

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Artikel 1	Geltungsbereich
Artikel 2	Mehrwert
Artikel 3	Besitzstandsgarantie
Artikel 4	Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts / Verhältnis zum Privatrecht

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG**B1 Baubewilligungspflicht / Bauentscheid**

Artikel 5 Baubewilligungspflicht; Baubeginn

B2 Erschliessung und Parkierung

Artikel 6 Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

Artikel 7 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Erschliessungsanlagen

B3 Bau- und Freiraumgestaltung

Artikel 8 Gestaltung von Erschliessungs- und Parkierungsanlagen

Artikel 9 Bau- und Aussenraumgestaltung

Artikel 10 Abstellplätze für die Entsorgung der Haushaltsabfälle / Kompostierplätze

Artikel 11 Frist

C BAUVORSCHRIFTEN**C1 Bauweise**

- Artikel 12 Bauweise
Artikel 13 Gestaltungsfreiheit

C2 Bauabstände von Strassen, Gewässern, Wald und Zonen

- Artikel 14 Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien
Artikel 15 Bauabstand von öffentlichen Strassen
Artikel 16 Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen
Artikel 17 Bauabstand von Gewässern (Raumbedarf)
Artikel 18 Bauabstand vom Wald

C3 Grenz- und Gebäudeabstände

- Artikel 19 Allgemeines / Grenzabstände für Hauptbauten
Artikel 20 Grenzabstände für An- und Nebenbauten, Lager und Geräte
Artikel 21 Grenzabstände für unterirdische Bauten
Artikel 22 Grenzabstände für Tiefbauten
Artikel 23 Unterschreiten der Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund (Näherbaurecht)
Artikel 24 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand
Artikel 25 Gebäudeabstand
Artikel 26 Zusammenbau

C4 Ausmass und Form der Baukörper

Artikel 27	Gebäuelänge
Artikel 28	Gebäudehöhe
Artikel 29	Geschosse (ober- und unterirdische)
Artikel 30	Gebäudestellung / Firstrichtung
Artikel 31	Dachausbau
Artikel 32	Dachgestaltung
Artikel 33	Dachformen
Artikel 34	Belichtung von Dachräumen
Artikel 35	Sonderdachformen

C5 Aussenraum

Artikel 36	Grundsätze
Artikel 37	Bepflanzung / Grünflächen
Artikel 38	Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern
Artikel 39	Versickerung von Regenwasser / Rückhalte
Artikel 40	Siedlungsrand

C6 Sicherheit / Gesundheit

Artikel 41	Sicherheit
Artikel 42	Besonnung / Belichtung / Belüftung
Artikel 43	Lärm
Artikel 44	Bauen in Gefahrengebieten
Artikel 45	Gefahrengebiete

C7 Energie

Artikel 46	Energie
------------	---------

D	NUTZUNGSVORSCHRIFTEN
D1	Allgemeines
Artikel 47	Zonenpläne / Baureglement
Artikel 48	Infrastrukturkosten
D2	Wohn- und gemischte Zonen
Artikel 49	Wohnzonen (W)
Artikel 50	Wohn- und Gewerbebezonen (WG)
Artikel 51	Dorfzonen (D)
D3	Arbeitszonen
Artikel 52	Arbeitszonen AA und AB
D4	Spezielle Ordnungen
Artikel 53	Zonen mit bestehenden Ordnungen
Artikel 54	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)
D5	Besondere Zonen
Artikel 55	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)
Artikel 56	Grünzonen (GrZ)
Artikel 57	Hofstattzone (HoZ)
Artikel 58	Landwirtschaftszone (LWZ)
Artikel 59	Weilerzonen (WZ)
D6	Baupolizeiliche Masse
Artikel 60	Baupolizeiliche Masse

E SCHUTZ UND GESTALTUNG VON ORTSBILD UND LANDSCHAFT**E1 Ortsbild / Kulturobjekte**

Artikel 61 Bauinventar; Erhaltenswerte und schützenswerte Kulturobjekte

E2 Ästhetische Landschaftsschutzgebiete

Artikel 62 Allgemeine Bestimmungen

Artikel 63 Nutzungsbeschränkungen

Artikel 64 Landschaftsschutzgebiete

E3 Ökologische Landschaftsschutzgebiete / Naturobjekte

Artikel 65 Allgemeine Bestimmungen

Artikel 66 Spezielle Bestimmungen

E4 Landschaftsrichtpläne und Realisierungsprogramm

Artikel 67 Allgemeine Bestimmungen

E5 Archäologische Schutzgebiete

Artikel 68 Archäologische Schutzgebiete

E6 Schutz historischer Verkehrswege

Artikel 69 Geschützte historische Verkehrswege

E7 Finanzierung / Ausrichtung von Beiträgen zum Schutz und zur Gestaltung von Landschaft und Ortsbild

Artikel 70 Ausrichten von Beiträgen

F VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

- Artikel 71 Gemeinderat
- Artikel 72 Baukommission
- Artikel 73 Fachgruppe Landschaft

G **BAUPOLIZEI, STRAFEN**

Artikel 74 Baupolizei

Artikel 75 Strafen nach Baugesetzgebung

H SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Artikel 76 Inkrafttreten, Aufheben von Vorschriften

Artikel 77 Weitergeltung bisheriger Pläne und Vorschriften

GENEHMIGUNGSVERMERKE

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGENArtikel 1 Geltungsbereich

¹Das Baureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen

- Seedorf, Baggwil
- Aspi
- Wiler, Grissenberg
- Gisleren, Stücki
- Lobsigen
- Frienisberg, Baggwilgraben
- Frieswil
- Dampfwil
- Ruchwil

dem Schutzzonenplan Seedorf und dem Zonenplan mit Gefahrengebieten die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

²Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit spezielle baurechtliche Grundordnungen bestehen.

Artikel 2 Mehrwert

¹Verschaffen Planungsmassnahmen Grundeigentümern Vorteile, nimmt der Gemeinderat Verhandlungen auf mit dem Ziel die Planungsvorteile mittels einer Vereinbarung angemessen auszugleichen.

²Als Ausgleich des Planungsvorteils beansprucht die Einwohnergemeinde vom Grundeigentümer einen angemessenen Anteil des ermittelten Mehrwertes.
Die Berechnung erfolgt gestützt auf die neu eingezonte Landfläche.
Der Ausgleich des Planungsvorteils kann ausnahmsweise auch durch unentgeltliche Abtretungen von Bauland an die Einwohnergemeinde erfolgen.

³Für die Schaffung von Weilerzonen entfällt der Ausgleich des Planungsvorteils.

⁴Die Einzelheiten sind in einer Verordnung zu regeln.

Artikel 3 Besitzstandsgarantie

¹Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

²Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.

Artikel 4 Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts / Verhältnis zum Privatrecht

¹Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts sind vorbehalten.

²Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen gemäss Schweizerischem Zivilgesetzbuch und Bernischem Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch zu beachten.

³Die Vorschriften des Baureglementes können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, wenn diese Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

B **ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG**

B1 **Baubewilligungspflicht / Bauentscheid**

Artikel 5 Baubewilligungspflicht; Baubeginn

Die Baubewilligungspflicht und der Baubeginn richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung.

B2 Erschliessung und ParkierungArtikel 6 Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

¹Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Schmutzwasserableitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.

²Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Richtplan Verkehr und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.

Artikel 7 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Erschliessungsanlagen

¹Die Neuanlage und der Ausbau von Erschliessungsanlagen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.

²Der Gemeinderat kann bei Detailerschliessungsanlagen auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige Gestaltung der Erschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

³Die Erstellungskosten für Erschliessungsanlagen, die in einer Überbauungsordnung festgelegt sind, gelten unter der Voraussetzung der Baugesetzgebung als gebundene Ausgaben.

B3 Bau- und FreiraumgestaltungArtikel 8 Gestaltung von Erschliessungs- und Parkieranlagen

¹Die Planung, Projektierung und Gestaltung sowie der Bau und die Änderungen von Verkehrs- anlagen richten sich nach den Bedürfnissen aller Verkehrsteilnehmer. Dem Schutz des Ortsbildes und der natürlichen Lebensgrundlagen ist besondere Beachtung zu schenken. Massgebend sind der Richtplan Verkehr der Gemeinde, die entsprechenden kommunalen Reglemente sowie die Normen der einschlägigen Fachverbände.

²In die Planung von Verkehrsanlagen ist der gesamte Verkehrsraum inkl. die angrenzenden Bauten und die Bepflanzung, insbesondere die Hausvorplätze, einzubeziehen.

³Das Strassenbild ergänzende Bepflanzungen sind Bestandteile eines Strassenprojektes. Hochstämmige Bäume können bis 1.00 m an den Fahrbahnrand gepflanzt werden. Die für das Orts- und Strassenbild wichtigen bestehenden Bäume sind zu erhalten. Müssen Bäume unausweichlich entfernt werden, so sind sie in unmittelbarer Nähe ihres ursprünglichen Standortes zu ersetzen.

⁴Abstellplätze für Fahrräder sind in der Nähe der Hauseingänge zu erstellen und in die Gebäude- und Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

⁵Nicht überdeckte Abstellplätze sind womöglich mit einer wasserdurchlässigen, begrünten Oberfläche zu versehen. Vorbehalten bleiben Auflagen des Gewässerschutzes.

⁶Die Einpassung von nicht überdeckten Autoabstellplätzen ins Siedlungs- und Landschaftsbild mittels Hecken und/oder Büschen sowie die ausreichende Beschattung aller Abstellplätze mit geeigneter Bepflanzung ist anzustreben.

Artikel 9 Bau- und Aussenraumgestaltung

¹Allgemein sind Bauten und Anlagen für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung und Landschaft so zu gestalten, dass eine gute Eigen- und Gesamtwirkung entsteht.

²Dabei ist besonders auf folgende Kriterien einzugehen:

- Bauten
Standort, Stellung, Volumen, Form; Proportionen und Dimensionen sowie Gliederung der Fassade und Dachfläche; Material und Farbe
- Aussenraum
Übergang zum öffentlichen Raum, Erschliessung und Parkierung; Form, Proportion, Funktion und Gliederung insbesondere der halböffentlichen und privaten Räume; Terraingestaltung, Beläge und Bepflanzung.

³Mit dem Baugesuch ist bei Neubauten und bei wesentlicher Veränderung und Umgestaltung der Umgebung über die ganze Grundstücksfläche, bei Veränderung von Bauten und Anlagen sowie bei An- und Nebenbauten mindestens über den vom Projekt betroffenen Parzellenteil, ein Umgebungsgestaltungsplan (in der Regel im Massstab 1:100) einzureichen.

⁴Im Umgebungsgestaltungsplan sind darzustellen:

- a) Haupt-, An- und Nebenbauten;
- b) die Erschliessungsanlagen wie Hauszufahrten, Hauszugänge, Wege, Vorplätze, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Entsorgungseinrichtungen;
- c) sämtliche Entwässerungsanlagen;
- d) Sitzplätze und Terrassen;
- e) Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Spielflächen sowie deren Gestaltung und Ausrüstung;
- f) Terrainveränderungen, Stütz- und übrige Gartenmauern sowie Einfriedungen;
- g) bestehende und neue Bepflanzung mit Bäumen (Art und Standort), Sträuchern und Hecken;
- h) übrige Elemente der Garten- und Umgebungsgestaltung sowie deren Nutzung (Kompostierplätze, Lager, Verkehrsflächen und dergleichen).

Im Weiteren hat der Umgebungsgestaltungsplan die folgenden Angaben zu enthalten:

- i) die wichtigsten Höhenkoten des gewachsenen und des fertigen Terrains;
- k) die Art der dichten und der wasserdurchlässigen Beläge;
- l) die Sichtlinien bei Ausfahrten und Strassenanschlüssen.

Artikel 10 Abstellplätze für die Entsorgung der Haushaltabfälle / Kompostierplätze

¹Bei Neubauten und Nutzungsänderungen sowie bei neubauähnlichen Umbauten, die mit einer Umgestaltung der Umgebung verbunden sind, müssen Abstellplätze für die Entsorgung der Haushaltabfälle erstellt werden.

²Die Lage, die Grösse, der Sichtschutz gegenüber Sitz- und Spielplätzen, der Zugang sowie die pflanzliche oder bauliche Abschirmung sind im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen.

Artikel 11 Frist

Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bezug der dazugehörenden Bauten abzuschliessen. Gestaltung, Bepflanzung und Ausstattung haben dem bewilligten Umgebungsgestaltungsplan zu entsprechen.

C BAUVORSCHRIFTEN**C1 Bauweise**Artikel 12 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

Artikel 13 Gestaltungsfreiheit

¹Soweit in den Zonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmt ist, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

²Wenn in den Zonenvorschriften oder in den Bestimmungen des Ortsbildschutzes nichts Abweichendes bestimmt wird, kann bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten die zulässige Geschoszahl unter der Voraussetzung der Baugesetzgebung um ein Geschoss erhöht werden, wenn die Beschattungstoleranzen und gesundheitspolizeilichen Vorschriften gewahrt bleiben.

³In den Wohn- (W) sowie Wohn- und Gewerbezonon (WG) darf die zulässige Gebäudehöhe der entsprechenden Zone um maximal 1.20 m überschritten werden.

C2 Bauabstände von Strassen, Gewässern, Wald und Zonen

Artikel 14 Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien

Baulinien gehen den reglementarischen und gesetzlichen sowie den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor. Vorbehalten ist Artikel 15 Absatz 2.

Artikel 15 Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹Unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3 ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von 5.00 m und bei Strassen der Detailerschliessung ein solcher von 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen.

²Verläuft die besonnte Längsseite eines Gebäudes entlang eines öffentlichen Verkehrsraumes mit oder ohne Baulinie (ausgenommen bei Gestaltungsbaulinien), so ist ein um 2.00 m erhöhter Strassenabstand einzuhalten.

³Für unbewohnte An- und Nebenbauten (gemäss Artikel 20 Absatz 2) sowie offene Autounterstände gilt bei Detailerschliessungsstrassen ein Strassenabstand von 2.00 m, sofern die Verkehrssicherheit (Sichtweite) gewährleistet ist.

Artikel 16 Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen

Von selbständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist ein Abstand von 2.00 m einzuhalten.

Artikel 17 Bauabstand von Gewässern (Raumbedarf)

Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit für Unterhaltsarbeiten und allfälligen Ausbau offener Gewässer resp. späterer Offenlegung eingedolter Gewässer, zum Schutz der Gewässervorländer mit Uferbestockung und zur Sicherstellung der ökologischen Vernetzung sind folgende Bauabstände für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen, Strassen, Wege und Leitungsbauten einzuhalten.

Offene Gewässer

innerhalb Bauzone		ausserhalb Bauzone	
Natürliche Sohlenbreite	Breite Uferbereich	Natürliche Sohlenbreite	Breite Uferbereich
≤ 1 m	5 m	≤ 1 m	5 m
> 1 m und ≤ 5 m	7 m	> 1 m und ≤ 3 m	7 m
> 5 m	11 m	> 3 m	11 m

Eingedolte Gewässer

innerhalb Bauzone		ausserhalb Bauzone	
Rohrdurchmesser	Breite Uferbereich	Rohrdurchmesser	Breite Uferbereich
≤ 50 cm	5 m	≤ 50 cm	7 m
> 50 cm und ≤ 80 cm	7 m	> 50 cm und ≤ 80 cm	11 m
> 80 cm	11 m	> 80 cm	15 m

Artikel 18

Bauabstand vom Wald

¹Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Forstgesetz und beträgt mindestens 30.00 m.

²Im Bereich von 10.00 m ab Waldrand besteht ein absolutes Bauverbot.

³Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Absatz 1 vor.

C3 Grenz- und GebäudeabständeArtikel 19 Allgemeines / Grenzabstände für Hauptbauten

¹Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 60 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

²Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

³Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als die Hälfte der Fassadenlänge betragen.

Artikel 20 Grenzabstände für An- und Nebenbauten, Lager und Geräte

¹Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Schwimm- und Gartenhallen und dergleichen, deren maximale Gebäudehöhe 3.50 m und ihre Grundfläche 30.00 m², offene Schwimmbecken 40.00 m², nicht übersteigen, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen diese an die Grenze gestellt werden.

²Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre maximale Gebäudehöhe 3.00 m und ihre Grundfläche 60.00 m² nicht übersteigen. Diese dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

³Abgestellte Wohnwagen, Wohnmobile, Boote, Lastwagen, Geräte, Materiallager und dergleichen haben einen Grenzabstand von mindestens der Hälfte der Objekthöhe einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen diese an die Grenze gestellt werden.

Artikel 21 Grenzabstände für unterirdische Bauten

¹Unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen dürfen direkt an die Grenze gebaut werden.

²Unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen sind solche, die vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen.

³Abgrabungen für Zufahrten und dergleichen haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt die schriftliche Zustimmung des Nachbarn für den Näherbau resp. zum Bau gemeinsamer Zufahrten und dergleichen.

Artikel 22 Grenzabstände für Tiefbauten

¹Anlagen wie Strassen, Fusswege und dergleichen haben keinen Grenzabstand einzuhalten. Sie sind jedoch so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt erhebliche nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen.

²Oberirdische, ungedeckte Autoabstellplätze haben einen Grenzabstand von mindestens 1.20 m einzuhalten.

Artikel 23 Unterschreiten der Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund (Näherbaurecht)

¹Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand in der Regel nicht unterschritten werden.

²Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt.

³Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der reglementarische Gebäudeabstand höchstens um 25 % reduziert werden. Vorbehalten bleiben Artikel 25 Absatz 4 und die Beschattungstoleranzen gemäss Bauverordnung.

Artikel 24 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

¹Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen höchstens 2.00 m in den Grenzabstand hineinragen, sofern ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge beträgt.

²Erker dürfen höchstens auf einem Viertel der jeweiligen Fassadenlänge bis 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Artikel 25 Gebäudeabstand

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

²Bewohnte An- und Nebenbauten haben unter sich und gegenüber Hauptbauten einen Gebäudeabstand von 3.00 m einzuhalten.

³Für unbewohnte An- und Nebenbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben. Die Beschattungstoleranzen gegenüber bewohnten Gebäuden gemäss Bauverordnung bleiben vorbehalten.

⁴Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baubewilligungsbehörde kann den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Bauverordnung überschritten würden.

Artikel 26 Zusammenbau

Innerhalb der zulässigen Gebäudelängen ist der Zusammenbau mehrerer Gebäude auf verschiedenen Parzellen mit schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümer zulässig.

C4 Ausmass und Form der BaukörperArtikel 27 Gebäuelänge

¹Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen mit An- und Nebenbauten ist auf die in Artikel 60 genannten Masse beschränkt.

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

Artikel 28 Gebäudehöhe

¹Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar:

- bei Aufschüttungen vom gewachsenen Boden;
- bei Abtragungen vom gestalteten Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens;
- bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.

Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenseite, jedoch maximal 10.00 m beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

²Die zulässige Gebäudehöhe (Artikel 60) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von maximal 1.20 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

³Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

⁴Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

⁵Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2.00 m. Fassadenrücksprünge - gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen - werden nicht berücksichtigt.

Artikel 29 Geschosse (ober- und unterirdische)

¹Die zulässige Geschoszahl richtet sich nach den Bestimmungen von Artikel 60.

²Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

³Das Untergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenseite, jedoch maximal 10.00 m beträgt, werden nicht angerechnet.

⁴Bei Um- und Neubauten zählt der ausgebauter Dachraum als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.50 m überschreitet.

⁵Bei altrechtlichen Bauten mit Steildach ist der Dachausbau ohne Anrechnung eines Geschosses im bestehenden Gebäudevolumen zulässig.

Artikel 30 Gebäudestellung / Firstrichtung

¹Innerhalb einheitlich überbauter Gebiete sind Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der bestehenden Überbauung anzupassen.

²Wo es architektonisch, städtebaulich, energetisch, aus Gründen der Lärmsituation oder zum Zweck einer optimalen Grundstücksausnutzung begründet ist, kann die Baubewilligungsbehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.

Artikel 31 Dachausbau

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

Artikel 32 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung sowie die Bedachungsmaterialien haben sich ins Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Im Weiteren richtet sich die Gestaltung nach Artikel 9 dieses Reglementes.

Artikel 33 Dachformen

¹In den Zonen W1, W2 und WG sind auf Hauptbauten Pult- und Steildächer mit mindestens 10° a.T. und maximal 45° a.T. Neigung vorzusehen. Der Winkel im Dachfirst darf 90° a.T. nicht unterschreiten.

²In der Dorfzone richten sich die Dachformen nach Artikel 51 Absatz 5 dieses Reglementes.

³In der Arbeitszone sind Sonderdachformen gemäss Artikel 35 zugelassen.

Artikel 34 Belichtung von Dachräumen

¹Zur Belichtung von Dachräumen sind zugelassen:

- a) Dachaufbauten (Lukarnen, SchlepPGAuben, hallbrunde Dachgauben u.ä.);
- b) Dacheinbauten (Dachflächenfenster, Glaselemente u.ä.);
- c) Dacheinschnitte;
- d) Firstverglasungen.

²Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Untereinander haben sie einen Abstand von mindestens 1.20 m zu wahren.

³In der Dorfzone und dort wo die Bestimmungen der Dorfzone zur Anwendung kommen, sind Dacheinschnitte nicht zugelassen.

⁴Die Gesamtfläche der Dacheinbauten darf nicht mehr als 15 % der Dachfläche ausmachen.

⁵Gegenüber First, Grat, Kehle und allen Dachrändern haben Dachaufbauten, Dacheinbauten und Dacheinschnitte einen Abstand von mindestens 0.80 m zu wahren.

⁶Über Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind in der gleichen Dachfläche nur Dacheinbauten zugelassen.

Artikel 35 Sonderdachformen

Die Baubewilligungsbehörde kann Sonderdachformen wie

- Flachdächer;
- schwach geneigte Dächer;
- Tonnendächer;
- Kuppeldächer;
- u.a.

unter Beachtung von Artikel 9 bewilligen.

C5 AussenraumArtikel 36 Grundsätze

Bei der Umgebungsgestaltung sind zu berücksichtigen:

- a) der Einbezug charakteristischer Elemente wie Topographie, Böschungen, (Vor)Gärten, Mauern, Zäune, Bepflanzungen usw.;
- b) die Erstellung nötiger Einfriedungen wo möglich mit pflanzlichen Elementen oder Holz;
- c) das flächenmässige Versickern von Regenwasser.

Artikel 37 Bepflanzung / Grünflächen

¹Bei der Neuanlage und Umgestaltung von Bepflanzung / Grünflächen sind geeignete Massnahmen zur Förderung und Entwicklung einer vielfältigen Pflanzen- und Tiergemeinschaft zu ergreifen.

²Standortgerechten, einheimischen Pflanzenarten, Naturwiesen u.a. ist dabei der Vorzug zu geben.

³In den Zonen W und WG muss pro 150.00 m² Bruttogeschossfläche im Minimum ein Baum vorhanden sein oder neu gepflanzt werden. In den Arbeitszonen muss pro 500.00 m² Grundstücksfläche ein Baum vorhanden sein oder neu gepflanzt werden.

Artikel 38 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

¹Bauten und Anlagen sind in ihrer Grundrisskonzeption und Stellung den topographischen Verhältnissen anzupassen, um Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern zu vermeiden.

²Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) dürfen ab gewachsenem Boden im Maximum 1.20 m betragen. Die Baubewilligungsbehörde kann

- höhere Aufschüttungen wie Erdwälle und ähnliches, die dem Lärmschutz dienen;
- begründete Aufschüttungen / Abgrabungen am Hang;
- Elemente der Aussenraumgestaltung wie Spielhügel, Biotope und dergleichen

bewilligen.

³Stütz- und Futtermauern zur Umgebungsgestaltung dürfen die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen. Unverfugte Natursteinmauern / Böschungssicherungen dürfen eine Höhe von maximal 1.80 m erreichen. In begründeten Fällen - z.B. Garagezufahrten, Hauszugänge u.ä. - kann die Baubewilligungsbehörde höhere Stütz- und Futtermauern sowie unverfugte Natursteinmauern / Böschungssicherungen bewilligen.

⁴Die Baubewilligungsbehörde kann die Begrünung von Mauern und Stützkonstruktionen verlangen.

Artikel 39 Versickerung von Regenwasser / Rückhalte

¹Regenwasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen flächenhaft versickern zu lassen.

²Der beschleunigte Regenwasserabfluss ist mittels begrünten Abdeckungen, durchlässiger Oberflächengestaltung von Plätzen, Wegen u.ä. zu reduzieren und/oder mittels Retentionsmassnahmen mit Abflussdrosselung auf Flachdächern, Parkplätzen, Rückhaltebecken, Überflutungsbereichen, Biotopen u.ä. zurückzuhalten.

Artikel 40 Siedlungsrand

Der Siedlungsrand gegenüber der offenen Landschaft und dem Wald ist im Sinne von Artikel 37 natürlich zu gestalten.

C6 Sicherheit / GesundheitArtikel 41 Sicherheit

Bezüglich Sicherheit und behindertengerechtem Bauen gelten ergänzend zur Bauverordnung die eidgenössischen und kantonalen Empfehlungen, Weisungen, Richtlinien und Normen von Fachverbänden (SUVA, SIA u.ä.).

Artikel 42 Besonnung / Belichtung / Belüftung

Es ist unzulässig, ganze Familienwohnungen nur mit Dachflächenfenstern zu versehen. In mindestens einem hauptsächlichen Tages-Aufenthaltsraum (Wohnzimmer und/oder Kinderspielraum) sind mindestens 50 % der vorgeschriebenen Fensterflächen, mindestens aber 1.50 m², als senkrechtstehende Fenster auszugestalten.

Artikel 43 Lärm

¹Die Empfindlichkeitsstufen gemäss der Lärmschutzverordnung sind den Nutzungszonen in Artikel 60 zugeordnet.

²Die Aufstufungsbereiche werden im Zonenplan angemerkt.

³Die Baupolizeibehörde kann in lärmbelasteten Gebieten (entlang Strassen) Lärmschutzgutachten verlangen.

⁴Für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten bleiben Ausnahmegewilligungen nach Lärmschutzverordnung vorbehalten.

Artikel 44 Bauen in Gefahrengebieten

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

²Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

Artikel 45 Gefahrengebiete

Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung

¹Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung ("rotes Gefahrengebiet") 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.

Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung

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

Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung

³Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Artikel 45 Absatz 2 sinngemäss.

Gefahrengebiet mit
nicht bestimmter
Gefahrenstufe

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

C7 **Energie**Artikel 46 Energie

¹Die Gemeinde unterstützt Massnahmen zur Minderung des Energiebedarfs für Raumwärme und Warmwasserbereitung und zur Anwendung von erneuerbaren Energiequellen.

²Die Gemeinde kann Vorschriften, Richtlinien, Energiekonzepte und finanzielle Unterstützungen (Anreize) zur Minderung des Energiebedarfes bei Neu- und Umbauten sowie Gebäudesanierungen erlassen.

³Zur Gewinnung von erneuerbaren Energien (Sonnenenergie, Biogasanlage und dergleichen) sowie für Massnahmen zur Minderung des Energiebedarfes (Nachisolierung von Gebäuden, Verglasung / Einwandung von Fassaden und Balkonen u.ä.) kann die Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Baugesetzgebung Abweichungen von baupolizeilichen Vorschriften zulassen, soweit nicht öffentliche oder private Interessen betroffen sind.

D NUTZUNGSVORSCHRIFTEN**D1 Allgemeines**Artikel 47 Zonenpläne / Baureglement

¹Die Zonenpläne teilen das Gemeindegebiet in Nutzungszonen (Bauzonen, Landwirtschaftszone, Schutzzonen usw.) ein und stellen Wald und Gewässer dar.

²Zonenpläne und Baureglement legen weiter die zulässige Grundnutzung wie Art und Mass der Nutzung resp. Nutzungseinschränkungen, weitere Bestimmungen sowie die Grundzüge der Siedlungs- und Landschaftsgestaltung fest.

³Den Nutzungszonen sind die in Artikel 60 festgelegten baupolizeilichen Masse und Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Artikel 48 Infrastrukturkosten

Planungs-, Projektierungs- und Erschliessungskosten sind nach Interessenlage mittels Infrastrukturverträgen ganz oder teilweise den beteiligten Grundeigentümern zu überbinden.

D2 Wohn- und gemischte ZonenArtikel 49 Wohnzonen (W)

¹Die Wohnzonen W1 und W2 sind der Wohnnutzung vorbehalten.

²Zulässige Arbeitsaktivitäten dürfen 35 % der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes beanspruchen.

Artikel 50 Wohn- und Gewerbebezonen (WG)

Die Wohn- und Gewerbebezonen sind der Wohnnutzung und zulässigen Arbeitsaktivitäten vorbehalten.

Artikel 51 Dorfzonen (D)

¹Die Dorfzonen umfassen die ursprünglichen Siedlungsteile und bezwecken die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz und Struktur, sowie die in jeder Hinsicht gute Einordnung von baulichen Veränderungen in das Orts- und Landschaftsbild.

²In den Dorfzonen sind Wohnbauten, Bauten für herkömmliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie die Landwirtschaft zugelassen.

³In den Dorfzonen und dort wo diese Bestimmungen zur Anwendung kommen, ist die Anordnung der Bauten untereinander und ihre Stellung zu Strassen sowie die Art und Weise der Bauten und Freiräume (Aussenräume, Strassenräume, Plätze und Ortsränder) mittels Elementen der ländlichen Bauweise zu gestalten.

⁴Die Gestaltungsfreiheit gemäss Baugesetz ist ausgeschlossen.

⁵Neue Hauptgebäude erfordern symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 30° bis 45° a.T.

⁶Für wichtige, das Ortsbild prägende und/oder verändernde Bauvorhaben ist eine zuständige Fachstelle beizuziehen. Dies gilt insbesondere bei neuen Hauptgebäuden sowie Renovationen und Umbauten, die das Erscheinungsbild eines Gebäudes wesentlich verändern.

D3 ArbeitszonenArtikel 52 Arbeitszonen AA und ABArbeitszone AA

¹Sie ist Arbeitsaktivitäten vorbehalten. Ausgeschlossen sind:

- reine Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Lagerbetriebe;
- Läden, Einkaufs- und Verteilzentren.

²Wohnen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal (Hauswart u.ä.), zusätzliche Gemeinschaftsunterkünfte (keine Familienwohnungen) von maximal 250 m² Bruttogeschossfläche pro Gebäude sind zulässig, sofern für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

³Wo Arbeitszonen an Wohn- und/oder Wohn- und Gewerbezone angrenzen, sind diese durch geeignete Vorkehrungen gegen übermässige, nachteilige Immissionen abzusichern. Innerhalb des arbeitszonenseitigen Grenzabstandes ist zudem ein angemessener Grünbereich mit entsprechender Bepflanzung (Naturwiese, Baumreihe, Hecke u.ä.) anzulegen.

Arbeitszone AB

⁴Sie ist ausschliesslich der Lagerung von Rund- und Schnittholz vorbehalten.

D4 **Spezielle Ordnungen**Artikel 53 Zonen mit bestehenden Ordnungen

1) = Details-
Überebnungs-
plan

¹Zonen mit bestehenden Ordnungen sind Gebiete, über die eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) besteht, bzw. ein Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften (BS) oder ein Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften (SBV) nach altem Recht vorliegt.

²Die nachfolgenden Ordnungen mit allfälligen Einschränkungen bleiben im Sinne des neuen Rechts in Kraft.

- Überbauungsordnung "Lerchenberg", ES II
- Überbauungsordnung "Baggwilgraben", ES II

Artikel 54 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

¹Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vor deren Erlass dürfen in der Regel nur kleinere Bauvorhaben (An-, Aus-, Nebenbauten) bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.

²Überbauungsordnungen, die sich nur über einen Teil der Zone erstrecken, sind zulässig, wenn ihr Perimeter an überbautes Gebiet angrenzt. Die Weiterführung der Erschliessung und die Erweiterung der Gemeinschaftsanlagen zu Gunsten des Restgebietes müssen gewährleistet sein.

³Die Planungs- und Erschliessungskosten sind nach Interessenlage mittels Infrastrukturverträgen ganz oder teilweise den bestehenden Grundeigentümern zu überbinden. Die Infrastrukturverträge sind vor der Genehmigung der Überbauungsordnung abzuschliessen.

- ZPP "Baggwil"

Planungszweck

Die Überbauungsordnung bezweckt

- die Sicherstellung einer geordneten Überbauung mit Etappierungsmöglichkeiten und rationeller Erschliessung;
- die Gewährleistung einer Überbauung von hohem architektonischem Wert unter Einbezug des Orts- und Landschaftsbildes;
- die Gewährleistung einer haushälterischen Bodennutzung;
- die Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen den Dörfern Seedorf und Baggwil;
- die Integration der Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild.

Art und Mass der Nutzung

Das Gebiet ZPP "Baggwil" ist für die gemischte Nutzung gemäss Dorfzone bestimmt.

Minimal zu realisierende Bruttogeschossfläche: 4'500 m²

Maximal zu realisierende Bruttogeschossfläche: 6'000 m²

Gestaltungsgrundsätze

- Ein-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit hohem architektonischem Wert und hoher Wohnqualität, insbesondere der Aussenräume, unter Berücksichtigung der besonderen Dorfübergangssituation Seedorf - Baggwil;
- Stellung, Proportion, Form und Gestaltung der Bauten in Anlehnung an die dörfliche Bauweise;
- Anordnung möglicher Gewerbe- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss der Bauten längs der Staatsstrasse.

– ZPP "Oberdorf"

Planungszweck

Die Überbauungsordnung bezweckt

- die Sicherstellung einer geordneten, dörflichen Überbauung mit Etappierungsmöglichkeiten und rationeller gemeinsamer Erschliessung;
- die Gewährleistung einer Überbauung von hohem architektonischem Wert unter Einbezug des Orts- und Landschaftsbildes;
- die Gewährleistung einer häuslicher Bodennutzung;
- die Gestaltung des Strassenraumes zwischen den Dörfern Seedorf und Baggwil.

Art und Mass der Nutzung

Im Gebiet ZPP "Oberdorf" ist die Wohnnutzung W2 (ES II), entlang der Kantonsstrasse eine Bautiefe für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung gemäss Dorfzone D (ES III) zugelassen.

Gestaltungsgrundsätze

- Ein-, Doppel- und Reihenfamilienhäuser mit hohem architektonischem Wert und hoher Wohnqualität, insbesondere der Aussenräume, unter Berücksichtigung der besonderen Dorfübergangssituation Seedorf - Baggwil;
- Stellung, Proportion, Form und Gestaltung der Bauten in Anlehnung an die dörfliche Bauweise;
- Erhalten des Grüngürtels entlang der Staatsstrasse (Böschung).

sowie Mehrfamilienhäuser *Änd 10.6.16*

– ZPP "Wiler"

Planungszweck

Die Überbauungsordnung bezweckt

- die Sicherstellung einer geordneten, dem Ortsbild von Wiler angepassten dörflichen Überbauung mit rationeller Erschliessung;
- die Gewährleistung einer Überbauung von hohem architektonischem Wert unter Einbezug der Gestaltung der neuen Dorfrandsituation;
- die Gestaltung der Bauten und Aussenräume im Kontext mit den erhaltenswerten und schützenswerten Bauten im Ortsteil Wiler.

Art und Mass der Nutzung

Im Gebiet ZPP "Wiler" ist die Wohnnutzung W2 (ES II) zugelassen.

Gestaltungsgrundsätze

- Ein-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mit hohem architektonischem Wert und hoher Wohnqualität, insbesondere der Aussenräume unter Berücksichtigung des Überganges heutige / zukünftige Dorfrandsituation;
- Stellung, Proportion, Form und Gestaltung der Bauten in Anlehnung an die dörfliche Situation des Ortsteils Wiler.

D5 Besondere ZonenArtikel 55 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

¹Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse wie Verwaltung, Bildung, Religion, Alterspflege, Kultur, Ver- und Entsorgung, Sport und Freizeit bestimmt. Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden.

²Bei Neuanlagen / Umgestaltungen von Frei- / Aussenräumen und deren Pflege sind geeignete Massnahmen zur Förderung und Entwicklung einer vielfältigen Pflanzen- und Tiergemeinschaft zu ergreifen. Im Weiteren gelten die Grundsätze der Bau- und Freiraumgestaltung.

³Die näheren Zweckbestimmungen dieser Zonen und die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sind nachfolgend umschrieben:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze / Empfindlichkeitsstufe
1 (Seedorf)	Gemeindehaus Gemeindeverwaltung Nebenanlagen	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten . gemäss Dorfzone - Empfindlichkeitsstufe III
2 (Seedorf)	Kindergarten Schul- und Sportanlagen mit Turn- / Mehrzweckhalle Nebenanlagen	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten . max. Gebäudehöhe 10.00 m . Grenzabstand min. 6.00 m oder 4/5 der Gebäudehöhe . Geschoszahl frei . Gebäudelänge frei . Gebäudetiefe frei . Ausnutzung frei . Dachform frei - Empfindlichkeitsstufe II
3 (Seedorf)	Evangelisch-reformierte Kirche Pfarrhaus Nebenanlagen Altes Gemeindehaus	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten . gemäss Dorfzone . Ausnutzung frei - Empfindlichkeitsstufe II
4 (Seedorf)	Friedhof mit Nebenanlagen Ver- und Entsorgungseinrichtungen	- Bestehende Überbauung / Anlage - Erweiterungs- und Neubauten . gemäss Zone W1 - Empfindlichkeitsstufe II

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze / Empfindlichkeitsstufe
5 (Seedorf)	Notschlachthaus mit Nebenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten <ul style="list-style-type: none"> . max. Gebäudehöhe 6.00 m . Grenzabstand 3.50 m . Geschoszahl frei . Gebäudelänge frei . Gebäudetiefe frei . Ausnutzung frei . Dachform frei - Empfindlichkeitsstufe III
6 (Wiler)	Schulanlage	<ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten <ul style="list-style-type: none"> . gemäss Dorfzone - Empfindlichkeitsstufe II
7 (Wiler)	Schützenhaus mit Scheibenstand	<ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Überbauung / Anlage - Erweiterungs- und Neubauten <ul style="list-style-type: none"> . max. Gebäudehöhe 3.50 m . Grenzabstand 3.50 m . Geschoszahl frei . Gebäudelänge frei . Gebäudetiefe frei . Ausnutzung frei . Dachform frei - Empfindlichkeitsstufe IV
8 (Baggwil)	Schul- und Sportanlage Turnhalle Nebenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten <ul style="list-style-type: none"> . gemäss Dorfzone - Empfindlichkeitsstufe II
9 (Baggwil)	Werkhof mit Nebenanlagen Ver- und Entsorgungseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten <ul style="list-style-type: none"> . gemäss Dorfzone - Empfindlichkeitsstufe III
10 (Lobsigen)	Schulanlage mit Nebenbauten	<ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten <ul style="list-style-type: none"> . gemäss Dorfzone - Empfindlichkeitsstufe II
11 (Lobsigen)	Sportplatz mit Nebenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Überbauung / Anlage - Erweiterungs- und Neubauten <ul style="list-style-type: none"> . gemäss Zone W1 - Empfindlichkeitsstufe III

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze / Empfindlichkeitsstufe
12 (Lobsigen)	Schützenhaus mit Scheibenstand	<ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Überbauung / Anlage - Erweiterungs- und Neubauten <ul style="list-style-type: none"> . max. Gebäudehöhe 3.50 m . Grenzabstand 3.50 m . Geschoszahl frei . Gebäudelänge frei . Gebäudetiefe frei . Ausnutzung frei . Dachform frei - Empfindlichkeitsstufe IV
13		
14 (Frienisberg)	Kloster Frienisberg mit Alters- und Pflegeheim Post-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Restaurationsbetrieb Friedhof	<ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Überbauung / Anlage - Erweiterungs- und Neubauten <ul style="list-style-type: none"> . nur mit Zustimmung der Denkmalpflege des Kantons Bern . Geschoszahl frei . Gebäudehöhe frei . Grenzabstand frei . Gebäudelänge frei . Gebäudetiefe frei . Ausnutzung frei . Dachform frei - Empfindlichkeitsstufe III
15 (Frienisberg)	Schützenhaus mit Scheibenstand	<ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Überbauung / Anlage - Erweiterungs- und Neubauten <ul style="list-style-type: none"> . max. Gebäudehöhe 3.50 m . Grenzabstand 3.50 m . Geschoszahl frei . Gebäudelänge frei . Gebäudetiefe frei . Ausnutzung frei . Dachform frei - Empfindlichkeitsstufe IV
16 (Frieswil)	Dorfhaus für Kultur, Bildung, Versammlungen Kinderhort mit Nebenanlagen Ver- und Entsorgungseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Überbauung / Anlage - Erweiterungs- und Neubauten <ul style="list-style-type: none"> . gemäss Dorfzone - Empfindlichkeitsstufe III

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze / Empfindlichkeitsstufe
17 (Frieswil)	Schützenhaus mit Scheibenstand	- Bestehende Überbauung / Anlage - Erweiterungs- und Neubauten . max. Gebäudehöhe 3.50 m . Grenzabstand 3.50 m . Geschosszahl frei . Gebäudelänge frei . Gebäudetiefe frei . Ausnutzung frei . Dachform frei - Empfindlichkeitsstufe IV
18		-
19 (Frieswil)	Telefonzentrale	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten . gemäss Zone W2 - Empfindlichkeitsstufe III
20 (Wiler)	Feuerwehrgebäude	- Bestehende Überbauung / Anlage - Erweiterungs- und Neubauten . max. Gebäudehöhe 3.50 m . Grenzabstand 3.50 m . Geschosszahl frei . Gebäudelänge frei . Gebäudetiefe frei . Ausnutzung frei . Dachform frei - Empfindlichkeitsstufe III

Artikel 56 Grünzonen (GrZ)

¹Die Grünzonen (Grünzonen gemäss Baugesetz) gliedern das Siedlungsgebiet und den Siedlungsrand. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten werden.

²Bei Neuanlagen / Umgestaltungen von Grünzonen und deren Pflege sind geeignete Massnahmen zur Förderung und Entwicklung einer vielfältigen Pflanzen- und Tiergemeinschaft zu ergreifen.

Artikel 57 Hofstattzone (HoZ)

¹Die Hofstattzone bezeichnet Flächen (wie grössere siedlungsinterne Grünräume, Hofumschwung), welche von einer Überbauung freigehalten werden. Die vorhandenen Hochstamm(obst)bäume sind zu erhalten, resp. durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

²Tierhaltung, Gärten sowie die Erstellung von Bauten und Anlagen für die Kleintierhaltung, Gartenhäuser und dergleichen im maximalen Ausmass von 30.00 m² Grundrissfläche und einer maximalen Gebäudehöhe von 3.50 m sind zugelassen. Der Grenzabstand hat im Minimum 3.50 m zu betragen.

Artikel 58 Landwirtschaftszone (LWZ)

¹Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

²Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes.

Artikel 59 Weilerzonen (WZ)

¹Die Weilerzonen umfassen die ursprünglichen Siedlungsteile der Weiler

- Dampfwil
- Ruchwil
- Vorderer Grissenberg
- Mittlerer Grissenberg
- Hinterer Grissenberg

und dienen der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

²Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

³Bestehende Hauptgebäude können unter Wahrung des Volumens, des traditionellen Erscheinungsbildes der Bauten und der ortsprägenden Charakter der Aussenräume aus- und umgebaut werden. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen. Erweiterungen von Hauptgebäuden sind einmalig im Umfang von 30 % der bestehenden Bruttogeschossfläche gestattet, sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind. Die seit der Rechtsänderung vom 1. Juli 1972 erfolgten Hauptgebäudeerweiterungen werden an die maximal zulässige Erweiterung angerechnet.

⁴Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude und sonstige Nebenbauten können umgenutzt werden, wenn das Gebäude für die Aufnahme der neuen Nutzung geeignet ist.

⁵Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zu Folge haben.

⁶Neue unbewohnte An- und Nebenbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

⁷Abbruch und Wiederaufbau sind unter Berücksichtigung von Absatz 8 und 9 dieses Artikels zulässig.

⁸In den Weilerzonen ist die Anordnung der Bauten untereinander und ihre Stellung zu Strassen sowie die Art und Weise der Bauten und Freiräume (Aussenräume, Strassenräume, Plätze und Ortsränder) beizubehalten resp. mittels Elementen der ländlichen Bauweise zu gestalten.

⁹Für wichtige, das Ortsbild prägende und/oder verändernde Bauvorhaben ist eine zuständige Fachstelle beizuziehen. Dies gilt insbesondere bei neuen An- und Nebenbauten sowie bei Renovationen und Umbauten, die das Erscheinungsbild eines Gebäudes wesentlich verändern.

D6 Baupolizeiliche MasseArtikel 60 Baupolizeiliche Masse

	kGA	gGA	GH	GL	GT	GZ	AZ total	AZ Wohnen	AZ Gewerbe	UeZ	GFZ	ES
W1	4	8	4.5	25	-	1	-	-	-	-	-	II
W2	4	8	7	35	-	2	-	-	-	-	-	II
WG	5	10	9	45	-	3	0.9	min. 0.3	min 0.3	-	-	III
D	4	8	7	35	-	2	0.7	-	-	-	-	III
A	5	-	16	-	-	-	-	-	-	60%	20%	IV
LWZ . Wohn- gebäude	4	8	7	35	-	2	-	-	-	-	-	III
. Öko- nomie- gebäude	6	-	8	45	-	-	-	-	-	-	-	III
ZöN	Baureglement Artikel 55											
GrZ	Baureglement Artikel 56											II
HoZ	3.5	3.5	3.5	-	-	-	-	-	-	-	-	III
WZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III

Legende

kGA	kleiner Grenzabstand
gGA	grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäuelänge
GT	Gebäudetiefe
GZ	Geschosszahl
AZ	Ausnützungsziffer
UeZ	Überbauungsziffer
GFZ	Grünflächenziffer
ES	Empfindlichkeitsstufe
W1	Wohnzone 1
W2	Wohnzone 2
WG	Wohn- und Gewerbezone
D	Dorfzone
A	Arbeitszone
LWZ	Landwirtschaftszone
ZöN	Zone für öffentliche Nutzung
GrZ	Grünzone
HoZ	Hofstattzone
WZ	Weilerzone

E SCHUTZ UND GESTALTUNG VON ORTSBILD UND LANDSCHAFT**E1 Ortsbild / Kulturobjekte**Artikel 61 Bauinventar: Erhaltenswerte und schützenswerte Kulturobjekte

¹Die erhaltens- und schützenswerten Kulturobjekte sind im Bauinventar der Gemeinde von 1997 bezeichnet.

²Umbauten und Renovationsarbeiten sind baubewilligungspflichtig und bedürfen der Beratung durch eine Fachstelle gemäss Bauverordnung.

³Die Gemeinde kann die Eigentümer in geeigneter Weise beim Unterhalt der im Bauinventar bezeichneten Kulturobjekte unterstützen.

E2 Ästhetische LandschaftsschutzgebieteArtikel 62 Allgemeine Bestimmungen

Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete in der Landwirtschaftzone bezwecken das Freihalten von landschaftsästhetisch empfindlichen Lagen vor störender Nutzung und damit das Bewahren des wertvollen Landschaftsbildes und des Erholungswertes.

Artikel 63 Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete ist nur die landwirtschaftliche Nutzung zugelassen. Untersagt sind: Pflanzschulen, Aufforstungen, Ablagerungs- und Deponiestellen, Gärtnereiflächen sowie der Abbau von Bodenmaterial.

Artikel 64 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete besteht ein Bauverbot. Bei geeigneter Standortwahl, Gestaltung und Materialwahl können Zweckbauten wie Weideställe, Tränkeschirme, Bienenhäuschen u.ä. bis maximal 60.00 m² gestattet werden. Diese sind mit standortgerechten Gehölzen gut in die offene Landschaft einzubinden. Das Erstellen von Glasbauten sowie jegliche Veränderungen des Geländes (Relief, geomorphologische Eigenheiten) sind untersagt.

E3 Ökologische Landschaftschutzgebiete / NaturobjekteArtikel 65 Allgemeine Bestimmungena) Allgemeines

¹Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und Schutzobjekte bezwecken die Schonung von Gewässern und Böden, die Erhaltung bedeutender Lebensräume für die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt, das Schaffen eines Ausgleiches zu den Intensivnutzflächen und das Wahren des Landschaftsbildes.

²In den Schutzgebieten sind untersagt:

- das Erstellen von Bauten und Anlagen jeglicher Art, ausgenommen standortgebundene Zweckbauten und Anlagen;
- das Erstellen von Drainagen, Gräben, Bewässerungsanlagen, die den Wasserhaushalt dauernd verändern;
- das Verändern des Geländes durch Abgrabungen, Auffüllungen oder Humusierung.

³In den Schutzgebieten gelten Nutzungsbeschränkungen. Untersagt sind:

- das Deponieren von Abfällen jeglicher Art, wie Feldrückstände, Altgras, Unkraut etc.;
- das Zwischenlagern von Feldfrüchten, Humus oder Mist;
- der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden (höchstens Einzelstockbehandlung);
- das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Vegetationsdecke;
- das Einpflanzen standortfremder und exotischer Gehölze und Stauden;
- die Anlage von Baum- und Pflanzenschulen;
- das Aufforsten in den bezeichneten Gebieten.

Vorbehalten bleiben die zielgerichtete Nutzung und Pflege sowie zusätzliche Gestaltungen zur Verbesserung der landschaftlichen und ökologischen Qualität der Gebiete. Hierzu können Nutzungs- und Pflegeverträge zwischen der Einwohnergemeinde und den Bewirtschaftern abgeschlossen werden.

⁴Für bestehende Zufahrten, Flur- und Waldwege, gewerbliche Nutzung mit Lagerflächen u.ä. gilt die eingeschränkte Besitzstandsgarantie in Art und Mass der heute beanspruchten Flächen.

Bei betrieblicher Nutzungsänderung / Nutzungsaufgabe fällt die eingeschränkte Besitzstandsgarantie weg und die beanspruchten Flächen sind in einen naturnahen Zustand zurückzuführen.

b) Entschädigungen

¹Mindererträge, die den Bewirtschaftern aus den Nutzungsbeschränkungen erwachsen, können entschädigt werden. Dazu sind entsprechende Nutzungsverträge zwischen der Einwohnergemeinde und den Betroffenen abzuschliessen.

Als Minderertrag gilt die Differenz zwischen dem mittleren Ertrag einer Standort- und betriebsangepassten Nutzung (z.B. Fruchtfolge über fünf bis sechs Jahre) und demjenigen der festgelegten extensiveren Nutzung.

Für die Bemessung der Entschädigung sind die Gelände- und Bodenbeschaffenheit und das Mass der Nutzungsbeschränkung bestimmend.

Die Höhe der Entschädigung legt der Gemeinderat in einem Reglement fest.

²Nachweisbarer Mehraufwand, der den Bewirtschaftern aus den Nutzungsbeschränkungen entsteht, kann abgegolten werden. Dazu sind entsprechende Nutzungs- und Pflegeverträge zwischen der Einwohnergemeinde und den Betroffenen abzuschliessen.

Als Mehraufwand gilt der über das Mass der üblichen land-, forst- und wasserwirtschaftlichen Tätigkeit hinausgehende Material-, Maschinen- und Personaleinsatz.
Die Höhe der Entschädigung legt der Gemeinderat in einem Reglement fest.

c) Unterhalt, Pflege und Kontrolle

¹Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Erhaltung, Pflege und Nutzung der Schutzgebiete.

²Er regelt ferner die Kontrolle zur Einhaltung der Schutzgebiets- und Vertragsbestimmungen.

Artikel 66

Spezielle Bestimmungen

a) Gewässer / Ufervegetationen

¹Gewässer / Ufervegetationen umfassen die Wasserläufe in ihrer gesamten Länge und natürlichen Ausbildung von Sohle und Ufer bis zur Höchsthochwasserlinie, Ufervegetation und Bestockung sowie angrenzende Schonstreifen. Sie bezwecken die Schonung der Oberflächengewässer, einen hohen Selbstreinigungsgrad und den zweckmässigen Schutz vor Erosion.

²Laufbegradigungen, -verkürzungen, Sohlenabsenkungen, das Einbringen von hohen Sohlenabstürzen, der Einbau von Staustufen sowie die starke Veränderung von Sohlen- und Uferstrukturen (Kolke, Schnellen etc.) sind untersagt.

Vorbehalten bleiben Verbauungen an Standorten mit erhöhter Gefährdung von Leben, Gebäuden, Strassen und Brücken.

Für den Wasserbau sind Methoden des naturnahen Lebendverbaues anzuwenden. Vorbehalten bleiben kombinierte Lebend-Tot-Verbauungen an Standorten mit erhöhter Gefährdung (Brückenübergänge, Gebäude, Strassen etc.) sowie ein fortgesetzter Betrieb bisher bestehender Staustufen.

³Die Wasserentnahme ist bewilligungspflichtig und in begründeten Fällen zulässig, sofern eine hinreichende Restwassermenge gewährleistet bleibt.

⁴Bei direkt angrenzender Landwirtschaftszone ist ab oberer Böschungskante, bzw. von der Bestockung ein Schonstreifen von minimal 3.00 m Breite auszuscheiden.

b) Hecken / Feldgehölze

¹Hecken / Feldgehölze umfassen die gesamten Bestockungen. Sie sind geschützt und dürfen weder gerodet noch anderswie zum Absterben gebracht werden.

Sie bezwecken im Speziellen eine lokale Verbesserung des Kleinklimas, das Sichern von Böschungen gegen Erosion, das Bereichern des Landschaftsbildes und sind Refugien für die freilebende Tier- und Pflanzenwelt.

²Die Bestockung aus möglichst vielen standortheimischen Gehölzarten ist zu erhalten. Bei längeren Hecken sind einzelne unbestockte, grasige Lücken offenzuhalten. Eine Beweidung der Gehölze ist nicht zulässig.

³Bei direkt an die Landwirtschaftszone angrenzenden Hecken sind Schonstreifen von minimal 3.00 m Breite auszuscheiden.

c) Naturwiesen

¹Naturwiesen umfassen die als Dauergrünland genutzten, artenreichen Wiesen trockener oder feucht-nasser Standorte sowie magere Böschungen.

Sie bezwecken über die allgemeinen Schutzziele hinaus die Erhaltung überlieferter, standortangepasster Bewirtschaftungsformen und das Bewahren selten gewordener, lokaler Lebensräume.

²Untersagt sind:

- das Ausbringen von Kunstdünger, Klärschlamm und Gülle;
- das Umbrechen der Narbe und das Einsäen von artenarmen Grasmischungen und Kunstwiesen;
- das Abflämmen und Mulchen.

³Für Gehölze und Einzelbäume in diesem Schutzgebietstyp gelten die Bestimmungen von Absatz b.

⁴Für die zugelassenen Bewirtschaftungen gelten die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien.

d) Geschützte Bäume, Fällbewilligung

¹Die bezeichneten Bäume sind wegen ihrer vollausgebildeten Krone, ihrem ökologischen Wert sowie ihrer Bedeutung im Orts- und Strassenbild geschützt.

²Geschützte Bäume dürfen nur mit Bewilligung der Gemeinde gefällt werden (z.B. aus zwingenden Gründen der Sicherheit, Krankheit, Wohnhygiene). Dem Gesuch zur Erteilung einer Fällbewilligung sind Vorschläge für eine gleichwertige Ersatzpflanzung beizulegen.

³Die weiteren im Richtplan Landschaft bezeichneten schützenswerten und erhaltenswerten Naturobjekte dürfen ersetzt werden, wenn dadurch der ökologische und/oder landschaftsästhetische Wert nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

⁴Die Gemeinde kann die Eigentümer in geeigneter Weise beim Unterhalt der in den Zonenplänen geschützten und in den Richtplänen Landschaft als erhaltenswert bezeichneten Naturobjekte unterstützen.

E4 Landschaftsrichtpläne und RealisierungsprogrammArtikel 67 Allgemeine Bestimmungen

¹Der Gemeinderat hält in den Landschaftsrichtplänen die Richtlinien zur weiteren Entwicklung der Landschaft fest. Angestrebt wird damit insbesondere die Erhaltung, Aufwertung, Neuschaffung und Wiederherstellung von naturnahen Lebensräumen.

²Gestützt auf die Vorschriften, Grundlagen und Richtpläne erarbeitet der Gemeinderat ein Realisierungsprogramm für den Bereich Natur und Landschaft, in dem die Massnahmen, Finanzierung, Prioritäten und Zuständigkeiten festgelegt sind. Das Realisierungsprogramm wird spätestens alle 5 Jahre überprüft und aktualisiert.

E5 Archäologische SchutzgebieteArtikel 68 Archäologische Schutzgebiete

¹Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der im Zonenplan aufgeführten archäologischen Schutzzone ist bereits im Baubewilligungsverfahren der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

²Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

E6 Schutz historischer VerkehrswegeArtikel 69 Geschützte historische Verkehrswege

Die im Zonenplan bezeichneten Schutzobjekte historischer Verkehrswege sind in ihrer Gestalt zu erhalten, insbesondere die bestehende Wegoberfläche, die Böschungen und der begleitende Baumbestand. Bauliche Merkmale, wie Mauern oder historische Randsteine, sind instand zu halten.

E7 Finanzierung / Ausrichtung von Beiträgen zum Schutz und zur Gestaltung von Landschaft und OrtsbildArtikel 70 Ausrichten von Beiträgen

¹Der Gemeinderat öffnet durch jährliche Beschlüsse im Rahmen des Budgets eine Spezialfinanzierung mit Einlagen von maximal CHF 30'000.00 pro Jahr für den Bereich Landschaftsschutz / Naturobjekte bis zu einer Höhe von CHF 150'000.00 sowie für den Teil Ortsbildschutz / Kulturobjekte von maximal CHF 10'000.00 pro Jahr bis zu einer Höhe von CHF 50'000.00

- a) zur Erhaltung, Wiederherstellung, Entwicklung oder Erneuerung geschützter, schützens- oder erhaltenswerter Objekte / Massnahmen, der Landschaft und der Ortsbildentwicklung;
- b) für die Abgeltung von Minderertrag und/oder Mehraufwand infolge Massnahmen für den Landschaftsschutz.

²Der Gemeinderat schliesst zulasten der Spezialfinanzierung Vereinbarungen / Verträge mit den interessierten Grundeigentümern / Bewirtschaftern ab.

³Der Gemeinderat regelt in einem Reglement die Voraussetzungen, Prioritäten und Beitragsleistungen gestützt auf die baurechtliche Grundordnung, den Richtplan Landschaft und das Bauinventar.

F VERFAHRENSVORSCHRIFTENArtikel 71 Gemeinderat

¹Der Gemeinderat als Planungs-, Baubewilligungs-, Baupolizei- und Strassenaufsichtsbehörde nimmt alle ihm übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Organ obliegen.

²Er entscheidet insbesondere über:

- a) den Erlass von Richtplänen / Richtlinien;
- b) den Erlass von Planungszonen
- c) den Erlass von Überbauungsordnungen über Zonen mit Planungspflicht;
- d) den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- e) geringfügige Änderungen von Vorschriften und Plänen im Sinne der Bauverordnung;
- f) Wahl der Fachgruppe "Landschaft"
- g) Richtlinien für die Ausrichtung von Beiträgen zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild und Landschaft.

³Im Baubewilligungsverfahren beschliesst er im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde insbesondere über das Erheben von Einsprachen, die Erteilung von Baubewilligungen und Ausnahmen.

Artikel 72 Baukommission

Der Baukommission als Fachkommission obliegen:

- a) die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen;
- b) die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche;
- c) die Durchführung der Einspracheverhandlungen;
- d) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht;
- e) die Einholung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen;
- f) die Antragstellung an den Gemeinderat;
- g) die Antragstellung im Bereich Ortsbildschutz;
- h) die Begutachtung aller weiteren, ihr von den zuständigen Behörden vorgelegten Geschäfte;
- i) der Vollzug der Baukontrolle / Bauabnahme.

H **SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**Artikel 76 Inkrafttreten, Aufheben von Vorschriften

¹Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

²Mit ihrem Inkrafttreten sind alle ihr widersprechenden Bestimmungen anderer Gemeinde-reglemente aufgehoben, insbesondere:

- das Baureglement vom 18.12.1998 mit Änderungen vom 16.10.2003
- der Zonenplan Seedorf, Baggwil vom 18.12.1998 mit Änderungen vom 04.05.2001, 15.11.2002 (3 Änderungen), 19.05.2003, 07.04.2005, 28.07.2005, 20.02.2006 und 28.09.2007
- der Zonenplan Aspi vom 18.12.1998
- der Zonenplan Wiler, Grissenberg vom 18.12.1998
- der Zonenplan Gisleren, Stücki vom 18.12.1998
- der Zonenplan Lobsigen vom 18.12.1998 mit Änderungen vom 07.01.2004 und 23.03.2007
- der Zonenplan Frienisberg, Baggwilgraben vom 18.12.1998
- der Zonenplan Frieswil vom 18.12.1998
- der Schutzzonenplan vom 18.12.1998

Artikel 77 Weitergeltung bisheriger Pläne und Vorschriften

Die im Baureglement Artikel 54 aufgelisteten bisherigen Pläne und Vorschriften, wie Baulinien- oder Überbauungspläne, bleiben mit den allenfalls zugehörigen Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften (SBV) als Überbauungsordnungen im Sinne des neuen Rechtes in Kraft. Vorbehalten blieben allfällig angegebene Einschränkungen.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ERLASS VON NUTZUNGSPLÄNEN UND VORSCHRIFTEN IM ORDENTLICHEN VERFAHREN

Mitwirkung:	09.06.2008 bis 07.07.2008
Vorprüfung:	06.07.2009
Publikation im Amtsblatt:	--
Publikation im Anzeiger Aarberg:	03.07.2009 und 17.07.2009
Öffentliche Auflage:	06.07.2009 bis 13.08.2009
Einspracheverhandlungen:	26.08.2009 / 03.09.2009 / 04.09.2009 / 14.09.2009
Erledigte Einsprachen:	7
Unerledigte Einsprachen:	2
Rechtsverwahrungen:	0
Beschlossen durch den Gemeinderat:	27.08.2009
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Seedorf:	17.09.2009

BAUREGLEMENTSÄNDERUNGEN NACH AUFLAGE DER NUTZUNGSPLANUNG, EINSPRACHENERLEDIGUNG UND BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Publikation im Amtsblatt:	--
Publikation im Anzeiger Aarberg:	07.05.2010 und 21.05.2010
Öffentliche Auflage:	07.05.2010 bis 07.06.2010
Einspracheverhandlungen:	keine
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0
Beschlossen durch den Gemeinderat:	01.07.2010
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Seedorf:	17.09.2009

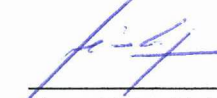
GERINGFÜGIGE BAUREGLEMENTSÄNDERUNGEN ARTIKEL 55 UND 59 NACH ARTIKEL 122, ABSATZ 6 BAUVERORDNUNG

Publikation im Amtsblatt: 19.11.2010 und 03.12.2010
Publikation im Anzeiger Aarberg: --
Öffentliche Auflage: 19.11.2010 bis 20.12.2010
Einspracheverhandlungen: 03.02.2011
Erledigte Einsprachen: 0
Unerledigte Einsprachen: 1
Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat: 10.02.2011

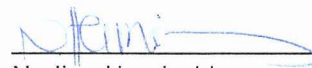
Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:



Hans-Peter Heimberg

Die Gemeindeschreiberin:

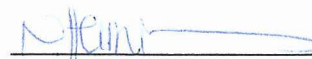


Nadine Harnischberg

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Seedorf, 24.03.2011

Die Gemeindeschreiberin



Nadine Harnischberg

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

11. AUG. 2011



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Seedorf

Zonenplan-/Baureglementsänderung ZPP «Lobsigen»

Änderung Baureglement

Die Planung besteht aus:

- Änderung Baureglement
- Änderung Zonenplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Juni 2025

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Seedorf
Bernstrasse 72, 3267 Seedorf

Auftragnehmerin:

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf, Raumplaner FSU
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc
Sandra Meier, Raumplanerin BSc

Änderungen sind **rot** dargestellt

D4 **Spezielle Ordnungen**

Artikel 54 **Zonen mit Planungspflicht (ZPP)**

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Vor deren Erlass dürfen in der Regel nur kleinere Bauvorhaben (An-, Aus-, Nebenbauten) bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.

² Überbauungsordnungen, die sich nur über einen Teil der Zone erstrecken, sind zulässig, wenn ihr Perimeter an überbautes Gebiet angrenzt. Die Weiterführung der Erschliessung und die Erweiterung der Gemeinschaftsanlagen zu Gunsten des Restgebietes müssen gewährleistet sein.

³ Die Planungs- und Erschliessungskosten sind nach Interessenlage mittels Infrastrukturverträgen ganz oder teilweise den bestehenden Grundeigentümern zu überbinden. Die Infrastrukturverträge sind vor der Genehmigung der Überbauungsordnung abzuschliessen.

ZPP «Baggwil», «Oberdorf» und «Wiler» unverändert

ZPP 4 «Lobsigen»

Planungszweck

Die Zone mit Planungspflicht bezweckt

- die Sicherstellung einer verdichteten Überbauung mit hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität
- die Sicherstellung eines gemeinschaftlichen Aussenraums und einer öffentlichen Räumlichkeit;
- die gute Integration der Überbauung als zentraler Teil der Ortschaft Lobsigen

Art und Mass der Nutzung

- Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Dorfzone.
- Fassadenhöhe traufseitig: 9.8 m
- Gebäudelänge: 45 m
- min. 2 und max. 3 Vollgeschosse
- Gegenüber der Grenze des Wirkungsbereichs gilt ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m. Die zoneninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei.

Gestaltungsgrundsätze

- a. Bauten und Anlagen haben sich räumlich wie auch funktional sorgfältig in das dörfliche Umfeld einzufügen. Zur Sicherstellung einer hohen Qualität ist ein Workshopverfahren nach Art. 99a Abs. 2 BauV durchzuführen.

Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III nach Art. 43 LSV.

D5 Besondere Zonen

Artikel 55 Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse wie Verwaltung, Bildung, Religion, Alterspflege, Kultur, Ver- und Entsorgung, Sport und Freizeit bestimmt. Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden.

² Bei Neuanlagen/Umgestaltungen von Frei-/Aussenräumen und deren Pflege sind geeignete Massnahmen zur Förderung und Entwicklung einer vielfältigen Pflanzen- und Tiergemeinschaft zu ergreifen. Im Weiteren gelten die Grundsätze der Bau- und Freiraumgestaltung.

³ Die näheren Zweckbestimmungen dieser Zonen und die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sind nachfolgend umschrieben:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze / Empfindlichkeitsstufe
-------------	-----------------	----------------------------------------------------------------

Nrn. 1 bis 9 unverändert

10 (Lobsigen)	Schulanlage mit Nebenbauten	— Bestehende Überbauung — Erweiterungs- und Neubauten gemäss Dorfzone — Empfindlichkeitsstufe II
--------------------------	----------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nrn. 11 bis 20 unverändert

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	20. Oktober bis 22. November 2021
Vorprüfung	8. Mai 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger	17. Januar 2025
Öffentliche Auflage	20. Januar bis 20. Februar 2025
Einspracheverhandlungen	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	20. März 2025
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	4. Juni 2025

Der Präsident



Hans Schori-Leiser

Die Gemeindeschreiberin



Katrin Meister

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Seedorf, *

Siehe Genehmigung AGR

* 19. Juni 2025 SCF, 2.10.25

Die Gemeindeschreiberin



Katrin Meister

Genehmigt durch das kantonale
Amt für Gemeinden und Raumordnung

13. Okt. 2025

