von nationaler Bedeutung	Flachmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	Vgl. Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.33)
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.	Vgl. Verordnung über den Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.34)
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.	Vgl. Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV; SR 451.37).
Ufergehölze	Ufergehölze (inkl. Auenv egetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).
Hecken und Feldgehölze	Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	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.
Trockenstandorte von regionaler Bedeutung	Trockenstandorte 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).

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, Auenv egetation, 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



Teilrevision der Ortsplanung

Änderung von Artikel 6 und Anhang 1 Artikel A1 des Gemeindebaureglements (GBR)
im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Genehmigung

Legende zu den Änderungen am Gemeindebaureglement:

schwarze Schrift:	Bestehende Bestimmungen Gemeindebaureglement (Stand Genehmigung)
blaue Schrift:	Änderungen am Gemeindebaureglement (~~durchgestrichen~~ : Bestimmung entfällt)

Bern, 24. Juni 2024

1736_399_GN_GBR_240709_ZoeN.docx

Normativer Inhalt

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 & Erweiterung ~~sowie Neubauten~~ möglich. kA, GL sowie ~~Fassadenhöhen FH tr~~ gemäss Zone WA2	III
Schule Einschlag	ZöN 2	Schulanlage Einschlag und Sportanlage/Turnhalle Thunstrasse	bestehend, Erneuerung & Erweiterung ~~sowie Neubauten~~ möglich. kA sowie ~~Fassadenhöhen FH tr~~ gemäss Zone WA3; max. GL 120 m	III
Schule Thunstrasse	ZöN 3	Schulanlage Thunstrasse	bestehend, Erneuerung & Erweiterung ~~sowie Neubauten~~ möglich. kA sowie ~~Fassadenhöhen FH tr~~ gemäss Zone WA3; max. GL 120 m	III
Schule Wellenried	ZöN 4	Schulsportanlage Wellenried	Neue Schulsportanlage und Turnhalle kA sowie ~~Fassadenhöhen FH tr~~ gemäss Zone WA3; max. GL 75 m	III
Marktplatz	ZöN 5	Viehmarkt- und Mehrzweckplatz	bestehend	-
Feuerwehrmagazin	ZöN 6	Feuerwehrmagazin	bestehend, Erneuerung & Erweiterung ~~sowie Neubauten~~ möglich. kA, GL sowie ~~Fassadenhöhen FH tr~~ gemäss Zone WA3	-
Freilichttheater	ZöN 7	Freilichttheater im Taan	bestehend, Erneuerung & Erweiterung ~~sowie Neubauten~~ möglich. kA, GL sowie ~~Fassadenhöhen FH tr~~ gemäss Zone WA3	-
Werkhof Staat	ZöN 8	Werkhof	bestehend, Erneuerung & Erweiterung ~~sowie Neubauten~~ möglich. kA, GL sowie ~~Fassadenhöhen FH tr~~ gemäss Zone WA3	III
Pflegezentrum Schloss	ZöN 9	Pflegeheim	bestehend, Erneuerung & Erweiterung ~~sowie Neubauten~~ möglich. kA und ~~Fassadenhöhen FH tr~~ gemäss Zone WA3; max. GL 100 m	II
Alters- und Pflegeheim	ZöN 10	Altersheim und Pflegeheim	bestehend, Erneuerung & Erweiterung ~~sowie Neubauten~~ möglich. kA 5m; FH tr max. 12.0 m; ~~FH gi max 16.0 m; FH a max. 14.5 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
Kirche Wahlern	ZöN 12	Kirche	bestehend	II

*Normativer Inhalt**Hinweise*

Friedhof Wahlern	ZöN 13	Friedhof, Aufbahrungshalle	bestehend, Erneuerung & Erweiterung ~~sowie Neubauten~~ möglich. kA, GL sowie ~~Fassadenhöhen FH tr~~ gemäss Zone WA3	II
Lanzenhäusern	ZöN 14	Kindergarten und Feuerwehrmagazin Lanzenhäusern	bestehend	III
Alter Sender	ZöN 15	Lager für Museum und Kommunikation (Lage- rung, Instandstellung und Wartung von Muse- umsgegenständen)	bestehend, Erneuerung & Erweiterung ~~sowie Neubauten~~ 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

Siehe Genehmigung AGR

Normativer Inhalt

Hinweise

Anhang

Anhang 1 Definition und Messweisen

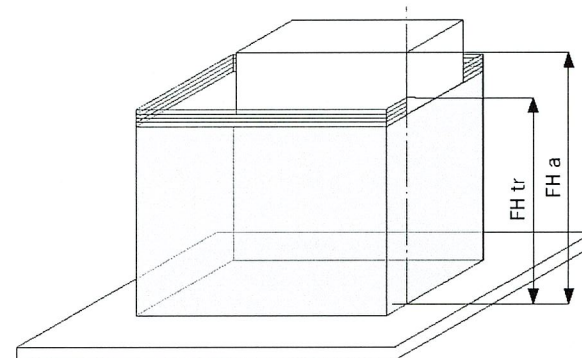
Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

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 **1.5m** ~~1-m~~ Höhe sowie **Kamine** 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.



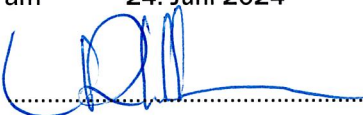
Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	2. Mai 2024		
Öffentliche Auflage	vom	2. Mai 2024	bis	3. Juni 2024
- Einspracheverhandlungen		keine		
- erledigte Einsprachen		keine		
- unerledigte Einsprachen		keine		
- Rechtsverwahrungen		keine		

Beschlossen durch den Gemeinderat

am **24. Juni 2024**

Namens der Einwohnergemeinde Schwarzenburg:
Der Gemeindepräsident:


.....

.....

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV:

- Publikation im amtlichen Anzeiger

vom 25. Juli 2024

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Die Gemeindegemeinsamerin a.i.:

Schwarzenburg, 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am **08. Sep. 2025**







Einzonungen Gbbl. Nr. 759, 3546 und 4960

Änderung/Ergänzung des Gemeindebaureglements (GBR): Art. 19 (neu)
Genehmigung

Bern, 5. Dezember 2022

2031_390_GN_GBR_Art19_221205.docx

2 Nutzungszonen

2.5 Förderung der Innenentwicklung

Fokusgebiete Innenentwicklung

Art. 19 (neu)

- ¹ Für Neubauten innerhalb der im Zonenplan Siedlung überlagernd festgelegten «Fokusgebiete Innenentwicklung» sind qualifizierte Verfahren nach anerkannten Regeln durchzuführen. Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:
 - a. alle baulichen Massnahmen haben sich bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung sorgfältig ins Umfeld und ins jeweilige Ortsbild einzufügen; *vgl. auch Art. 42 - 46 GBR*
 - b. die Grün- und Freiraumgestaltung hat sich nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten; *vgl. auch Art. 47 GBR*
 - c. den Vorgaben des Ortsbildschutzes (Ortsbildperimeter, Bauinventar, ISOS) ist in adäquater Weise Rechnung zu tragen; *vgl. auch Art. 54 und 55 GBR*
 - d. alle Aspekte einer allfälligen Interessenabwägung sind darzulegen und nachzuweisen.
- ² Sofern im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens nach anerkannten Regeln der Nachweis erbracht wird, dass auch eine dichtere Nutzung als diejenige der rechtskräftigen Bauzone im Sinne der Innenentwicklung ortsbildverträglich ist, so können Nutzungsmass und Bestimmungen der nächsthöheren Bauzone nach Art. 5 GBR mit der gleichen Nutzungsart geltend gemacht werden.
- ³ Von den Vorgaben nach Absatz 2 können keine Ansprüche abgeleitet werden. Die Anwendung der Bestimmungen in Absatz 2 kann einmal geltend gemacht werden und ist im Grundbuch anzumerken.

vgl. auch Art 52 GBR.

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).

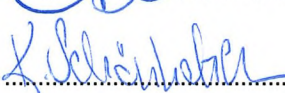
Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	2. Mai 2024		
Öffentliche Auflage	vom	2. Mai 2024	bis	3. Juni 2024
- Einspracheverhandlungen		keine		
- erledigte Einsprachen		keine		
- unerledigte Einsprachen		keine		
- Rechtsverwahrungen		keine		

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 24. Juni 2024

Namens der Einwohnergemeinde Schwarzenburg:
Der Gemeindepräsident:


.....

.....

Die Gemeindeschreiberin a.i.:

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV:

- Publikation im amtlichen Anzeiger

vom 25. Juli 2024

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Die Gemeindeschreiberin a.i.:

Schwarzenburg, 
.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am 08. Sep. 2025
.....



