

Einwohnergemeinde Kirchberg

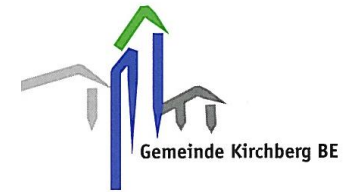
Baureglement

02.10.2020

Revisionen/Änderungen

[TT.MM.JJJJ](#)

EINWOHNERGEMEINDE KIRCHBERG



BAUREGLEMENT REVISION 2014 / 2016

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Die wesentlichen materiellen Änderungen sind rot hervorgehoben.

13. Januar 2020

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1	1. Geltungsbereich; Bedeutung, Grundrecht und Ergänzendes Recht	1
Art. 2	2. Vorbehalt anderer Vorschriften	
	3. Ausnahmen	
Art. 3	4. Besitzstandsgarantie	2
Art. 4	5. Baubewilligung / Baubeginn	
	a) Erfordernis	
	b) Zuständigkeit	
	c) Voranfrage	
	d) Vorzeitiger Baubeginn	
Art. 5	e) Voraussetzungen zur Baubewilligung	
Art. 6	f) Umgebungsgestaltungspläne, Emissionspläne	3

B BAUVORSCHRIFTEN

I Erschliessung

Art. 7	1. Erschliessung	4
	2. Abstellplätze	

II Bauweise

Art. 8	1. Allgemeine Gestaltungsvorschriften	
Art. 9	2. Umgebungsgestaltung	5
Art. 10	3. Baugestaltung	6
	a) Offene Bauweise, Gestaltungsfreiheit, Beschattung	
	b) Gebäudestellung, Firstrichtung	

III Bauabstände

Art. 11	1. Bauabstand von öffentlichen Strassen	7
Art. 12	2. Gewässerraum und Abstand zu Wald und Hecken	
Art. 13	3. Abstandsvorschriften in und gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen	8
Art. 14	4. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	9
	a) im Allgemeinen	
Art. 15	b) An- und Kleinbauten	10
Art. 16	c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	
Art. 17	d) Näherbau, Grenzbau, Zusammenbau	11
Art. 18	5. Gebäudeabstände	12
	6. Gestaltungsfreiheit	

C ZONEN- VORSCHRIFTEN

V Gebäudelänge

Art. 19 1. Messweise der Gebäudelänge

IV Geschosse, Fassadenhöhe

Art. 20 1. Geschosszahl 13

Art. 21 2 Fassadenhöhe

a) im Allgemeinen

b) gestaffelte Gebäude am Hang

Art. 22 c) Fassadenhöhe bei Gewerbe- und Industriebauten in der Industriezone 14

VI Dachausbau, Dachgestaltung

Art. 23 1. Gebäude mit Dachraum 15

a) Dachausbau

Art. 24 b) Dachgestaltung

Art. 25 2. Dachaufbauten 16

3. Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen

4. Antennen

I Allgemeines

Art. 26 1. Nutzung der Bauzonen 19

2. Verkehrsflächen

Art. 27 3. Landwirtschaftszone / Weilerzonen 24

II Bauzonen

Art. 28 1. Wohnzonen W2, 3, 4, 6 25

Art. 29 2. Dorfzone D2, D3, Kernzone K3, K5

Art. 30 3. Industriezone I 22 26

Art. 31 4. Überbauungsordnungen, Detailerschliessungen, Überbauungsordnungspflicht

Art. 32 5. Zonen mit Planungspflicht

a) allgemeine Bestimmungen

b) ortsbezogene Bestimmungen

1) Zone mit Planungspflicht ZPP 2 „Eyzälg Süd“

2) Zone mit Planungspflicht ZPP 5 „Juraweg“

3) Zone mit Planungspflicht ZPP6 „Höchfeldweg“

4) Zone mit Planungspflicht ZPP8 „Zürichstrasse“

	III Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	
	Art. 33 1. Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN	29
	Art. 34 2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	
	IV Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen	
	Art. 35 1. Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte der Siedlung, Baugruppen / Ortsbildschutzgebiete	
	Art. 36 2. Geschützte Objekte der Landschaft, Landschaftsschutzgebiete	30
	Art. 37 3. Gefahrengebiete	31
	Art. 38 4. Archäologische Bodenfunde und archäologische Schutzobjekte	
	5. Historische Verkehrswege	
	V Baumasse	
	Art. 39 1. Masse	32
D ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDE-BEHÖRDEN	Art. 40 1. Gemeinderat	33
	Art. 41 2. Baukommission	
	3. Bauverwaltung	
E WIDERHANDLUNGEN SCHLUSS-BESTIMMUNGEN	Art. 42 1. Widerhandlungen	35
	Art. 43 2. Inkrafttreten	
	GENEHMIGUNGSVERMERKE	36
ANHANG	I Stichwortverzeichnis	
	II Eidgenössische und kantonale Erlasse	
	III Nachbarrechtliche Bestimmungen	
	IV Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten	
	V Geschützte Objekte der Landschaft	
	VI Ortsbezogene ZPP-Bestimmungen	

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Artikel 1

1. *Geltungsbereich, Bedeutung, Grundrecht und Ergänzendes Recht*
- ¹ Das Baureglement (BR) gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- ² Es ist als ergänzendes Recht für Gebiete mit genehmigter Überbauungsordnung anwendbar.
- ³ Beim Erlass von Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht (Artikel 73/88ff BauG) oder für besondere Bauten und Anlagen (Artikel 19 ff BauG) sind die in der baurechtlichen Grundordnung enthaltenen Grundsätze zu wahren.
- Bedingte Einzonung* ⁴ Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann an die Bedingung geknüpft werden, dass das Land innert einer bestimmten Frist überbaut wird. Die Massnahme wird auf die im Zonenplan bezeichneten Parzellen angewendet. Es gilt eine Frist von 10 Jahren, innert der das Land zu überbauen ist. ¹ Die Frist läuft ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist. Wird nach Art. 93 Abs. 1 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts. Das Verfahren für den Rückfall in die Landwirtschaftszone richtet sich nach Art. 126c Abs. 3 BauG.

Artikel 2

2. *Vorbehalt anderer Vorschriften, Ausnahmen*
- ¹ Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den im BR genannten Vorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse eingehalten werden.
(Die wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse sind im Anhang II zusammengestellt.)
- ² Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften, insbesondere Artikel 667 bis 712 Zivilgesetzbuch (ZGB) und Artikel 79 bis 79 i Einführungsgesetz (EG) zum ZGB zu beachten. (Anhang III)
- ³ Mit der Bepflanzung dürfen die Sichtbereiche bei Ausfahrten nicht eingeschränkt werden. Längs öffentlichen Strassen sind die Bestimmungen von Artikel 80 und 83 Strassengesetz (SG) und Artikel 57 Strassenverordnung (SV) zu beachten.

¹ Siehe Art. 126c BauG

3. *Ausnahmen* ⁴ Für die Erteilung von begründeten Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Artikel 26 ff und 81 ff BauG), der Bauverordnung (Artikel 55 und 100 ff BauV), des Strassengesetzes (Artikel 81 SG) und des Raumplanungsgesetzes (Artikel 23, 24 RPG) massgebend.

Artikel 3

4. *Besitzstands-garantie* ¹ Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen werden in ihrem Bestand durch die neuen Vorschriften und Pläne nicht berührt.
- ² Die Besitzstandsgarantie richtet sich nach Artikel 3, 11, 82 BauG sowie Artikel 84 SG.
- ³ Bei Elementarereignissen gilt Artikel 79d EG ZGB.

Artikel 4

5. *Baubewilligung / Baubeginn*
- a) *Erfordernis* ¹ Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hiefür die rechtskräftige Baubewilligung und die erforderlichen, besonderen Bewilligungen nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Artikel 1, Absatz 2 BauG) und des Baubewilligungsdekretes (BewD) vorliegen.
- b) *Zuständigkeit* ² Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach der Gemeindeordnung (GeO) sowie der Organisationsverordnung (OgV) und ergänzend nach Abschnitt D dieses Reglementes. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes (Artikel 66 BauG).
- c) *Voranfrage* ³ Im Falle von Auslegungsschwierigkeiten bei Baurechtsfragen sowie generell bei grösseren Bauvorhaben können mittels Voranfragen (anhand Plänen) an die Baukommission in der Vorprojekt- und Bauprojektphase Einzelfragen zu Bauprojekten gestellt werden. Dabei erteilt die Baukommission unverbindliche Auskünfte (Hinweise ohne Rechtscharakter). Definitive Beurteilungen von baurechtlichen Sachverhalten erfolgen ausschliesslich im Rahmen der Gesamtprüfung von Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren.
- d) *Vorzeitiger Baubeginn* ⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Artikel 39 BewD) und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis (Artikel 1, Absatz 3 BauG, Artikel 5 und 6 BewD).

Artikel 5

- e) *Voraussetzungen zur Baubewilligung* ¹ Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften (Artikel 1 und 2 hievor; Artikel 36 und 37 BauG) sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden (Artikel 2, Absatz 1 BauG).

² Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche

- a) die Bauvorschriften (B) und die Zonenvorschriften (C) dieses Reglementes einhalten,
- b) über eine hinreichende Erschliessung (Artikel 7 ff BauG, Artikel 3 ff BauV), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorräder (Artikel 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Artikel 15 BauG; 42 ff BauV) verfügen,
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Artikel 9 ff BauG, Artikel 12 ff BauV) und des Umweltschutzes (Artikel 24 BauG) entsprechen,
- d) die Vorschriften über die baulichen Vorkehren zugunsten Behinderter (Artikel 22 BauG und Artikel 85 ff BauV) einhalten,
- e) die Anforderungen gemäss Energiegesetzgebung erfüllen,
- f) die massgebenden Bestimmungen der Lärmschutz- und der Luftreinhalteverordnung einhalten.

Artikel 6

f) *Umgebungs- gestaltungspläne, Emissions- pläne*

¹ Sofern die Umgebung neu- oder wesentlich umgestaltet wird, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Artikel 14 BauG, Artikel 4 und 5 sowie Artikel 14 lit d BewD).
Der Umgebungsgestaltungsplan muss unter anderem enthalten:

- a) Anordnung der notwendigen Abstellplätze und deren Zufahrten sowie die zum Verständnis notwendigen Höhenangaben,
- b) Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen, usw., mit Höhenangaben, die Art der Einfriedungen und Übergänge sowie Anschlüsse an das benachbarte Grundstück,
- c) Belagsänderungen (z.B. Vorplätze, Abstellplätze, Gehwege, usw.),
- d) Angaben zur Lage der vorgesehenen Bäume und Sträucher.

² Für Gewerbe-, Industrie- und landwirtschaftliche Bauten kann die Baukommission zusätzlich mit der Baueingabe Emissionspläne verlangen.

B BAUVORSCHRIFTEN

I Erschliessung

Artikel 7

1. Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der Anlage und wenn nötig bereits für den Baubeginn erstellt sein (Artikel 7 BauG).
Für die Einteilung in Basiserschliessung und Detailerschliessung ist der Richtplan Erschliessung der Gemeinde massgebend.

² Die Anforderungen an eine genügende Zufahrt richten sich nach den Bestimmungen von Artikel 7 BauG, den Artikel 3 ff BauV, Artikel 85 SG und nach den rechtskräftigen Überbauungsordnungen.
In einem Überbauungsgebiet kann bis zur vollständigen Überbauung vorläufig auf die Strassenabschlüsse, nicht aber auf die Koffierung sowie die Tragschicht verzichtet werden.

2. Abstellplätze

³ Was die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorräder betrifft, sind die Artikel 49 - 56 BauV sowie Artikel 16-18 BauG massgebend.

⁴ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes.

II Bauweise

Artikel 8

1. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

¹ Bauten und Anlagen, die Umgebungsgestaltung sowie Reklamen, Anschriften und Anlagen für die Energiegewinnung sowie den Fernseh- und Radioempfang sind so zu gestalten, dass diese hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Volumen, Lage, Proportion, Dach-, Kamin- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl) sowie in der Detailgestaltung (betrachtet vom öffentlichen Raum resp. Aussichtslagen aus) zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes (bestehende Gliederungen von Häusern, Plätzen etc.) gewahrt bleibt (Artikel 9 und 10 BauG, Artikel 31 BauV).

² Die Baukommission kann im Baubewilligungsverfahren zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung des Landschafts, Orts- und Strassenbildes sowie aus verkehrstechnischen Gründen weitere Auflagen zur Lage und Gestaltung von Bauten und Anlagen machen und übermässig störender Baugestaltung (grelle Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- oder Dachform, strukturfremde Bauvolumen und Proportionen sowie nachteilige Terrainveränderungen etc.) die Baubewilligung verweigern (Artikel 9 und 10 BauG sowie Artikel 4 BewD).

Artikel 9

2. Umgebungsgestaltung

¹ Bei der Erstellung von Wohn-, Gewerbe- oder Industriebauten ist die Baukommission befugt, eine angemessene Bepflanzung der zu überbauenden Parzellen zu verlangen. Aussenräume sind als Grünräume zu gestalten. Verkehrsflächen (Fahr- und Fusswege) auf privaten Grundstücken sind möglichst wasserdurchlässig zu erstellen und klein zu halten.

² Regenwasser muss bei Neubauten sowie bei Umbauten mit Retentionen auf der Bauparzelle versickert werden, sofern dies technisch möglich ist. Ansonsten muss der Nachweis erbracht werden, dass es aus technischen, geologischen, hydrologischen oder anderweitigen Gründen nicht möglich ist. **Falls das Platz- und Dachwasser nicht versickert werden kann, muss dieses über ein zwischengeschaltetes Retentionssystem in den Vorfluter eingeleitet werden.**

³ Sofern Abgrabungen/Aufschüttungen notwendig sind, sind diese so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die herkömmliche Bebauungsstruktur und in das bestehende Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Ganz besonders ist darauf zu achten, dass der Bezug der Gebäude zum Strassenraum nicht durch übermässige Aufschüttungen gestört wird.

⁴ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen etc. gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch sowie Artikel 80 SG in Verbindung mit Artikel 55ff SV (Anhang III).

⁵ Stützmauern, auf die aus Gründen der schwierigen Topographie nicht verzichtet werden kann, sind in Grund- und Aufriss zu gliedern. Stützmauern mit einer Länge von mehr als 30.0 m oder einer Höhe von mehr als 1.0 m (bis maximal 2.0 m Höhe) werden nur in begründeten Ausnahmefällen bewilligt.

⁶ Bei der Bepflanzung sind möglichst einheimische **Arten** zu wählen. **Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.**

Artikel 10

3. *Baugestaltung*

a) *Offene Bauweise Gestaltungs- Freiheit, Beschattung*

¹ Sofern in Überbauungsordnungen oder in den Kernzonen K3 und K5 (Artikel 29 BR) nicht anders geregelt, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Artikel 11 bis 18 BR, Artikel 39 BR) und gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Artikel 11 BR) einzuhalten.

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit nach Artikel 75 Abs. 1 und 2 des BauG sowie Artikel 16 BR.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist gestattet. Brandmauern dürfen nur vorübergehend (bei Etappierung einer Überbauung) freigehalten werden. Liegen die Etappen mehr als ein Jahr auseinander, sind die Brandmauern farblich befriedigend zu gestalten oder zu begrünen.

³ Die Beschattungstoleranzen nach Artikel 22 BauV sind jedenfalls einzuhalten. Beschattungen durch Bebauung nach Grundordnung sind zu dulden.

b) *Gebäude- stellung Firstrichtung*

⁴ Neubauten sind bei offener Bauweise rechtwinklig oder parallel zur Strasse zu stellen. An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

⁵ Innerhalb überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung zu den bestehenden Gebäuden einzupassen.

⁶ Wo es architektonisch oder planerisch begründet ist, kann die Baukommission eine andere Stellung der Bauten gestatten oder anordnen.

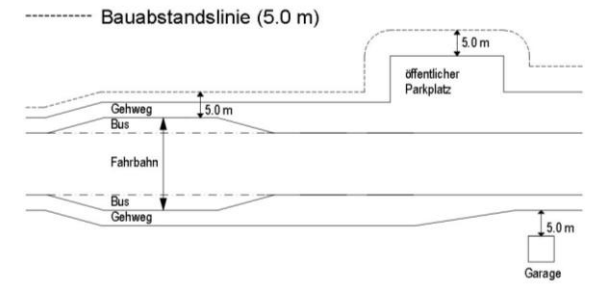
III Bauabstände

Artikel 11

1. Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Vom öffentlichen Verkehrsraum sind, die folgenden Bauabstände einzuhalten:

- | | |
|--|------------|
| a) gegenüber Kantonsstrassen | min. 5.0 m |
| b) längs den übrigen öffentlichen Strassen | min. 3.6 m |



² Der Strassenabstand wird bei ein- und zweigeschossigen Bauten vom Fahrbahnrand, bei 3- und mehrgeschossigen Bauten vom Trottoir- oder Radwegrand aus gemessen.

³ Gegenüber Kantonsstrassen gelten die reglementarischen Grenzabstände (Artikel 14 - 17, Artikel 39 BR), wenn sie einen grösseren Grenzabstand als den Strassenabstand vorschreiben.

⁴ Garagenvorplätze und Abstellplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mindestens 5.0 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahnrand, bei Trottoir vom Trottoirrand.

Zum Strassenraum offene Autounterstände dürfen längs den übrigen öffentlichen Strassen bis 3.6 m an die Grenze gestellt werden.

⁵ Innerhalb der Sichtlinien bei Ausfahrten dürfen keine Parkplätze, Pflanzen, Entsorgungseinrichtungen und dergleichen vorgesehen werden.

Artikel 12

2. Gewässerraum und Abstand zu Wald und Hecken

¹ Mit der Raumsicherung entlang der Gewässer sollen der Hochwasserschutz und die ökologischen Funktionen gesichert werden. Es gilt für sämtliche Bauten und Anlagen, auch Tiefbauten und Infrastrukturanlagen (inklusive bewilligungsfreie Anlagen), innerhalb und ausserhalb der Bauzone beim Grützbachkanal ein Gewässerraum von 23.0 m und bei allen anderen Gewässern ein Gewässerraum von 11.0 m. Der Gewässerraum wird je hälftig ab der Gewässermitte gemessen. Entlang der Emme gilt der luftseitige Dammfuss als Grenze des Gewässerraumes.

Innerhalb des Gewässerraumes zur Emme sowie des Gewässerraumes beim Grützbachkanal und bei allen anderen Gewässern ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie eine naturnahe Grünraumgestaltung vorzusehen. Die Gemeinde kann innerhalb der Gewässerräume Revitalisierungen und Hochwasserschutzmassnahmen vorsehen.

Zugelassen sind innerhalb **der Gewässerräume** nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Bei eingedolten Gewässern gilt ein Gewässerabstand von 5.5 m ab Rohrmitte, **somit ein Gewässerraum von 11.0 m**. Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Artikel 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG). **Da die eingedolten Gewässer in der Landwirtschaftszone im Schutzplan nicht lagegenau erfasst sind, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15.0 m ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.**

² Bauten und Anlagen haben einen Waldabstand von 30.0 m einzuhalten (Artikel 25 KWaG). Beim Vorliegen besonderer Verhältnisse kann der zuständige Forstdienst Ausnahmen bewilligen.

³ Der Bauabstand von Hecken, Feld und Ufergehölzen richtet sich nach dem Kant. Naturschutzgesetz und beträgt ausserhalb der Bauzone 10.0 m. **Innerhalb der Bauzone beträgt der Abstand für Hochbauten mindestens 6.0 m.**

Artikel 13

3. Abstandsvorschriften in und gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen

¹ Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen (Artikel 77 BauG) sind die für die Zone des angrenzenden Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

² Bei der Überbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von halber Fassadenhöhe, mindestens aber 4.0 m einzuhalten. (Vgl. dazu auch Artikel 33 BR)

³ Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

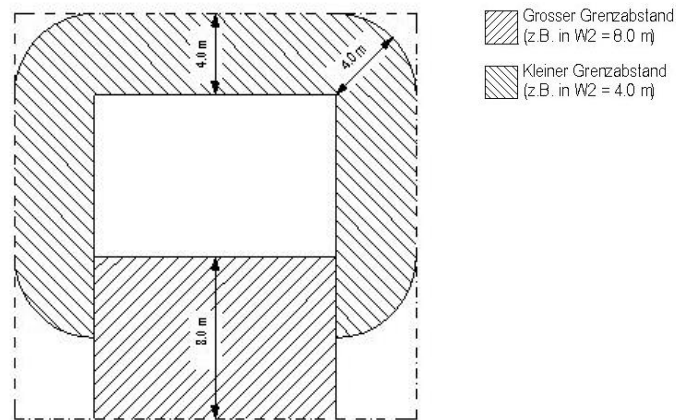
Artikel 14

4. Grenzabstand gegenüber nach- barlichem Grund a) Im Allgemeinen

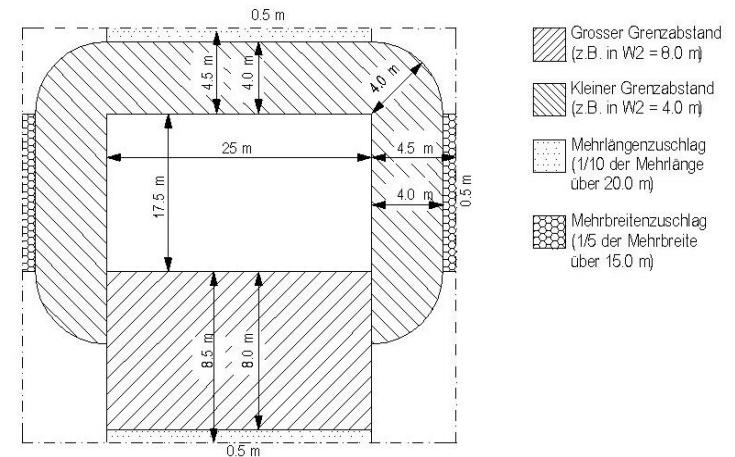
¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain um mehr als 1.2 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 39 BR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabständen einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.

² Der grosse Grenzabstand ist rechtwinklig zu mindestens einer besonnten Gebäudeseite, der kleine Grenzabstand auf allen übrigen Gebäudeseiten und radial über die Gebäudeecken einzuhalten. Der grosse Grenzabstand darf nicht im Norden liegen.

Gebäude ohne Mehrbreite und ohne Mehrlänge



Gebäude mit Mehrbreite und mit Mehrlänge



Die schraffierten Flächen (inklusive Mehrlänge und Mehrbreite) dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenzen hinausragen (Grenzabstand).

Artikel 15

b) An- und Kleinbauten

¹ Für An- und Kleinbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.0 m, sofern die Fassadenhöhe dieser Bauten 4.0 m auf das Gelände gemessen sowie 3.0 m ohne Gelände gemessen und ihre Grundfläche 60 m², nicht übersteigen.

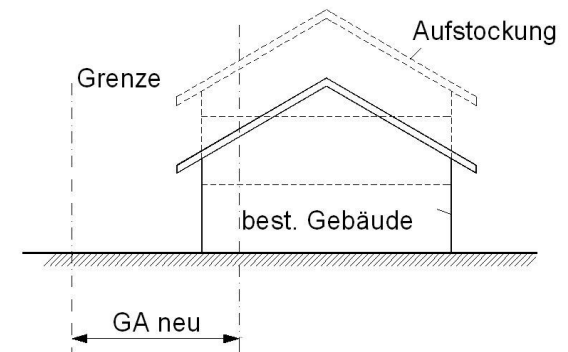
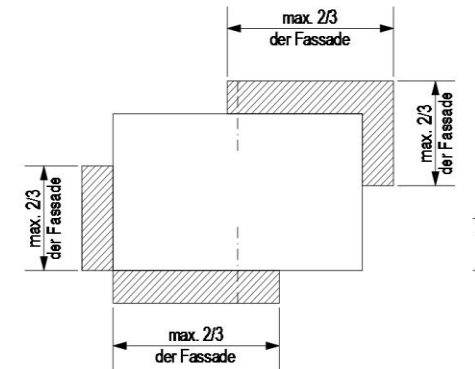
Artikel 16

c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

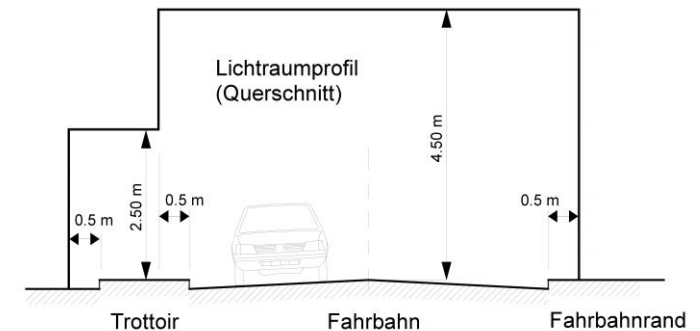
¹ Vorspringende Gebäudeteile (mit einer zulässigen Tiefe von max. 4.5 m) wie Erker, Vordächer und Zugangstreppen zum Hochparterre sowie Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen bei Hauptbauten höchstens auf $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Gebäudelänge max. 1.2 m in den Grenzabstand sowie 1.2 m in den Abstand längs den übrigen öffentlichen Strassen (Artikel 11 Abs. 1b) hineinragen.

² Bei An- und Kleinbauten nach Artikel 15 BR dürfen ausschliesslich Vordächer max. 0.6 m in den Grenzabstand hineinragen.

³ Stockwerkaufbauten in der Flucht bestehender Gebäudemauern dürfen in den Grenzabstand hineinragen, sofern der Gebäudeabstand eingehalten werden kann.



⁴ Weder Gebäudeteile noch Anlagen und Bepflanzungen dürfen in das Strassenlichtraumprofil hineinragen.



⁵ Unterniveaubauten dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

Unterniveaubauten sind solche, welche das massgebende Terrain im Durchschnitt aller Gebäudeseiten um nicht mehr als 1.2 m überragen und höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Wenn die Fassade freigelegt ist oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist, muss bei dieser der kleine Grenzabstand eingehalten werden.

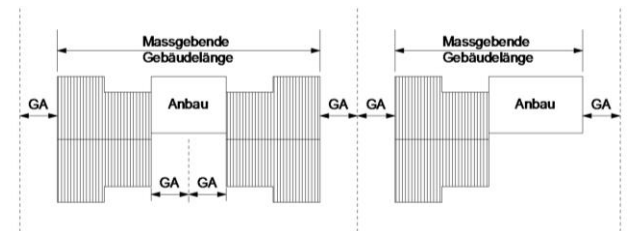
Artikel 17

d) Näherbau, Grenzanbau, Zusammenbau

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden. Der Gebäudeabstand kann dabei bis auf 2/3 reduziert werden. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Artikel 10 BR sowie die Regelung für Unterniveaubauten gemäss Artikel 16⁵ BR.

Die Gemeinde kann im Rahmen von Baubewilligungsverfahren den Grundbucheintrag von Näherbau- und Grenzbaurechten verlangen.

² Der Zusammenbau ist innerhalb der zugelassenen Gebäudelänge (Artikel 39 BR) bzw. der anrechenbaren Gebäudefläche für Kleinbauten (60 m²) gestattet.



Artikel 18

5. Gebäudeabstände

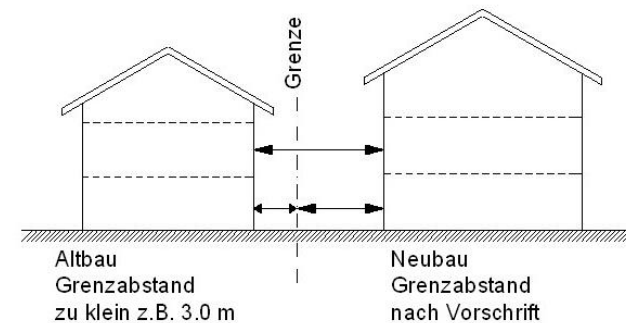
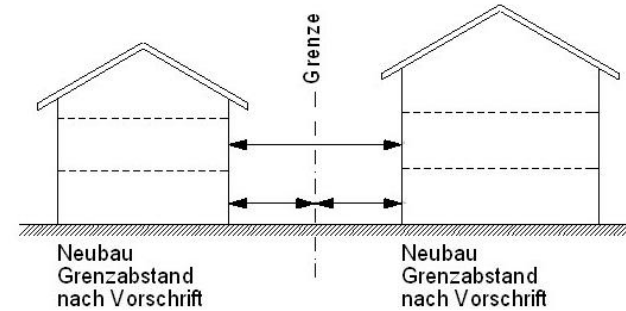
¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

² Für An- und Kleinbauten im Sinne von Artikel 15 BR kann die Baukommission den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

6. Gestaltungsfreiheit

⁴ Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten können die arealinternen Abstände, die Anordnung der Bauten sowie die Gebäudelängen gemäss Artikel 75 des Baugesetzes frei bestimmt werden (Gestaltungsfreiheit).



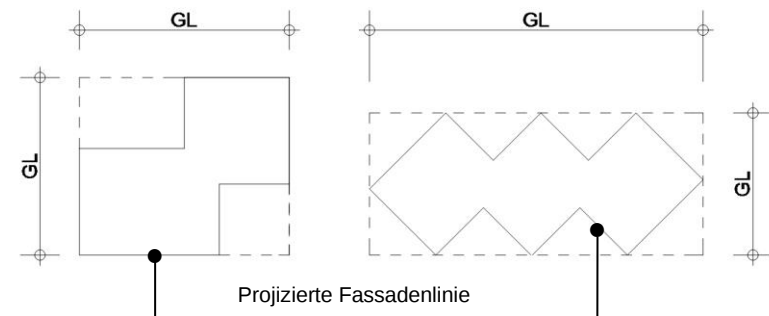
IV Gebäudelänge

Artikel 19

1. Messweise der Gebäudelänge

¹ Die Gebäudelänge der Gebäude und Gebäudegruppen (Artikel 17 BR) ist auf die in Artikel 39 BR festgehaltenen Masse beschränkt.

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gebäudelänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.



V Geschosse, Fassadenhöhe

Artikel 20

1. Geschosszahl

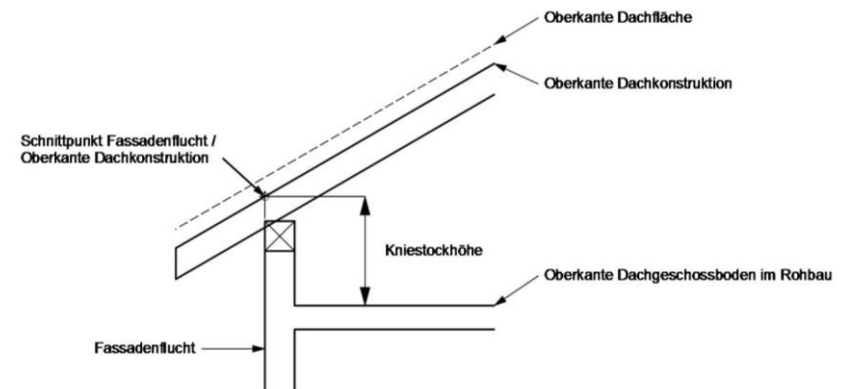
¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. Es gilt die in den entsprechenden Zonen im Zonenplan vorgesehene Maximalgeschosszahl.

² Das **Untergeschoss** zählt als Vollgeschoss, wenn es im Durchschnitt aller Fassadenseiten bis oberkant des fertigen **Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses** gemessen, die **Fassadenlinie** um mehr als 1.2 m überragt.

³ Für Wohn- und Arbeitsräume im Untergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Artikel 62 ff BauV) vorbehalten.

⁴ Ein Kniestock im Dachgeschoss bis max. 1.5 m Höhe, von der Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit OK Dachkonstruktion, ist möglich. Wird die vorgeschriebene Kniestockhöhe überschritten, zählt der Dachraum als Vollgeschoss.

⁵ Vollständig unterirdische und unter dem massgebenden Terrain liegende Untergeschosse dürfen bis max. 1.0 m an die Grenze gebaut werden.



Artikel 21

2. Fassadenhöhe a) im Allgemeinen

¹ Die Fassadenhöhe wird traufseitig vom massgebenden Terrain gemessen bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante der Dachkonstruktion, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.

² Bei Haupt- sowie An- und Kleinbauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.5 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebendes Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

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

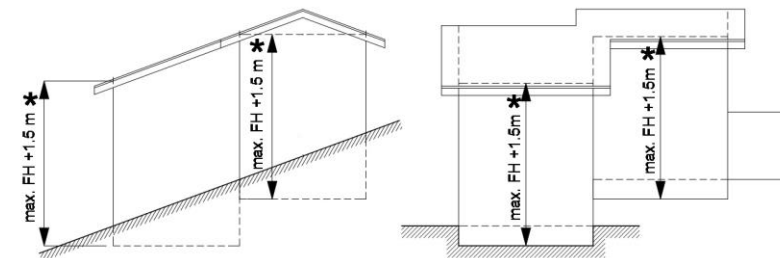
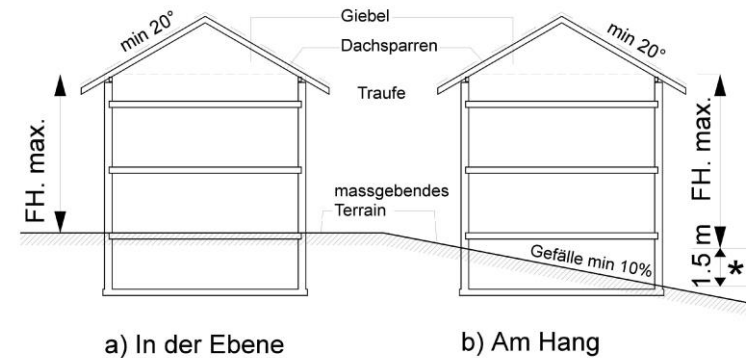
Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Breite 7.5 m nicht überschreitet.

⁴ Technisch bedingte Installationen (Kamine, Lüftungsrohre, ...) dürfen bei Schrägdächern max. 1.0 m über First, bei Flachdächern max. 2.0 m über Flachdach geführt werden.

b) gestaffelte Gebäude am Hang

⁵ Bei Gebäuden (in der Ebene und am Hang), deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante der Dachkonstruktion (bei Flachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, ist die Fassadenhöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

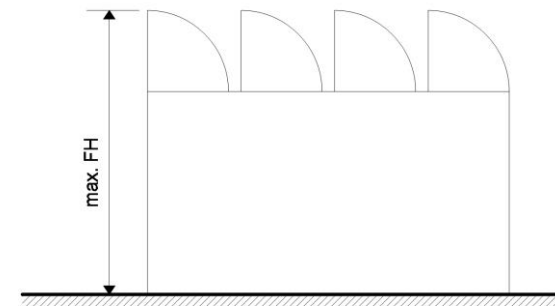
Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung von wenigstens 2.0 m. (Fassadenrücksprünge gebildet durch Loggien, Balkone, Sitzplätze etc. werden nicht angerechnet).



Artikel 22

c) Fassadenhöhe bei Gewerbe- und Industriebauten in der Industriezone

¹ In der Industriezone wird die Fassadenhöhe für Flachdächer inklusive Dachaufbauten gemessen. Die Fassadenhöhe inklusive Dachaufbauten gilt als Gesamthöhe.



² Folgende Dachaufbauten sind gestattet: Oberlichter, Kuppeln, Rauch- und Lüftungskamine, Liftaufbauten bis 4.0 m Höhe, gemessen von Oberkante Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant der Dachaufbauten.

³ Freistehende Kamine und andere Spezialbauten (Silobauten, Liftbauten und dgl.) bis zu einer Grundfläche von 30 m² dürfen die Fassadenhöhe um max. 4.0 m überschreiten.

⁴ Die max. Höhe technisch bedingter Installationen richtet sich nach Artikel 21⁴ BR.

VI Dachausbau, Dachgestaltung

Artikel 23

Gebäude mit
Dachraum
a) Dachausbau

¹ Der Einbau von Wohn- resp. Arbeitsräumen ist in allen Zonen im Dachraum auf maximal 2 Ebenen zulässig.

² Die feuerpolizeilichen und gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Artikel 62 ff BauV) sind einzuhalten.

Artikel 24

b) Dachgestaltung

¹ Als Dachformen für Hauptbauten sind Satteldächer (auch mit Gehrschild, Bruch, und/oder Kreuzfirst) sowie Mansard-, Walm- und Zeltdächer erlaubt.
Bei Schrägdächern muss die Firstrichtung parallel zur längeren Seite des Gebäudes liegen.



² In allen Bauzonen (mit Ausnahme der ersten Bautiefe entlang den Kantonsstrassen in der Kernzone K3) sind bei Hauptbauten ausserhalb der Baugruppen/Ortsbildschutzgebiete des kantonalen Bauinventars Pultdächer (am Hang hangparallel) und Flachdächer zugelassen. Auf mehrgeschossigen Hauptbauten mit Flachdach darf ein Attikageschoss (mit max. 3.5 m Höhe) allseitig um 1.5 m von der Fassade zurückgesetzt erstellt werden (Treppenhäuser fassadenbündig möglich).

Bei An- und Kleinbauten (Artikel 15 BR) sind in allen Zonen auch Pult- und Flachdächer erlaubt.

³ In der Dorfzone und Wohnzone darf bei zwei- und dreigeschossigen Hauptbauten ein Anteil von maximal $\frac{1}{3}$ der **anrechenbaren Gebäudefläche** des Hauptbaus als eingeschossiger Bauteil mit einem Flachdach überdeckt werden.

⁴ Die Dachneigung neuer Hauptdachflächen darf 20° (alte Teilung) nicht unterschreiten und 40° (alte Teilung) nicht überschreiten und **hat allseitig gleich zu sein**.
Pultdächer haben eine Neigung von 10 - 25° (alte Teilung) aufzuweisen.

⁵ Die Dachvorsprünge der Schrägdächer in der ersten Bautiefe entlang den Kantonsstrassen in der Kernzone K3 sollen den Haustypen entsprechen, den umgebenden Gebäuden angepasst sein und mindestens 10 % der Fassadenhöhe auskragen.

⁶ Zur Dacheindeckung sind bei Hauptbauten rotbraune bis dunkelbraune oder graue Tonziegel oder flacher brauner bis dunkelbrauner oder grauer Faserzementschiefer zu verwenden.
Bei An- und Kleinbauten sowie bei reinen Gewerbe- und Industriebauten ist die Verwendung von gewellten Faserzementplatten möglich.
Zugelassen sind überdies alle Dacheindeckungsmaterialien, welche in Form und Farbe den erwähnten Materialien entsprechen.

⁷ Flachdachbauten sind extensiv zu begrünen, sofern deren Fläche nicht für die Sonnenenergienutzung verwendet wird.

Artikel 25

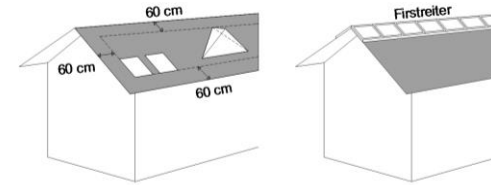
2. Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppgauben, Dachflächenfenster, Firstreiter und Glasziegeleinsätze, Quergiebel, Kreuzfirst) sowie überdeckte Dacheinschnitte haben eine ruhige Gesamtwirkung der Dachflächen zu gewährleisten.

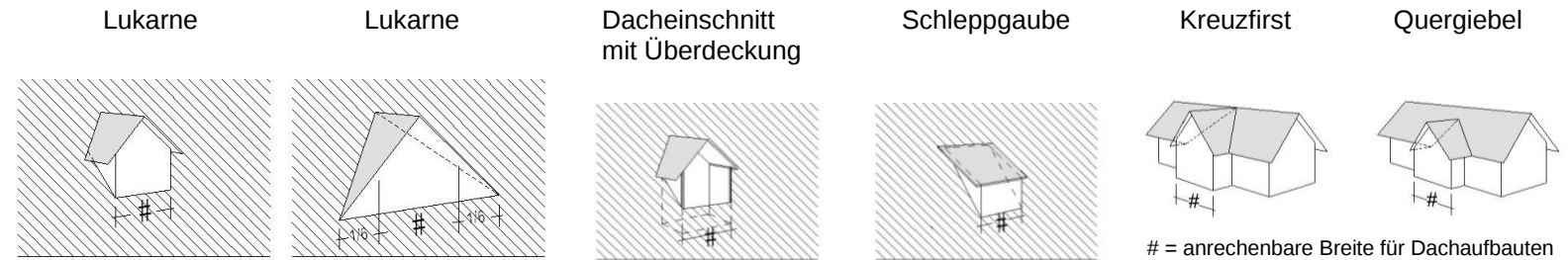
² Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen. (Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel, Kreuzfirst sind von dieser Regelung ausgenommen).
Wohnräume dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet und belüftet werden. Mindestens die Hälfte der vorgeschriebenen Fensterfläche muss senkrecht gestellt sein und geöffnet werden können.
Bei Räumen, welche mit mechanischer Lüftung ausgestattet sind, darf ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet werden.

³ Dachaufbauten (Firstreiter sind von dieser Regelung ausgenommen) dürfen zusammen nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen und haben mindestens einen Abstand von 60 cm zu First, Ort und Traufe aufzuweisen. Einzelnen Dachaufbauten dürfen max. $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge beanspruchen. Bei schützenswerten und erhaltenswerten Objekten innerhalb der Baugruppen / Ortsbilschutzgebiete kann das Mass der Dachaufbauten durch denkmalpflegerische Auflagen reduziert werden.

Bei Glasflächen von Wintergärten und Firstreitern entfällt der Minimalabstand zu Ort und Traufe. Dachaufbauten müssen in der Regel dasselbe Bedachungsmaterial aufweisen wie das Hauptdach.

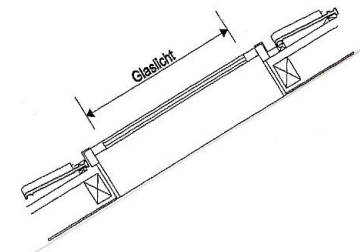


⁴ Die Gestaltung und das Nutzungsmass der Dachaufbauten haben sich den übergeordneten ästhetischen Anforderungen (Artikel 8 BR) unterzuordnen.



In Baugruppen / Ortsbilschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Objekten darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dachaufbauten auf gut einsehbaren und für die Gebäudeansicht wichtigen Dachflächen von schützenswerten Bauten sind untersagt. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. Bei schützenswerten und erhaltenswerten Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen. Firstoblichter sind in Baugruppen / Ortsbilschutzperimeter und bei K-Objekten nicht zugelassen.

⁵ Für Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze und dgl. gilt eine Maximalgrösse von 1.25 m² (im Glaslicht) pro Fläche.
Die Bewilligung von Dachflächenfenstern und dgl. richtet sich nach Artikel 64 BauV und Artikel 5 BewD.



3. *Sonnenkollektoren / Photovoltaik-anlagen* ⁶ In Bau- und Landwirtschaftszonen sind sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen zu bewilligen, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden.
Die Bewilligung richtet sich nach Artikel 6 und 7 des Bewilligungsdekretes (BwD).
4. *Antennen* ⁷ Für Antennenanlagen gelten die Bestimmungen von Artikel 9 BauG, Artikel 17 BauV und Artikel 4 BewD.

C ZONENVORSCHRIFTEN

I Allgemeines

Artikel 26

1. Nutzung der Bauzonen

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Mass und Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung in den Bauzonen (Artikel 39 BR).

² Zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden BR bestehende Bauvolumen in den Bauzonen dürfen über das zulässige Mass nach Artikel 39 BR hinaus voll ausgebaut werden, sofern die Vorschriften über Gesundheit, Ortsbildschutz, Abstellplätze, Spielplätze etc. eingehalten werden können.

³ Der Gemeinderat erhebt auf Neueinzonungsflächen die Mehrwertabschöpfung nach Artikel 142 BauG und dem gemeindeinternen Reglement über die Mehrwertabgabe.

⁴ Auf die bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung innerhalb und ausserhalb der Bauzonen ist angemessen Rücksicht zu nehmen. Bewohner der Bauzonen haben Immissionen und Störungen, die sich aus der bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung in diesen Zonen ergeben, zu dulden, soweit diese unterhalb der Emmissionsgrenzwerte liegen.
Betriebsnotwendige Erweiterungen und die Sanierungen bestehender landwirtschaftlicher und gewerblicher Anlagen innerhalb der Bauzonen bleiben möglich.

Kulturland Wohn-, Dorf- und Kernzone

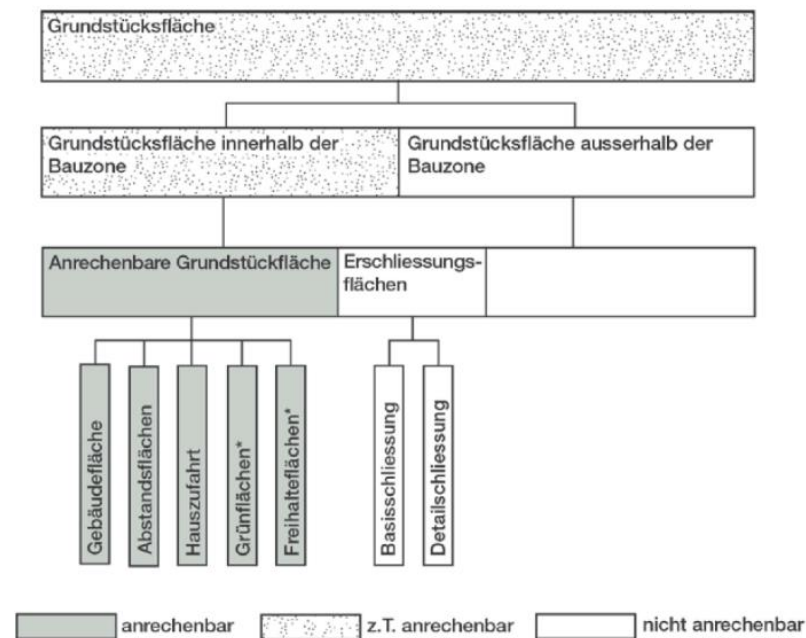
⁵ Auf den nachfolgend aufgeführten Parzellen ist eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)¹ von mind. 0.7 einzuhalten.²

Parzelle Nr.	Parzelle Nr.	Parzelle Nr.	Parzelle Nr.
239 (Teilparzelle)	585 (Teilparzelle)	1297	2165 (UeO Hellacher)
266 (Teilparzelle)	628 (Teilparzelle)	1529	2173 (UeO Hellacher)
347 (Teilparzelle)	694	1550	2174 (UeO Hellacher)
375 (Teilparzelle)	921 (ZPP 6 Höchfeldweg)	1812	2179 (UeO Hellacher)
392 (Teilparzelle)	1108	2082	2181 (UeO Hellacher)
506 (Teilparzelle)	1109	2106	2190 (ZPP 6 Höchfeldweg)
516 (Teilparzelle)	1217 (Teilparzelle)	2117	
563 (Teilparzelle)	1261 (Teilparzelle)	2142	

¹ Siehe Art. 28 BMBV

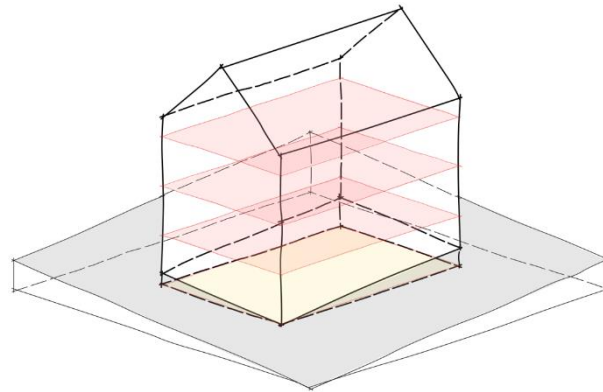
² Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

Für die Parzelle Nr. 1783 und die Teilparzelle Nr. 1168 gilt eine GFZo von 0.6 als Mindestdichte.
 Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragen.¹
 Die GFZo ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailschliessung.

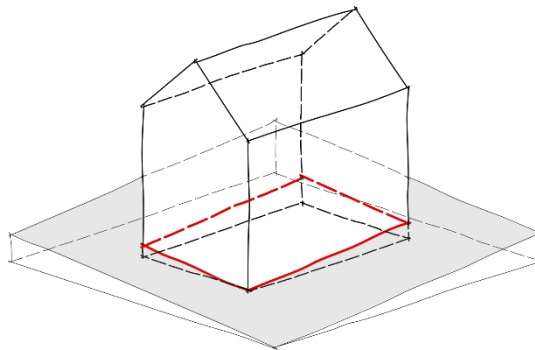


* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

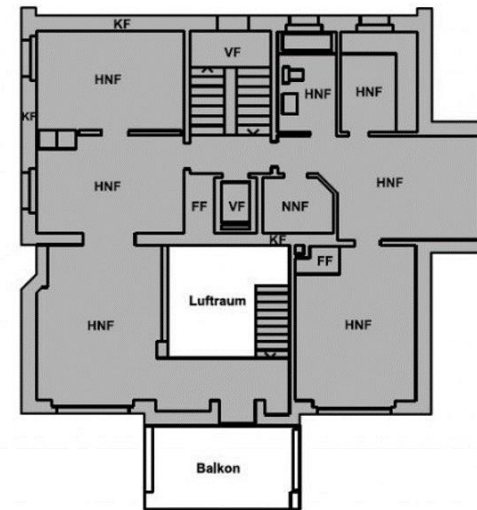
¹ Siehe Art. 11c Abs. 3 BauV

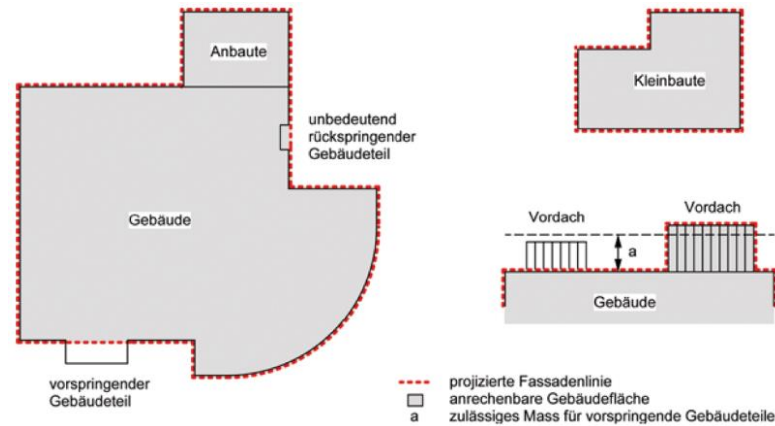


Geschossfläche oberirdisch
 Geschossfläche unterirdisch



Fassadenlinie
 Massgebendes Terrain





Anrechenbare Gebäudefläche

Kulturland Industriezone, übrige Bauzonen

⁶ Auf den nachfolgend aufgeführten Parzellen muss eine besonders hohe Nutzungsdichte gemäss Art. 11c Abs. 6 BauV im Einzelfall qualitativ sichergestellt werden, beispielsweise durch eine mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung, die Erstellung von gebäudeintegrierten Parkplätzen oder die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen.

Für Industriezonen ist eine Überbauungsziffer (ÜZ)¹ von 0.5 als Mindestdichte einzuhalten. ²

Parzelle Nr.	Parzelle Nr.
134 (Teilparzelle)	1012, Industriezone
138 (Teilparzelle)	1169
140 (Teilparzelle)	1385 (Teilparzelle), Industriezone
415 (Teilparzelle), Industriezone	2079 (Teilparzelle), Industriezone
903 (Teilparzelle)	2086, Industriezone
948 (Teilparzelle)	2144 (Teilparzelle)
949 (Teilparzelle)	

¹ Siehe Art. 30 BMBV

² Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

Die ÜZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

2. Verkehrsflächen

⁷ Die Zone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr im Siedlungsbereich.

⁸ In dieser Zone gelten die Bestimmungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung.

⁹ Für verkehrsfremde Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der angrenzenden Bauzonen.

Artikel 27

3. Landwirtschafts- zone / *Weilerzone*

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

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

³ Die Weilerzone dient der Erhaltung der Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung (Aus- und Umbau, Abbruch und Wiederaufbau, Umnutzung) der bestehenden Bauvolumen nach Artikel 33 RPV.

Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen. Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30% der bestehenden Bruttogeschossfläche zulässig, sofern diese unauffällig in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden können und sofern der ortsprägende Charakter der Aussenräume nicht gestört wird. Neue unbewohnte An- und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen und sofern diese unauffällig in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden können und sofern der ortsprägende Charakter der Aussenräume nicht gestört wird.

Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

Bei allen baulichen Eingriffen bei Bauten wie im Aussenraum muss das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume (Anhang 3 zum Bericht zur Ortsplanungsrevision) gewahrt werden. Bütikofen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Weiler von nationaler Bedeutung verzeichnet. Das Inventar ist bei Bauvorhaben und Veränderungen in der Umgebung zu berücksichtigen.

Bei Planungen zu allen bewilligungspflichtigen Eingriffen an Bauten und im Aussenraum innerhalb der Baugruppe / Ortsbildschutzperimeter zieht die Baukommission die kantonale Denkmalpflege bei.

Im NISV-Emissionsbereich gemäss Zonenplan dürfen keine neuen Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) gemäss NISV geschaffen werden.

¹ Siehe Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

II Bauzonen

Artikel 28

1. Wohnzonen W2, 3, 4, 6

¹ Die Wohnzonen W2, 3, 4, 6 sind für das ruhige Wohnen bestimmt. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Atelier, Praxis etc.) nach Artikel 90 BauV gestattet.

² Die in den Überbauungsordnungen Mülhbüüne und Hellacher bisher zugrunde gelegte Einfamilienhauszone E2 wird mit diesem Reglement ersetzt durch die Wohnzone W2.

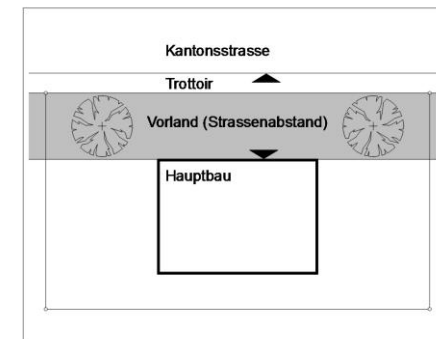
Artikel 29

2. Dorfzone D2, D3 Kernzone K3, K5

¹ In den Dorfzonen D2, D3 sowie den Kernzonen K3, K5 sind vielfältigste und intensive Nutzungen erlaubt wie Laden-, Büro-, Kleingewerbe- und Wohnbauten sowie öffentliche Nutzungen. Bauten, die gestalterisch oder nutzungsmässig den Charakter der Dorfzonen D2, D3 oder der Kernzone K3, K5 beeinträchtigen sind untersagt (Artikel 8 BR).

² In den Kernzonen K3, K5 sind Hauptbauten möglichst strassenbezogen zu erstellen. Das Vorland ist insbesondere bei Neubauten öffentlich zugänglich (Fussgänger/Velos) zu halten und so zu gestalten, dass Zug um Zug im Ortskern eine einheitliche und gesamtheitliche Wirkung im Strassenraum entsteht.

Betriebsfremde Aussenwerbung ist in den Kernzonen K3 und K5 untersagt.



³ Auf den Parzellen Nrn. 327 und 813 sind im Rahmen der bestehenden Nutzungen weiterhin umfassendere An-, Auf- und Umbauten der bestehenden Industriebauten möglich. Die Fassadenhöhe traufseitig (FHT) darf die Höhenkote von 520.0 m.ü.M. nicht überschreiten. Für beide Parzellen wird keine Gebäudelänge festgelegt. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV. Die übrigen Vorschriften richten sich nach den Bestimmungen für die Kernzone K5 bzw. die Dorfzone D3.

⁴ In den Dorfzonen D2, D3 und in den Kernzonen K3, K5 ist die Voranfrage nach Artikel 4 c) BR vorgeschrieben. Wo nötig kann der Gemeinderat in den Kernzonen K3, K5 für Neubauten die Erarbeitung einer Überbauungsordnung nach Artikel 88 BauG verlangen.

Mittels Überbauungsordnung kann in den Kernzonen K3, K5 in der ersten Bautiefe entlang von Strassen zwischen Bauten annähernd geschlossen, mit einem seitlichen Grenzabstand von 2.0 m gebaut werden.

Artikel 30

3. Industriezone I 22

¹ In den Industriezonen dürfen nur Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind erlaubt, sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. **Hotelbetriebe und Fachmärkte / Detailhandelsbetriebe sind zugelassen.**

² Die Gebäudeabstände innerhalb den Industriezonen richten sich nach betrieblichen und wehrdienstlichen Erfordernissen. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die Grenzabstände nach Artikel 39 BR.

Artikel 31

4. Überbauungs- ordnungen, Detailerschlies- sungen, Überbauungs- ordnungspflicht

¹ In den im Zonenplan markierten Gebieten Hellacher und Mülibüüne bestehen rechtsgültige Überbauungsordnungen (**ZPP-Bestimmungen zum Hellacher im Anhang VI BR**).

² Für neue Detailerschliessungen, insbesondere in grösseren Überbauungsgebieten, kann der Gemeinderat die Überbauungsordnungspflicht (Artikel 88 ff BauG) festlegen. Eine Überbauungsordnung ist nicht erforderlich, wenn die Detailerschliessung gesichert ist und im Wesentlichen nicht mehr als noch die Hausanschlüsse erstellt werden müssen.

Artikel 32

5. Zonen mit Planungspflicht

¹ Zonen mit Planungspflicht erfordern eine detaillierte Planung in grösseren Gebieten, welche für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind. (Im Sinne von Artikel 93/94 BauG: Zuständigkeit Gemeinderat).

² Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Die Kosten der Erschliessung innerhalb der Zonen mit Planungspflicht trägt der Grundeigentümer (Verfahren nach Artikel 112 BauG). Die im Folgenden je Zone mit Planungspflicht enthaltenen Bestimmungen sind verbindlich für die Ausarbeitung der Überbauungsordnungen.

a) *allgemeine Bestimmungen*

³ Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken

- a) die häusliche Nutzung des Bodens (verdichtete Bauweise),
- b) die Integration von Bauten und Aussenräumen in das Orts- und Landschaftsbild,
- c) die Errichtung von umweltverträglichen (Materialien, Energie, Erschliessung) und kommunikationsfreundlichen Siedlungsschwerpunkten (Gemeinschaftsanlagen),
- d) das Zusammenfassen von Bauten und Anlagen der Erschliessung (Parkierung), und der Ver- und Entsorgung.

⁴ Der Gemeinderat zieht bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen die jeweiligen Grundeigentümer bei.

b) *ortsbezogene Bestimmungen*

1) *Zone mit Planungspflicht ZPP 2 "Eyzälg Süd"*

Die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 "Eyzälg Süd" bezweckt die Überbauung mit Mehrfamilienhäusern. Die Erschliessung erfolgt ab der bestehenden Zufahrt.

Die Überbauung hat einem einheitlichen architektonischen Konzept zu folgen. **Die Geschossflächenziffer oberirdisch hat min. 0.6 zu betragen. Die Konzepterarbeitung hat mittels qualitätssicherndem Verfahren zu erfolgen. Den im Areal liegenden Bauinventarobjekten sind die notwendigen Freiräume zu erhalten. Der Garten der Villa ist in der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) verzeichnet. Neubauten haben beim Energiebedarf (Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien) die kantonalen Anforderungen um 10% zu unterschreiten.**

Die Überbauung richtet sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Wohnzone W2.

2) *Zone mit Planungspflicht ZPP 5 "Juraweg"*

Die Zone mit Planungspflicht ZPP 5 „Juraweg“ bezweckt die Erweiterung des Ortskerns. Die Erschliessung erfolgt ab dem Juraweg.

Die Überbauung hat einem einheitlichen architektonischen Konzept zu folgen. **Die Geschossflächenziffer oberirdisch hat min. 0.6 zu betragen. Die Konzepterarbeitung hat mittels qualitätssicherndem Verfahren zu erfolgen. Insbesondere ist zu beachten, dass die bestehenden ortsbaulichen Strukturen entlang der Zürichstrasse (ISOS-Umgebungszone) nicht gestört werden und dass den Bauinventarobjekten die notwendigen Freiräume erhalten bleiben.**

Neubauten haben beim Energiebedarf (Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien) die kantonalen Anforderungen um 10% zu unterschreiten.

Die Überbauung richtet sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Dorfzone D3.

3) Zone mit
Planungspflicht
ZPP 6
"Höchfeldweg"

Die Zone mit Planungspflicht ZPP 6 „Höchfeldweg“ bezweckt die dichte Überbauung mit Mehrfamilienhäusern. Der Überbauung muss ein einheitliches architektonisches Konzept zugrunde liegen. Die Konzepterarbeitung hat mittels qualitätssicherndem Verfahren zu erfolgen. Die Geschossflächenziffer oberirdisch hat insgesamt min. 0.7 zu betragen. Der Nachweis erfolgt mit der Überbauungsordnung. Die Erschliessung erfolgt ab dem Höchfeldweg. Eine Fussgänger- und Fahrradverbindung an die Bütikofenstrasse ist zu prüfen.

Neubauten haben beim Energiebedarf (Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien) die kantonalen Anforderungen um 10% zu unterschreiten.

Die Bebauung richtet sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Wohnzone W3 und W2 entsprechend der Abgrenzung im Zonenplan. Mit der Fassadenhöhe traufseitig (Fht) darf im gesamten Gebiet der ZPP 6 die Höhenkote von 534 m.ü.M. nicht überschritten werden.

Der verwertbare Bodenaushub muss für die Aufwertung von degradierten landwirtschaftlichen Flächen verwertet werden, wenn dies ökologisch sinnvoll ist. Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung muss ein Bodenverwertungskonzept erarbeitet werden.

4) Zone mit
Planungspflicht
ZPP 8
"Zürichstrasse"

Die Zone mit Planungspflicht ZPP 8 „Zürichstrasse“ bezweckt die dichte Überbauung mit Mehrfamilienhäusern sowie entlang der Zürichstrasse auch mit Dienstleistungsbauten. Der Überbauung muss ein einheitliches architektonisches Konzept zugrunde liegen. Die Konzepterarbeitung hat mittels qualitätssicherndem Verfahren zu erfolgen. Insbesondere ist zu beachten, dass die bestehenden ortsbaulichen Strukturen entlang der Zürichstrasse (ISOS-Umgebungszone) nicht gestört werden und dass den Bauinventarobjekten die notwendigen Freiräume erhalten bleiben.

Neubauten haben beim Energiebedarf (Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien) die kantonalen Anforderungen um 10% zu unterschreiten.

In der ersten Bautiefe (30.0 m) entlang der Zürichstrasse dürfen nur Neubauten vorgesehen werden, bei welchen in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlich genutzten Räumen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) nach Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Gemäss Gutachten der MJB Bauphysik + Akustik AG vom 17.01.2018 sind die Planungswerte der ES III in einer Distanz ab 11.3 m von der Strassenkante eingehalten.

Bei der Konzepterarbeitung muss durch Höherlegen der Bauten / Terrainanpassungen sichergestellt werden, dass die Neubauten nicht durch Überflutung gefährdet werden können (Gefahrengebiet gelb).

Die Erschliessung erfolgt prioritär über das Milchgässli ab der Zürichstrasse. Der südlich gelegene Teil / max. 1/3 des Areals kann ab der Zürichstrasse über den Juraweg erschlossen werden.

Die Bebauung richtet sich in der ersten Bautiefe entlang der Zürichstrasse nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Dorfzone D2, in der ersten Bautiefe entlang dem Balmbergweg und entlang der Parzellen 1872 sowie 1831 – 1837 sowie 362, 406 und 639 nach der Wohnzone W3 und im Innern des Areals nach der Wohnzone W6 entsprechend der Abgrenzung im Zonenplan. Die Geschossflächenziffer oberirdisch im Areal hat min. 0.6 zu betragen.

Der verwertbare Bodenaushub muss für die Aufwertung von degradierten landwirtschaftlichen Flächen verwertet werden, wenn dies ökologisch sinnvoll ist. Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung muss ein Bodenverwertungskonzept erarbeitet werden.

III Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Artikel 33

1. *Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN*

¹ In den Zonen für öffentliche Nutzungen (Artikel 77 BauG) können die bestehenden öffentlichen Anlagen ergänzt und erweitert werden. Der Zweck der Zonen ist im Zonenplan bezeichnet.
Es sind auch andere als die in Artikel 24¹ BR vorgesehenen Dachformen möglich.

² Das Mass der baulichen Nutzung wird anhand konkreter Bauvorhaben festgelegt. Die Fassadenhöhe beträgt max. 14.0 m. Die Abstände richten sich nach Artikel 13 BR.
Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II oder III der Lärmschutzverordnung gemäss Zonenplan.

Artikel 34

2. *Zonen für Sport- und Freizeitanlagen*

In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen des Artikels 78 BauG.
Die baupolizeilichen Masse richten sich nach den Vorschriften der Zonen für öffentliche Nutzungen.

IV Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Artikel 35

1. *Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte der Siedlung, Baugruppen / Ortsbildschutzgebiete*

¹ Die Klassifizierung der im Bauinventar, im Anhang IV **BR**, im Zonenplan und im Schutzplan aufgeführten schützenswerten und erhaltenswerten Objekte der Siedlung ist behördenverbindlich.
Für den Grundeigentümer rechtsverbindlich festgelegt wird die Klassifizierung im Rahmen nachfolgender einzelner Baubewilligungsverfahren.

 - Ein schützenswerter Bau ist besonders wertvoll und von architektonischer und/oder historischer Bedeutung. Dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheit ist wichtig. Renovierungen, Veränderungen oder Ergänzungen bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.
 - Ein erhaltenswerter Bau ist von architektonischer Qualität. Er soll erhalten und gepflegt werden. 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.

Die im Bauinventar im Anhang IV BR, im Zonenplan und Schutzplan aufgeführten Baugruppen/Ortsbilschutzgebiete sind grundeigentümerverbindlich und zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen/Ortsbilschutzgebieten werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Gestalterische Veränderungen innerhalb der Baugruppen / Ortsbilschutzgebiete dürfen die Gesamtwirkung innerhalb der Baugruppe/des Ortsbilschutzgebietes nicht stören und haben sich dem Charakter des Bestehenden unterzuordnen. Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung, Farbgebung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen schützenswerte Objekte der Siedlung, oder erhaltenswerte Objekte der Siedlung, die in einer Baugruppe/einem Ortsbilschutzgebiet des Bauinventars liegen (K-Objekte), zieht die Baukommission die kantonale Denkmalpflege bei. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Artikel 36

2. Geschützte Objekte der Landschaft, Landschaftsschutzgebiete

¹ Die im Anhang V, im Zonenplan sowie im Schutzplan aufgeführten geschützten Objekte der Landschaft sind zusammen mit deren Umgebung zu erhalten und zu pflegen. Notwendiger Ersatz von Objekten der Landschaft richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

² Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Die Gehölze sind zu erhalten und zu ergänzen. Die Bestockung aus möglichst vielen standortheimischen Gehölzarten ist zu fördern. Bei längeren Hecken sind einzelne unbestockte, grasige Lücken offenzuhalten. Eine Beweidung der Gehölze ist nicht zulässig. Bei direkt an die Landwirtschaftszone angrenzenden Hecken sind Schonstreifen von minimal 3.0 m Breite vorzusehen.

³ Die im Schutzplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete dienen dem Schutz hochempfindlicher, naturnaher Landschaft. Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung bedeutender Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt und das Bewahren des Landschaftsbildes.

Es sind ausschliesslich standortgebundene, unauffällig gestaltete Kleinbauten nach Artikel 15¹ BR zugelassen, welche den Schutzzweck nicht beeinträchtigen.

Artikel 37

3. *Gefahrengebiete*

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Artikel 6 BauG. Die Gefahrengebiete im Bereich der Bauzonen sind im Zonenplan, die Gefahrengebiete ausserhalb der Bauzonen sind im Schutzplan festgehalten.

² Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe wird empfohlen eine Voranfrage einzureichen. Die Baubewilligungsbehörde muss in diesen Gebieten zur Beurteilung der Baugesuche die kantonalen Fachstellen beiziehen.

³ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) sowie im Gefahrengebiet mit Restgefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

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

Artikel 38

4. *Archäologische Bodenfunde und Archäologische Schutzobjekte*

¹ Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Baukommission und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

² Im Bereich der im Schutzplan eingetragenen archäologischen Schutzobjekte dürfen Grabarbeiten ausschliesslich im Einverständnis mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden (Artikel 14 Abs. 4 BauV).

³ Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

5. *Historische Verkehrswege*

⁴ Die im Schutzplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in Linienführung und Wegbeschaffenheit (so weit diese ursprünglich sind) zu erhalten. Bauliche Eingriffe dürfen nur aufgrund eines Mitberichtes des kantonalen Tiefbauamtes bewilligt werden.

V Baumasse

Artikel 39

1. Masse

¹ Für die Bauzone gelten unter Vorbehalt von Absatz 2 folgende

- minimalen kleinen Grenzabstände (kA),
- minimalen grossen Grenzabstände (gA),
- maximalen Fassadenhöhen traufseitig (FHt),
- maximalen Vollgeschosszahlen (VG),
- maximalen Gebäudelängen inkl. An- und Kleinbauten (GL),
- Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	kA	gA	FHt	GH ³⁾	VG ⁴⁾	GL	ES
W2	4 m	8 m	7 m	---	2	30 m	II
W3	5 m	9 m	10 m	---	3	40 m	II
W4	6 m	10 m	12 m	---	4	45 m	II
W6	8 m	12 m	18 m	---	6	50 m	II
D2	4 m ¹⁾	6 m	8 m	---	2	30 m	III
D3	4 m ¹⁾	8 m	10 m	---	3	40 m	III
K3	4 m ¹⁾	7 m	10 m	---	3	---	III
K5	6 m ¹⁾	9 m	16 m	---	5	---	III
I 22	$\frac{1}{3}$ GH ^{2), 3)}	---	---	22 m	---	---	IV

¹⁾ Vgl. Artikel 29⁴ BR

²⁾ Mindestens aber 4.0 m

³⁾ GH: Gesamthöhe

⁴⁾ Kniestock vgl. Artikel 20 BR

² In den Wohnzonen, den Dorfzonen sowie den Kernzonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20.0 m lang oder über 15.0 m breit sind auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/5 der Mehrbreite.

D ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN

Artikel 40

1. *Gemeinderat*
- ¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Aufgaben und Befugnisse, die nicht der Baukommission oder Bauverwaltung übertragen sind:
- a) die Erteilung von Ausnahmen (Artikel 26-29 BauG) sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist,
 - b) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsrat zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
 - c) die geringfügige Abänderung von Plänen oder Vorschriften (Artikel 122 BauV),
 - d) die Erhebung von Einsprachen (Artikel 35 BauG),
 - e) den Erlass von Planungszonen (Artikel 62 BauG) und Überbauungsordnungen (Artikel 92-96 BauG),
 - f) die Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen und die Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht (Artikel 31 und 32 BR).
- ² Der Gemeinderat beschliesst über Massnahmen und dazu notwendige Kredite zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild und Landschaft (Artikel 140 BauG) und über weitere ortsplanerische Massnahmen auf der Grundlage der Gemeindeordnung (GeO).

Artikel 41

2. *Baukommission*
- ¹ Die Aufgaben der Baukommission richten sich nach der Gemeindeordnung (GeO) und der Organisationsverordnung (OgV) und umfassen insbesondere:
- a) die selbständige Erledigung des Baubewilligungsverfahrens nach Artikel 33 Baugesetz und Artikel 9 Baubewilligungsdekret inkl. Einholen von Stellungnahmen der kant. Fachstellen (Denkmalpflege, Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Naturschutzinspektorat, Energiefachstelle etc.) sowie Auskünften des Bauherrn über das Bauvorhaben (zum Beispiel Farb- und Materialmuster), zum Bauvorgang etc.
 - b) die Antragstellung an den Gemeinderat zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften als zuständige Baubewilligungsbehörde,
 - c) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsrat zu Einsprachen und Baugesuchen, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,

- d) die Einholung von Amtsberichten beim Regierungsstatthalter zu kantonalen Ausnahmen, sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist,
- e) die Durchführung von Einigungsverhandlungen, wobei der Bauverwalter das Protokoll führt,
- f) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung,
- g) den Erlass von baulichen Verfügungen (Artikel 45 BauG) sowie der Baueinstellung,
- h) die Organisation und Durchführung der Baukontrollen,
- i) die Behandlung von Voranfragen und die Antragstellung an den Regierungsstatthalter,
- k) die Antragstellung an den Gemeinderat zur Erhebung von Einsprachen.

3. Bauverwaltung

² Der Bauverwaltung obliegen:

- a) die Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Diese trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen (Artikel 17/18/28 BewD).
- b) die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Artikel 19ff BewD),
- c) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und Arbeitshygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben (Artikel 47 BewD).

E WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 42

1. *Widerhandlungen* Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes (Artikel 50 ff BauG) vom Richter geahndet.

Artikel 43

2. *Inkrafttreten* ¹ Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Zonenplan und dem Schutzplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

- ² In Kraft bleiben auch künftig folgende Überbauungsordnungen:
- Überbauungsordnung „Mülibüüne“ (genehmigt am 21.11.1996)
 - Überbauungsordnung „Hellacher“ (genehmigt am 3.7.2012)
 - Überbauungsordnung „Ausbau Juraweg Ost“ (genehmigt am 16.04.2013)

- ³ Mit der Genehmigung dieses Reglementes wie der gesamten baurechtlichen Grundordnung werden **ausser Kraft gesetzt**:

- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Kirchberg vom 15.3.2003
- Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften „Wangele“ (genehmigt am 25.8.1983)
- Überbauungsordnung „Kirchmattstrasse“ (genehmigt am 28.2.1994)
- Überbauungsordnung „Dahlienweg“ (genehmigt am 5.2.1997)
- Überbauungsordnung „Eyzälg Nord“ (genehmigt am 6.1.2005)
- Überbauungsordnung „Hofstattweg“ (genehmigt am 27.6.2008)

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

Mitwirkung	vom 14.08.2015	bis 14.09.2015
Vorprüfung	vom 09.10.2017	
Publikation	im Amtsblatt	vom 07.03.2018
	im Amtsanzeiger	vom 08.03.2018 und 15.03.2018
1. Öffentliche Auflage	vom 09.03.2018	bis 09.04.2018
Publikation	im Amtsblatt	vom 22.08.2018
	im Amtsanzeiger	vom 23.08.2018 und 30.08.2018
2. Öffentliche Auflage	vom 24.08.2018	bis 24.09.2018

Einspracheverhandlungen	am 07.08.2018, 23.11.2018, 28.11.2018, 30.11.2018, 06.12.2018, 13.12.2018
Erledigte Einsprachen	19
Unerledigte Einsprachen	5
Rechtsverwahrungen	8

BESCHLOSSEN DURCH DEN
GEMEINDERAT KIRCHBERG

am 11.02.2019

BESCHLOSSEN DURCH DIE
EINWOHNERGEMEINDE KIRCHBERG

am 18.03.2019

Publikation (Auflage im Genehmigungsverfahren)

im Amtsblatt vom 20.11.2019

im Amtsanzeiger vom 21.11.2019

Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG

vom 21.11.2019 bis 20.12.2019

Einsprachen nach Art. 60 Abs. 3 BauG

-

BESCHLOSSEN DURCH DEN
GEMEINDERAT KIRCHBERG

am 13.01.2020

Namens der Einwohnergemeinde

Werner Aeby
Gemeindevizpräsident

Hanspeter Keller
Sekretär

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN
BESCHEINIGT, KIRCHBERG

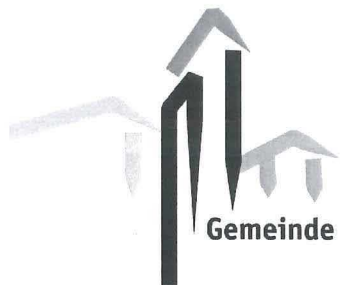
den 13.01.2020

Hanspeter Keller
Gemeindeschreiber

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
MIT BESCHLUSS

02. Okt. 2020
am





Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Baureglement 2019

Änderungen Artikel 21 Abs. 3

³ Die zulässige Fassadenhöhe bzw. die Gesamthöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden. Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Breite in den Wohn- und Mischzonen 6.0 m und in der Industriezone 7.5 m nicht überschreitet.

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	11. + 18. Juni 2020
Öffentliche Auflage vom	12. Juni – 13. Juli 2020
Einspracheverhandlung am	-
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	15. Juli 2020


M. Nyffenegger, Präsidentin


HP. Keller, Gemeindeschreiber

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV 23. Juli 2020 (amtlicher Anzeiger)

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kirchberg, 17. Juli 2020


HP. Keller, Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 02. Okt. 2020



ANHANG I

SACHREGISTER

Im nachstehenden Sachregister sind Baugesetz, Strassengesetz, Baubewilligungsdekret, Bauverordnung und übrige eidgenössische und kantonale Erlasse sowie das Baureglement der Einwohnergemeinde Kirchberg verarbeitet.

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

ABKÜRZUNGEN

BR	Baureglement der Einwohnergemeinde Kirchberg
BauG	Baugesetz vom 12. Sept. 1984
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985
BewD	Baubewilligungsdekret vom 10. Februar 1970 mit Aenderungen vom 11. September 1984
BUD	Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985
EGZZGB	Einführungsgesetz vom 28. Mai 1911 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985
LRV	Luftreinhalteverordnung vom 1. Juli 1987
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
NBRD	Normalbaudekret vom 10. Februar 1970 mit Aenderungen vom 11. September 1984
SFG	See- und Flussumgesetz vom 6. Juni 1982
SFV	See- und Flussufervorordnung vom 29. Juni 1983
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008
WBG	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
ABBRUCH von Bauten		1, 9 BauG, 5 Bew D		2, 4
ABLAGERUNG				2, 4
- Bewilligungserfordernis		1 BauG, 4 BewD,		
- nähere Bestimmungen		30-35 BauV		
ABLEITUNG				
- der Abwasser		7 BauG		7
ABSTELLPLÄTZE für Fahrzeuge				
- Bewilligungserfordernis		1 BauG, 4, 11 BewD		5, 7
- Erstellungspflicht im allgemeinen		16-18, 88 BauG, 49-56 BauV, 23 NBRD		5, 7
- für Motorfahrzeuge Behinderter		23 BauG, 87 BauV		
- Normen		50ff, BauV		
ABSTELLRÄUME		15 BauG, 42-48, BauV, 23 NBRD		
ALTWAREN		36-41 BauV, 4 BewD,		
- Ablieferungspflicht		37 BauV		
ÄNDERUNG				
- von Bauten, Bewilligungserfordernis		1, 33 BauG, 5, 9 BewD		2, 4
AN- UND KLEINBAUTEN				
- Definition und Abstände		12-14 NBRD		15, 18
ANSCHRIFTEN		9 BauG, 42 BewD, 20 NBRD		2, 4, 8
ANTENNEN		9, 69 BauG, 17f, BauV, 4f. BewD		2, 4, 8, 25
ARBEITSGESETZ bes. Bewilligung		42 BewD		4
ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE				38
AESTHETIK s. Landschaftsschutz und Ortsbild				
AUFBAUTEN, Dach		5 BewD, 18 NBRD		25
AUFBEWAHRUNG gefährlicher Flüssigkeiten und Gase, besondere Bewilligung		42 BewD		2, 4
AUFFÜLLUNG s. Terrainveränderung				

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
AUSGLEICH von Planungsnachteilen		140 BauG, 1 PFD		
AUSHUBARBEITEN		83 BauV, 39 BewD		4
AUSKUNFTSPFLICHT in der Planung		56 BauG		
AUSNAHMEN				
- allgemein von Bauvorschriften		26-29 BauG		2
- für Bauten ausserhalb der Bauzone		81-84 BauG, 99, 100, 103 BauV, 46 BewD		
- für Abstellplätze für Fahrzeuge		55 BauV		7
- für Kleinbauten		28 BauG		
- Nebenbestimmungen (Revers, Befristung, Widerruf)		29 BauG		
- in Schutzgebieten		100 BauV		
AUSNAHMEGESUCH				
- im allgemeinen		34 BauG, 10, 31, 46 BewD		2
- nachträgliches		45 BewD		
AUSNÜTZUNGSZIFFER				
- Begriff		93 BauV		
- Nutzungsübertragung		94 BauV		
AUSSENHEIZUNG		5 BewD		
AUSSENRÄUME von Bauten (Umgebung)		14, 69, 88 BauG, 42ff. BauV, 14 BewD, 22 NBRD		6, 8, 9
AUSSENREKLAME		9 BauG, 42 BewD, 20 NBRD		2, 4, 8, 29
BACHLÄUFE		10, 11, 54, 86, 88 BauG, 16 BauV		12
BALKONE, Schutzvorrichtungen		58 BauV		16
BASISERSCHLIESSUNG s. auch Erschliessung		106f. BauG		
BAUABSTÄNDE		12, 69 BauG		11-18
- Messregeln		98 BauV		
- von öffentlichen Strassen		16 NBRD		11
- von Seen und Flüssen		11-12 BauG, 8 SFG		12
- vom Wald und Hecken		12 Bau G		12
BAUBEGINN		1 BauG, 2, 39, 40 BewD		4

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
BAUBEWILLIGUNG				
- allgemeine Voraussetzungen		2 BauG, 32 BewD		4, 5, 6
- Arten		32 BauG, 7ff, BewD		
- Erfordernis		1 BauG, 1ff. BewD, 4 NBRD		2, 4
- Geltung, persönliche		42 BauG, 105 BauV, 38 BewD		
- Geltung, zeitliche		42 BauG, 40, 41 BewD		
BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN				
- allgemeine Bestimmungen		32-44 BauG, BewD		2, 4, 6, 41
- generelles Baugesuch		43 BewD		
- kleines Baugesuch		9, 20 BewD		2, 4, 41
- ordentliches Baugesuch		7, 8 BewD		2, 4, 41
BAUERNBETRIEB		54, 80, 81, 85 BauG, 17 GBD		27
BAUFORMEN ortsfremde		9 BauG, 12 BauV, 20 NBRD		8, 10, 24, 25
BAUGESTALTUNG				
- allgemein		13 BauG, 20 NBRD		8, 9, 10, 24, 25
- störende		9 BauG, 12 BauV		8, 9, 10, 24, 25
BAUGESUCH		34 BauG, 10ff., BewD, 43 BewD		4, 5, 6
BAUHÖHE		97 BauV, 19 NBRD		21, 22, 39
BAUKONTROLLEN		45-49, BauG, 107 BauV, 47-49 BewD		41
BAULANDERSCHLIESSUNG s. Erschliessung				
BAULANDUMLEGUNG				
- gesetzliche Bestimmungen		64, 119-124 BauG, 1-65 BUD		
BAULINIE				
- allgemein		90 BauG		
- besondere Baulinien		91 BauG		
- Gestaltungsbaulinien		91 BauG		
- bei Strassen		90 BauG		
- Kleinbauten		28 BauG		
BAU- und PLANUNGSKOMMISSION				4, 40, 41

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
BAUREGLEMENT		64, 69 BauG		
- Verfahren		58-61 BauG, 109f., 118, 122 BauV		43
- Zuständigkeit		66 BauG		
BAUREIFE s. Erschliessung				
BAUSPERRE s. auch Planungszonen, Planungseinsprache		6 NBRD		
BAUTEILE, vorspringende				
- bei Baulinien		90 BauG		16
BAUTEN UND ANLAGEN				
- mit besonderen Betriebsgefahren		61 BauV		
- Immissionsempfindlichkeit		24 BauG, 90f. BauV		
- mit Publikumsverkehr		23 BauG, 61, 85-87 BauV		
- an Versorgungsrouten		6 VVR		
BAUVERBOTE		6 NBRD		
BAUVERWALTUNG				40, 41
BAUWEISE				
- offene		13 BauG, 10 NBRD		10
- traditionelle		20, 21 NBRD		29
BAUZONE				
- Begriff		72 BauG, 7 NBRD		26–32, 39
BÄUME		10, 14, 16, 54, 86, 88 BauG, 111 BauV		6, 9, 36
BEDINGUNGEN				
- zur Baubewilligung		38 BauG, 32 BewD		4, 5, 6
BEGRIFFE				
- baurechtliche		92ff. BauV		
BEHINDERTE, bauliche Vorkehren		22, 23 Bau G, 85-88 BauV		5
BEHÖRDENVERBINDLICHKEIT, von Plänen		57 BauG		

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
BELEUCHTUNG, BELICHTUNG				
- von Räumen		60, 64 BauV		
BELÜFTUNG von Räumen		64 BauV		
BEMALUNGEN		9 BauG		
BEPFLANZUNG		14, 54 BauG, 22 NBRD		2, 6, 9
BESCHATTUNGSTOLERANZEN		22 BauV		10
BESITZSTANDGARANTIE		3, 11, 83 BauG		3
BESONDERE BEWILLIGUNGEN		2, 39 BauG, 1, 42 BewD		2, 4
BESONNUNG, von Wohnräumen		64 BauV		
BEWILLIGUNGSERFORDERNIS, zum Bauen		1BauG, 1 BewD		2, 4, 5, 6
BODEN, gewachsener		97 BauV		
BODENUNTERSUCHUNGEN		28 BewD		38
BÖSCHUNGEN, an Strassen				6, 9, 12
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE		93 BauV		
CAMPINGPLATZ		1 BauG, 29 BauV, 4 BewD		
DACHGESTALTUNG				
- Bewilligungserfordernis		5 BewD		8
- störende		9 BauG, 12 BauV, 20 NBRD		24, 25
DACHAUSBAU		17, 18 NBRD		23
DETAILERSCHLIESSUNG s. auch Erschliessung		106, 107 BauG, 14 SBG		31
DORFZONEN				29
DORFKERNZONE		20, 72 BauG		
DÜNGERGRUBEN		4 BewD		
EINFAHRTSRAMPE		4 BewD		

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
EINFRIEDUNG				
- Bewilligungserfordernis		4, 6 BewD		2, 4, 6, 9
- nach Normalbaureglement		3 NBRD		
EINORDNUNG UND GESTALTUNG		9-20 BauG		8, 9, 10, 24, 25
EMISSIONSPLÄNE				6, 26
ENERGIEVERSORGUNG als Voraussetzung der Baureife		7 BauG, 3 BauV		5
ERHALTENSWERTE OBJEKTE				35, 36
ERSCHLIESSUNG				
- Allgemeines		7, 8, 68f., 106-118, BauG, 3-11 BauV, GBD		
- Basiserschliessung		5 BewD		7
- Detailerschliessung		66, 106, 107, 112 BauG		7
FABRIKEN		61 BauV		22, 30
FACHSTELLEN		14 BauV, 29 BewD		35, 41
FAHRNISBAUTEN		28 BauG, 6, 9 BewD		
FARBWAHL, störende		9 BauG		8, 24
FASSADENGESTALTUNG		9 BauG, 12 BauV, 5, 9 BewD		8
FASSADENHOEHE		97 BauV, 19 NBRD		21, 22, 39
FEUCHTIGKEIT, Isolation		66 BauV		
FEUERPOLIZEI		57 BauV		
- feuerpolizeiliche Einwände im Baubewilligungsverfahren		29 BewD		
FEUERSTELLEN		5f. BewD		
FREIFLÄCHE s. Zonen für öffentliche Nutzungen				
FREIZEITANLAGEN, Zone für		78 BauG		34
FRUCHTFOLGEFLÄCHEN		72, 101 BauG, 114, 115 BauV		

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
GARAGE, Ausfahrt, Vorplatz				11, 20, 21
GARTENABFÄLLE		30 BauV		
GARTENANLAGEN UND -GESTALTUNG		6 BewD		6, 8, 9
GÄRTNEREIEEN		80 BauG		
GEBÄUDEABSTÄNDE				10, 13, 16, 17, 18
GEBÄUDEFLUCHT		91 BauG		
GEBÄUDELÄNGE				16, 17, 18, 19, 39
GEBÄUDEPROPORTIONEN		12 BauV		
GEBRECHLICHE s. Behinderte				
GEFAHRENGEBIETE		6 BauG		37
GELEISEANSCHLUSS		7, 74 BauG		
GEMEINDERAT				40, 41
GESCHOSSE		13, 20a BauG		
- Zahl nach Normalbaureglement		17 NBRD		20, 39
GESCHÜTZTE OBJEKTE				35, 36
GESTALTUNGSBAULINIE		91 BauG		
GESTALTUNGSFREIHEIT		75 BauG		10, 18
GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN				8
GESUNDHEIT				
- Einwände im Baubewilligungsverfahren		29 BewD		
- gesundheitspolizeiliche Bestimmungen		21 BauG, 62-69 BauV		
GEWACHSENER BODEN		97 BauV		
GEWÄSSER		48 WBG		12
GEWERBE		72, 82, 83 BauG		
- besondere Bewilligung		42 BewD		6

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
GEWERBEZONEN				22, 30
GRENZABSTÄNDE				11-18
GRUNDEIGENTUMERBEITRÄGE				
- allgemeine Bestimmungen		111-115, 141 BauG, GBD		
- Befreiung von Beitragspflicht		32 GBD		
- Grundeigentümeranteil insgesamt		88, 109, 112f. BauG, 11f GBD		
- Reglemente		69, 141 BauG, 3, 10 GBD		
- Verfahren		113-115 BauG, 27f. GBD		
GRÜNZONE		79 BauG		
HANGBAUTEN		19 NBRD		
HAUSKLÄRANLAGEN		4, 42 BewD		
HECKEN		14, 54, 86 BauG		12, 36
HEIZOELTANKS		65 BauV, 4, 5 BewD		
HISTORISCHE VERKEHRSWEGE				38
HÖHERES HAUS		19, 20 BauG, 22 BauV		
HYGIENE		21 BauG, 70-84 BauV		
IMMISSIONEN		24 BauG, 89ff., 124 BauV		5
IMMISSIONSSCHUTZ		89-91 BauV		
INKRAFTTRETEN				43
INDUSTRIEBAUTEN				
- besondere Bewilligung		42 BewD		6
INDUSTRIEZONEN		7, 72, 74, 102 BauG		30
INNENEINRICHTUNGEN, Bewilligungserfordernis		6 BewD		
INVALIDE, s. Behinderte				
ISOLATION		65, 98 BauV, 14 BewD		
JAUCHEGRUBE		4 BewD		

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
KANALISATION s. auch Erschliessung		7, 106ff. BauG, 3 BauV, 42 BewD		
KELLEREINGANG, äusserer		4 BewD		
KERNZONE				29
KIESENTNAHME s. Materialentnahme				
KINDERSPIELPLATZ		15 BauG, 43 ff. BauV		5
KLEINBAUTEN, Ausnahmegewilligung		28 BauG		15, 18
KOMPOSTIERUNG		30 BauV		
KONSTRUKTIONSVORSCHRIFTEN		21-25 BauG, 57ff., BauV		
KULTURLAND s. auch Fruchtfolgefläche und Landwirtschaftszone		54, 80 BauG		
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE				36
LANDWIRTSCHAFT		54, 64, 68, 71, 72, 76, 80-85, 101, 140 BauG, 99, 114, 115 BauV, 17 GBD		27
LANDWIRTSCHAFTSZONE		71, 80ff. BauG, 8 NBRD		27
LÄRMIMMISSIONEN		24, 87 BauG, 89-91, 124 BauV		5
LASTENAUSGLEICH		30, 31 BauG, 21 BewD		
LICHTRAUMPROFIL, der Strasse				16
MASTBETRIEBE		80 BauG, 90 BauV		27
MATERIALENTNAHME		1, 102 BauG, 15, 31-35 BauV, 4 BewD		
MATERIALWAHL, störende		9 BauG		8
MITWIRKUNG der Bevölkerung		58, 59 BauG, 104, 109 BauV		
MODELLE		15 BewD		
NÄHERBAU		14 NBRD		16, 17
NATURSCHUTZOBJEKTE		10 BauG, 13 BauV, 42 BewD		36

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
NUTZUNGSPLÄNE, Begriff und Verfahren		57, 61 BauG, 118-120, 122 BauV		
NUTZUNGSUEBERTRAGUNG		94 BauV		
OBJEKTE DER LANDSCHAFT				36
OBJEKTE DER SIEDLUNG				35
ÖFFENTLICHE INTERESSEN		26, 28, 35, 43, 54, 61, 77, 81, 83, 85, 127 BauG, 25, 31 BauV		5
ÖFFENTLICHE ORDNUNG, Störung, Gefährdung		2, 45 BauG, 47 BewD		5
ORTSBILD		9f, 14, 16, 54, 68, 69, 73, 86, 88, 128, 140 BauG, 12-18 BauV, 29 BewD, 13-15 PFD		5, 7, 8, 24, 25
ORTSPLANUNG		64-96 BauG		
- Aufgabe		55, 64 BauG		
- Zuständigkeit		66 BauG		
PARKPLÄTZE, s. Abstellplätze				
PHOTOVOLTAIKANLAGEN				5, 8, 25
PLANUNGSZONE		37, 62, 63 BauG, 6 NBRD		
PRIVATSTRASSE				
- Bewilligungserfordernis		4 BewD		
PROJEKTÄNDERUNGEN		9 BauG, 44 BewD		
PROJEKTPLÄNE		10, 14 BewD		
PRÜFUNG, von Baugesuchen		38 BauG, 17, 18, 28, 29 BewD		41
RAUMHÖHE UND -GRÖSSE		67 BauV		
RAUMPLANUNG		53-142 BauG		
REGELN DER BAUKUNDE		57 BauV		
REKLAME		9 BauG, 42 BewD, 20 NBRD		8
RICHTPLAN		57f, 68 BauG, 111f., BauV		7

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
SACHVERSTÄNDIGE		28 BewD		
SCHATTENDIAGRAMME		15 BewD		
SCHATTENWURF				
- höhere Häuser		22 BauV		10
SCHIESSPLÄTZE		102 BauG		
SCHÜTZENSWERTE OBJEKTE				35, 36
SCHWIMMBASSINS		4 BewD		
SICHERHEIT				
- allgemeine Vorschriften		21 BauG, 57-61 BauV		
- Einwände im Baubewilligungsverfahren		29 BewD		5
SICKERGRUBEN, Bewilligungserfordernis		4, 42 BewD		2, 4
SIEDLUNGSRICHTPLAN		111 BauV		
SITUATIONSPLAN		10, 12, 13 BewD		6, 9
SONNENKOLLEKTOREN		5 BewD		5, 8, 25
SPORT, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen		72, 78 BauG		34
STRASSEN, allgemeines		7f., 106-115 BauG, 3-11 BauV		11
- Bewilligungserfordernis		4, 6 BewD		
STÜTZMAUER				
- Bewilligungserfordernis		4, 6 BewD		2, 4, 9
- Abstand		3 NBRD		
TANKANLAGEN, Bewilligungserfordernis		4, 5 BewD		
TERRAINVERÄNDERUNGEN				
- Bewilligungserfordernis		1, 69 BauG, 15 BauV, 4, 9 BewD		2, 4, 8, 9
- an öffentlichen Strassen		42 BewD		
TERRASSENHAUS		23 BauV		
TREPPEN		6, 59 BauV, 6 BewD		

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
TRINKWASSER		69, 77 BauV		
ÜBERBAUUNGSORDNUNG		88-95 BauG		1, 31
- Begriff und Bedeutung		88 BauG		
- für Erschliessungsanlagen		7, 88f., 106-115 BauG		
- in Zonen mit Planungspflicht		92-96, 150 BauG		32
- Verfahren		58-61 BauG, 109f., 118-120, 122 BauV		
- Zuständigkeit		66 BauG		
UFERSCHUTZGEBIETE				12
UFERSCHUTZPLAN		11 BauG, 2, 3, 5, 6, 8 SFG, 7, 8 SFV		
UMGEBUNGSGESTALTUNG				6, 8, 9
UMBAU		3, 16 BauG, 5 BewD		2, 4
UMGEBUNGSSCHUTZBEREICH				36
UMWELTSCHUTZ		24 BauG, 89, 24 BauV		5
UNTERGESCHOSS		17 NBRD		20
VORGÄRTEN		16 BauG, 24e SBG		
VORPLÄTZE		24e, 69 SBG		11, 29
WALDABSTAND		12 BauG, 74 SBG		12
WANDERWEGE		116, 139 BauG, 7 PFD		
WÄRMEISOLATION		25 BauG, 65 BauV, 14 BewD		
WÄRMEPUMPANLAGEN		25 BauG, 5 BewD		
WASSERVERSORGUNG		7 BauG, 3 BauV, 42 BewD		
WEILERZONE		33 RPV		
WIDERHANDLUNGEN				
- gegen Bauvorschriften		45ff., 50ff. BauG, 108 BauV, 50 BewD, 26 NBRD		42
WOHNSIEDLUNGEN		15 BauG, 43 BauV		

HINWEISE ...	... auf	Kant. Erlasse Art.	... auf das	Baureglement (BR) Art.
WOHNSTRASSEN		8 BauG, 10 BauV		
WOHNZONEN				28
ZONEN				
- für öffentliche Nutzung		72, 77, 128, 140, BauG, 1c PFD		33
- mit Planungspflicht		73, 93, 94 BauG		32
- für Sport- und Freizeitanlagen		72, 78 BauG		34
ZONENPLAN		71 BauG		1
ZUCHTBETRIEBE		80 BauG, 90 BauV		
ZUFAHRT				
- allgemein		7 BauG, 3-11 BauV, 5 NBRD		
- Bewilligungserfordernis		4 BewD, 14 SBG		2, 4
ZUSTÄNDIGKEIT				
- für Ausnahmegewilligungen		27, 84 BauG, 102f., BauV		2, 40
- im Baubewilligungsverfahren		33 BauG, 7-9, 29 BewD		41
ZUSTIMMUNG				
- der Baudirektion für Bauten und Anlagen in der Uferschutzzone		5 SFG, 17, 24 SFV		
- der Landwirtschaftsdirektion bei Einzonungen		72 BauG		
- der Landwirtschaftsdirektion bei Ausnahmegewilligungen		84 BauG		
ZWECKÄNDERUNG, von Bauten und Anlagen		1, 83 BauG, 5 BewD		2, 4

ANHANG II

ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN EIDGENÖSSISCHEN UND KANTONALEN ERLASSE IM BAUWESEN

A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Bundesgesetz über Geoinformation vom 5. Oktober 2007 (Geoinformationsgesetz, GeolG, SR 510.62)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (WERG, BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV, BSG 721.3)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder vom 27. Oktober 2010 (OLKV, BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)

B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Nationalstrassenverordnung vom 07. November 2007 (NSV, SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
- Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Bundesgesetz über die Luftfahrt vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C. WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)

- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)

D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KE nG, BSG 741.1)
- Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KE nV, BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VP eA, SR 734.25)
- Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe vom 4. Oktober 1963 (Rohrleitungsgesetz RLG, SR 746.1)

E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 14. Oktober 2009 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (Störfallverordnung StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 18. Juni 2003 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)

- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung zur Reinhaltung der Luft vom 25. Juni 2008 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.710)
- Verordnung über den Umgang von Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008 (Freisetzungsverordnung FrSV SR 814.911)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF, SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (WZVV, SR 922.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vom 14. April 2010 (VIVS, SR 451.13)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bürgerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (Landwirtschaftsgesetz LwG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, HGG, BSG 930.1)
- Verordnung vom 24. Januar 2007 über Handel und Gewerbe (HGV, BSG 930.11)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 4. November 1992 (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 19. Mai 1993 (ABAV, BSG 832.011)

H. FEUERPOLIZEI

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gebäudeversicherungsgesetz vom 9. Juni 2010 (GVG, BSG 873.11)
- Gebäudeversicherungsverordnung vom 27. Oktober 2010 (GVV, BSG 873.111)

I. NACHBARRECHT UND PRIVATES BAURECHT

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EGzZGB, BSG 211.1)

K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 05. Dezember 2008 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)

L. GEMEINDEWESEN

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)
- Gesetz zur Förderung von Gemeindezusammenschlüssen vom 25. November 2004 (Gemeindefusionsgesetz, GFG, BSG 170.12)
- Verordnung über die Regionalkonferenzen vom 24. Oktober 2007 (RKV, BSG 170.211)
- Verordnung über das Geschäftsreglement für die Regionalkonferenzen vom 24. Oktober 2007 (RKGV, BSG 170.212)
- Bundesgesetz über Regionalpolitik vom 6. Oktober 2006 (SR 901.0)

M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE

- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR, 173.110.47)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)

- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)
- Gesetz über den Finanz- und Lastenausgleich vom 27. November 2000 (FILAG, BSG 631.1)
- Verordnung über den Finanz- und Lastenausgleich vom 22. August 2001 (FILAV, BSG 631.111)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Naturschutz vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Naturschutz, BSG 631.120)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Strukturverbesserung vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Strukturverbesserung, BSG 631.121)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wald vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Wald, BSG 631.122)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wasserbau vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Wasserbau, BSG 631.123)

ANHANG III

NACHBARRECHTLICHE BESTIMMUNGEN, EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZIVILGESETZBUCH (EG zum ZGB)

Art. 79

- | | |
|----------------------------------|---|
| C Nachbarrecht | 1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgend einem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.00 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise. |
| I. Bauten und Pflanzungen | |
| 1. Grenzabstände | 2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.00 m einzuhalten. |
| | 3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an die Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet. |

Art. 79a

- | | |
|------------------------|--|
| 2. An- und Nebenbauten | Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2,00 m sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60.00 m ² nicht übersteigen. |
|------------------------|--|

Art. 79b

- | | |
|---------------------------|--|
| 3. Vorspringende Bauteile | Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen. |
|---------------------------|--|

Art. 79c

- | | |
|------------------------------|--|
| 4. Abort und
Düngergruben | 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.00 m von der Grenze zu erstellen.

2 Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen. |
|------------------------------|--|

Art. 79d

- | | |
|------------------|--|
| 5. Hofstattrecht | 1 Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen. |
|------------------|--|

Art. 79e

- | | |
|-----------------------------|--|
| 6. Brandmauern
a Pflicht | Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen. |
|-----------------------------|--|

Art. 79f

- | | |
|----------------|---|
| b Mitbenützung | 1 Das Recht, eine vom Nachbarn erstellte Brandmauer mitzubedenützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzuhalten ist.

3 Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden. |
|----------------|---|

Art. 79g

- c Erhöhung Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.

Art. 79h

7. Stützmauern und Böschungen
- a Pflicht zur Errichtung, Ausführung
- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
 - 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 %) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschung vorbehalten.
 - 3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

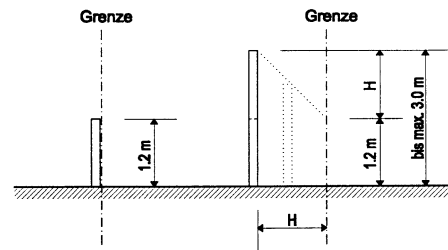
Art. 79i

- b Eigentum
- 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
 - 2 Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

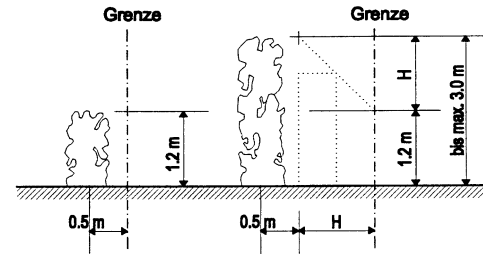
Art. 79k

8. Einfriedungen
- 1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
 - 2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.00 m.
 - 3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

a) Mauern



b) Grünhecken

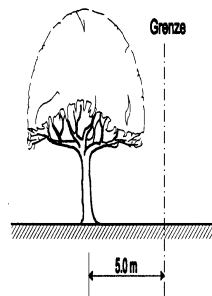


Art. 79I

9. Bäume und Sträucher

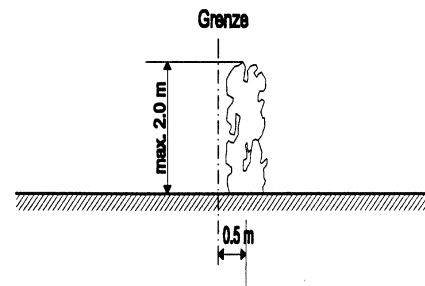
- 1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
 - 5.00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume,
 - 3.00 m für hochstämmige Obstbäume,
 - 1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.00 m zurückgeschnitten werden,
 - 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie Beerensträucher und Reben.
- 2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
- 3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Zierbäume hochstämmig

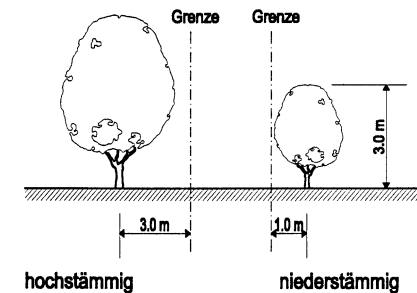


Kastanien
Nussbäume
Birken
Buchen
Nadelbäume
Linden etc.

Ziersträucher (einzeln gepflanzt)



Obstbäume



Art. 79m

10. Entzug von Licht und Sonne
- 1 Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.
 - 2 Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Art. 79n

11. Benützung von Mauern an der Grenze
- An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.

Art. 79o

12. Betreten des nachbarlichen Grundes
- Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Einrichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

ANHANG IV

SCHÜTZENSWERTE UND ERHALTENSWERTE BAUTEN IN DER GEMEINDE KIRCHBERG (Vgl. Bauinventar der Gemeinde Kirchberg)

● Wertvolle Baugruppen

A: Kirchhügel
B: Dorfkern
C: -- (aufgehoben)
D: -- (aufgehoben)
E: Mühle

F: Chleehof
G: Weberei Elsässer, Lorraine
H: Vilbringen
I: Bütikofen
J: Düttisberg

Begriff Baugruppen

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.

Begriff schützenswert

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.

Begriff erhaltenswert

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.

<i>Strasse oder Ort</i>	<i>Haus-Nr.</i>	<i>Baugattung</i>	<i>Bewertung</i>	<i>K-Objekt</i>
Beundenweg	6	Wohnhaus	schützenswert	K
Beundenweg	8	Wohn-/Geschäftshaus	erhaltenswert	K
Bütikofen	N.N.	Schopf	erhaltenswert	K
Bütikofen	2	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Bütikofen	2 B	Schopf	erhaltenswert	K
Bütikofen	4	Bauernhaus	schützenswert	K
Bütikofen	4 C	Speicher	erhaltenswert	K
Bütikofen	8	Wohnhaus/Ofenhaus	schützenswert	K
Bütikofen	10	Stöckli	schützenswert	K
Bütikofen	10 A	Speicher	schützenswert	K
Bütikofen	11	Bauernhaus	schützenswert	K
Bütikofen	13	Ofenhaus/Stöckli	erhaltenswert	K
Bütikofen	14	Bauernhaus	schützenswert	K
Bütikofen	14 B	Speicher	erhaltenswert	K
Bütikofen	15	Bauernhaus	schützenswert	K
Bütikofen	15 C	Schopf	schützenswert	K
Bütikofen	16	ehemalige Käserei	erhaltenswert	K
Bütikofen	20	Bauernhaus	schützenswert	K
Bütikofen	20 A	Ofenhaus	erhaltenswert	K
Bütikofen	20 B	Speicher	schützenswert	K
Bütikofen	22	Bauernhaus	schützenswert	K
Bütikofen	24	Stöckli	erhaltenswert	K
Bütikofen	25	Stöckli	erhaltenswert/Sit	K

<i>Strasse oder Ort</i>	<i>Haus-Nr.</i>	<i>Baugattung</i>	<i>Bewertung</i>	<i>K-Objekt</i>
Bütikofen	26	Bauernhaus	schützenswert	K
Bütikofen	26 A	Schopf	schützenswert	K
Bütikofen	28	Ofenhaus/Stöckli	schützenswert	K
Bütikofen	30	Schopf	erhaltenswert	K
Bütikofen	38	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Bütikofen	38 D	Stöckli	erhaltenswert	K
Chilchweg	N.N.	öffentliche Anlage	schützenswert	K
Chilchweg	N.N.	öffentliche Anlage	schützenswert	K
Chilchweg	2	Bauernhaus	schützenswert	K
Chilchweg	7	Bauern-/Geschäftshaus	erhaltenswert	K
Chilchweg	9	Pfarrhaus	schützenswert	K
Chilchweg	9 A	Schopf	erhaltenswert	K
Chilchweg	11	Wohnstock	schützenswert	K
Chilchweg	13	Kirche	schützenswert	K
Chleehof	2	Wohnstock	schützenswert	K
Chleehof	4	Scheune	erhaltenswert	K
Chleehof	6	Ofenhaus/Stöckli	schützenswert	K
Chleehof	8	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Chleehof	10	Stöckli	erhaltenswert	K
Düttisberg	1	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Düttisberg	1 C	Wohn-/Geschäftshaus	erhaltenswert	K
Düttisberg	3	Stöckli	schützenswert	K
Düttisberg	4	Bauernhaus	erhaltenswert	K

<i>Strasse oder Ort</i>	<i>Haus-Nr.</i>	<i>Baugattung</i>	<i>Bewertung</i>	<i>K-Objekt</i>
Eigerweg	1	Wohnhaus	erhaltenswert	
Ersigenstrasse	1	Wohnhaus	erhaltenswert	
Ersigenstrasse	10	Wohnhaus	erhaltenswert	
Ersigenstrasse	11	Wohn-/Geschäftshaus	erhaltenswert	
Ersigenstrasse	12 A	Speicher	erhaltenswert	
Ersigenstrasse	12 B	Scheune	erhaltenswert	
Ersigenstrasse	13	Wohn-/Geschäftshaus	erhaltenswert	
Ersigenstrasse	14	Wohn-/Geschäftshaus	erhaltenswert	
Ersigenstrasse	16	Wohnhaus	erhaltenswert	
Ersigenstrasse	18	Wohn-/Geschäftshaus	erhaltenswert	
Ersigenstrasse	20	Wohn-/Geschäftshaus	erhaltenswert	
Ersigenstrasse	28	Wohnhaus	erhaltenswert	
Ersigenstrasse	32	Wohnhaus	erhaltenswert	
Ey	2	Bauernhaus	erhaltenswert	
Ey	2 A	Ofenhaus/Stöckli	erhaltenswert	
Ey	6	Bauernhaus	erhaltenswert	
Eystrasse	5	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Eystrasse	7	Wohn-/Gewerbehaus	erhaltenswert	K
Eystrasse	29	Wohnhaus	erhaltenswert	
Eystrasse	48	Wohnhaus	erhaltenswert	
Eystrasse	50	Wohnhaus	erhaltenswert	
Eystrasse	55	Industriegebäude	erhaltenswert	K
Eystrasse	59	Industriegebäude	schützenswert	K

<i>Strasse oder Ort</i>	<i>Haus-Nr.</i>	<i>Baugattung</i>	<i>Bewertung</i>	<i>K-Objekt</i>
Eystrasse	61	Wohnhaus	erhaltenswert	K
Eystrasse	62	Industriegebäude	schützenswert	K
Eystrasse	62 C	Industriegebäude	erhaltenswert	K
Eystrasse	62 Süd	Industriegebäude	erhaltenswert	K
Eystrasse	63	Industriegebäude	erhaltenswert	K
Eystrasse	65	Wohnhaus	erhaltenswert	K
Eystrasse	66	Industriegebäude	schützenswert	K
Eystrasse	67	Wohnhaus	erhaltenswert	K
Eystrasse	69	Schopf	erhaltenswert	K
Eystrasse	69 A	Schopf	erhaltenswert	K
Eystrasse	70	Villa	schützenswert	K
Eyzelg	1	Wohnhaus/Scheune	erhaltenswert	
Eyzelg	3	Villa	schützenswert	K
Froberg	2	Pfarrhaus	erhaltenswert	K
Hauptstrasse	2	Wohn-/Geschäftshaus	erhaltenswert	K
Hauptstrasse	4	Wohnhaus/Scheune	erhaltenswert	K
Hauptstrasse	7	Wohn-/Geschäftshaus	erhaltenswert	K
Hauptstrasse	8	Wohnhaus	schützenswert	K
Hauptstrasse	9	Wohn-/Geschäftshaus	erhaltenswert	K
Hauptstrasse	11	öffentliches Gebäude	erhaltenswert	K
Hauptstrasse	13	Wohn-/Geschäftshaus	schützenswert	K
Hauptstrasse	16	Wohn-/Geschäftshaus	erhaltenswert	K
Hauptstrasse	17	Wohn-/Geschäftshaus	erhaltenswert	K

<i>Strasse oder Ort</i>	<i>Haus-Nr.</i>	<i>Baugattung</i>	<i>Bewertung</i>	<i>K-Objekt</i>
Hauptstrasse	19	Gasthaus	schützenswert	K
Hintergasse	5	Bauernhaus	erhaltenswert	
Hintergasse	7	Bauernhaus	erhaltenswert	
Hintergasse	10	Bauern-/Geschäftshaus	erhaltenswert	
Neuhof	12	Bauernhaus	erhaltenswert	
Obere Schache	1	öffentliche Anlage	erhaltenswert	
Obere Schache	3	öffentliche Anlage	erhaltenswert	
Obere Schache	5	öffentliche Anlage	erhaltenswert	
Obere Schache	7	öffentliche Anlage	erhaltenswert	
Obere Schache	9	öffentliche Anlage	erhaltenswert	
Obere Schache	11	öffentliche Anlage	erhaltenswert	
Obere Schache	13	öffentliche Anlage	erhaltenswert	
Obere Schache	15	öffentliche Anlage	erhaltenswert	
Schulweg	N.N.	öffentliche Anlage	erhaltenswert	K
Schulweg	2	Wohn-Geschäftshaus	erhaltenswert	K
Schulweg	5	Schulhaus	erhaltenswert	K
Schulweg	7	Schulhaus	erhaltenswert	K
Schulweg	7 A	Schulhaus	erhaltenswert	K
Schulweg	11	Schulhaus	erhaltenswert	K
Schulweg	13	Schulhaus	erhaltenswert	K
Solothurnstrasse	N.N.	öffentliche Anlage	schützenswert	K
Solothurnstrasse	N.N.	öffentliche Anlage	schützenswert	K
Solothurnstrasse	1	Bauernhaus	erhaltenswert	K

<i>Strasse oder Ort</i>	<i>Haus-Nr.</i>	<i>Baugattung</i>	<i>Bewertung</i>	<i>K-Objekt</i>
Solothurnstrasse	2	Gewerbegebäude	erhaltenswert	K
Solothurnstrasse	3	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Solothurnstrasse	11	Bauernhaus	erhaltenswert	
Solothurnstrasse	15	Stöckli	schützenswert	K
Solothurnstrasse	17	Industriebau	erhaltenswert	
Solothurnstrasse	20	Villa	schützenswert	K
Solothurnstrasse	20 B	Schopf	schützenswert	K
Solothurnstrasse	24	Wohnstock/Gewerbe	schützenswert	K
Solothurnstrasse	37	Gartenhaus	erhaltenswert	K
Solothurnstrasse	39	Ofenhaus/Stöckli	schützenswert	K
Solothurnstrasse	41	Mühle	schützenswert	K
Vilbringen	1	Stöckli	erhaltenswert	K
Vilbringen	2	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Vilbringen	3	Stöckli	schützenswert	K
Vilbringen	3 A	Schopf	erhaltenswert	K
Vilbringen	4	Speicher	schützenswert	K
Vilbringen	6	Bauernhaus	schützenswert	K
Vilbringen	6 C	Schopf	erhaltenswert	K
Vilbringen	10	Bauernhaus	erhaltenswert	K
Widenhof	9 A	Speicher	schützenswert	K
Zürichstrasse	2	Wohnstock	schützenswert	K
Zürichstrasse	2 A	Ofenhaus/Speicher	schützenswert	K
Zürichstrasse	4	Villa	erhaltenswert	K

<i>Strasse oder Ort</i>	<i>Haus-Nr.</i>	<i>Baugattung</i>	<i>Bewertung</i>	<i>K-Objekt</i>
Zürichstrasse	5	Wohnstock	schützenswert	K
Zürichstrasse	5 A	Ofenhaus/Stöckli	erhaltenswert	K
Zürichstrasse	5 C	Gartenpavillon	schützenswert	K
Zürichstrasse	6	Villa	erhaltenswert	
Zürichstrasse	6 A	Schopf	erhaltenswert	
Zürichstrasse	7	Bauernhaus	schützenswert	K
Zürichstrasse	9	Bauernhaus	erhaltenswert	
Zürichstrasse	14	Villa	erhaltenswert	
Zürichstrasse	14 A	Schopf	erhaltenswert	
Zürichstrasse	18	Wohnhaus	erhaltenswert	
Zürichstrasse	18 B	Schopf	erhaltenswert	
Zürichstrasse	24	Stöckli	schützenswert	K

ANHANG V

GESCHÜTZTE OBJEKTE DER LANDSCHAFT

- | | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| 1. Hecken / Büsche / Feldgehölze | 6. Feuchtstandorte |
| 2. Einzelbäume / Baumgruppen | 7. Brutstätten und Nahrungsbiotope |
| 3. Ufergehölze | 8. Aussichtspunkte |
| 4. Weiher / Teiche / Quellen | 9. Archäologische Schutzobjekte |
| 5. Mager- und Trockenstandorte | 10. Gestaltung Landschaft |

Im Anhang 4 zum Bericht zur Ortsplanungsrevision sind die nachfolgenden Objekte der Landschaft im Lebensrauminventar charakterisiert.

1. Hecken / Büsche / Feldgehölze

- 1.1 Hecke zwischen Pfarrhaus und Kirchmatt
- 1.2 Hecke entlang Chilchweg
- 1.3 Hecke Brännlisacher
- 1.4 Hecke entlang Solothurnstrasse
- 1.5 Hecke und Feldgehölz entlang Düttisbergweg
- 1.6 Hecke Hüntuzälg
- 1.7 Hecke, Feldgehölz Stockzälg
- 1.8 Hecke entlang Umfahrungsstrasse
- 1.9 Hecke entlang Balmbergweg
- 1.10 Hecke Chleehof
- 1.11 Hecke entlang Emme

2. Einzelbäume / Baumgruppen

- 2.1 Linden beim Erlenweg – Emmesteg
- 2.2 grosse Esche und Eiche an der Emme (Erlenweg - Hauptstrasse)
- 2.3 Eiche beim Hellacher (RRB Nr. 4472 vom 8.8.1947)
- 2.4 Baumgruppe beim Friedhof
- 2.5 Linden beim Schützenhaus
- 2.6 Linden entlang Umfahrung
- 2.7 wertvoller Baumbestand um Villa Eyzälg
- 2.8 Jubiläumsahorn 700 Jahre Bern, Sandegge
- 2.9 Jubiläumsahorn 700 Jahre Bern, alter Chilchweg
- 2.10 Linde Inf Rgt 16, Lochacher
- 2.11 Kastanienbäume beim Postparkplatz
- 2.12. Platane beim Platanenhof

3. Ufergehölze

- 3.1 Baum- und Gebüschgruppen entlang Gewerbekanal
- 3.2 5 Pappeln an Gewerbekanal
- 3.3 Baumgruppen entlang Gewerbekanal
- 3.4 Hecken entlang der Oesch
- 3.5 Uferbestockung entlang Emme

5. Mager- und Trockenstandorte

- 5.1 Böschungen der Autobahnüberführung
- 5.2 Dammbereiche zwischen Emmebrücke und Sportplatz

7. Brutstätten und Nahrungsbiotope

- 7.1 Igelbiotop
- 7.2 Der Kirchturm bietet heute noch als einzige Stelle in der Gemeinde dem Mauersegler (Spyri) Brutplätze und der Fledermaus Unterschlupf.
- 7.3 Der Friedhof mit hohen Bäumen und Gebüschgruppen ist ein ruhiger Brutplatz für Grünfink, Distelfink ...

8. Aussichtspunkte

- 8.1 bei der Kirche
- 8.2 beim Brännlisacher
- 8.3 bei Wangele

4. Weiher / Teiche / Quellen

- 4.1 Quelfassung Weier
- 4.2 Quelfassung Bütikofen
- 4.3 Quelfassung Chilchefeld
- 4.4 Quelfassung Brännlisacher
- 4.5 Quelfassung Kirche
- 4.6 Teich Chilchefeld

6. Feuchtstandorte

- 6.1 Die Sumpfwiese im Bälchtürli ist wirtschaftlich von geringem Wert und würde sich zur Anlage eines Feuchtgebietes eignen.
- 6.2 Renaturierung Rain (Oesch, Bütikofen)
- 6.3 Renaturierung Teilstück Gewerbekanal

- 7.4 Sagirain als Platz für Eidechsen ...
- 7.5 Waldschneise bei Hochspannungsleitung im Vilbringewald

9. Archäologische Schutzobjekte

- 9.1 Serpentinplatte südlich Kirche

ANHANG VI

DEN GÜLTIGEN ÜBERBAUUNGSORDNUNGEN LIEGEN FOLGENDE ORTSBEZOGENE ZPP-BESTIMMUNGEN ZUGRUNDE:

*Zone mit
Planungspflicht
ZPP 3
"Hellacher"*

Die Zone mit Planungspflicht ZPP3 "Hellacher" bezweckt im Teil der Einfamilienhauszone E2 die Überbauung mit Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäusern (eventl. mit Einliegerwohnung), im Teil der Dorfzone D2 auch die Überbauung mit Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Überbauung richtet sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Wohnzone W2 und der Dorfzone D2.

Änderung Art. 32b) BauR nach Art. 60 Abs. 3 BauG und Art. 122 Abs. 7 BauV

1 Alter Zustand

Artikel 32 b)

4) Zone mit Planungspflicht ZPP 8 «Zürichstrasse» Die Zone mit Planungspflicht ZPP 8 «Zürichstrasse» bezweckt die dichte Überbauung mit Mehrfamilienhäusern sowie entlang der Zürichstrasse auch mit Dienstleistungsbauten. Der Überbauung muss ein einheitliches architektonisches Konzept zugrunde liegen. Die Konzepterarbeitung hat mittels qualitätssicherndem Verfahren zu erfolgen. Insbesondere ist zu beachten, dass die bestehenden ortsbaulichen Strukturen entlang der Zürichstrasse (ISOS-Umgebungszone) nicht gestört werden und dass den Bauinventarobjekten die notwendigen Freiräume erhalten bleiben.

Neubauten haben beim Energiebedarf (Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien) die kantonalen Anforderungen um 10% zu unterschreiten.

In der ersten Bautiefe (30.0 m) entlang der Zürichstrasse dürfen nur Neubauten vorgesehen werden, bei welchen in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlich genutzten Räumen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) nach Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Gemäss Gutachten der MBJ Bauphysik + Akustik AG vom 17.01.2018 sind die Planungswerte der ES III in einer Distanz ab 11.3 m von der Strassenkante eingehalten.

Bei der Konzepterarbeitung muss durch Höherlegen der Bauten / Terrainanpassungen sichergestellt werden, dass die Neubauten nicht durch Überflutung gefährdet werden können (Gefahrengebiet gelb).

Die Erschliessung erfolgt prioritär über das Milchgässli ab der Zürichstrasse. Der südlich gelegene Teil / max. $\frac{1}{3}$ des Areals kann ab der Zürichstrasse über den Juraweg erschlossen werden.

Die Bebauung richtet sich in der ersten Bautiefe entlang der Zürichstrasse nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Dorfzone D2, in der ersten Bautiefe entlang dem Balmbergweg und entlang der Parzellen 1872 sowie 1831 – 1837 sowie 362, 406 und 639 nach der Wohnzone W3 und im Innern des Areals nach der Wohnzone W6 entsprechend der Abgrenzung im Zonenplan. Die Geschossflächenziffer oberirdisch im Areal hat min. 0.6 zu betragen.

Der verwertbare Bodenaushub muss für die Aufwertung von degradierten landwirtschaftlichen Flächen verwertet werden, wenn dies ökologisch sinnvoll ist. Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung muss ein Bodenverwertungskonzept erarbeitet werden.

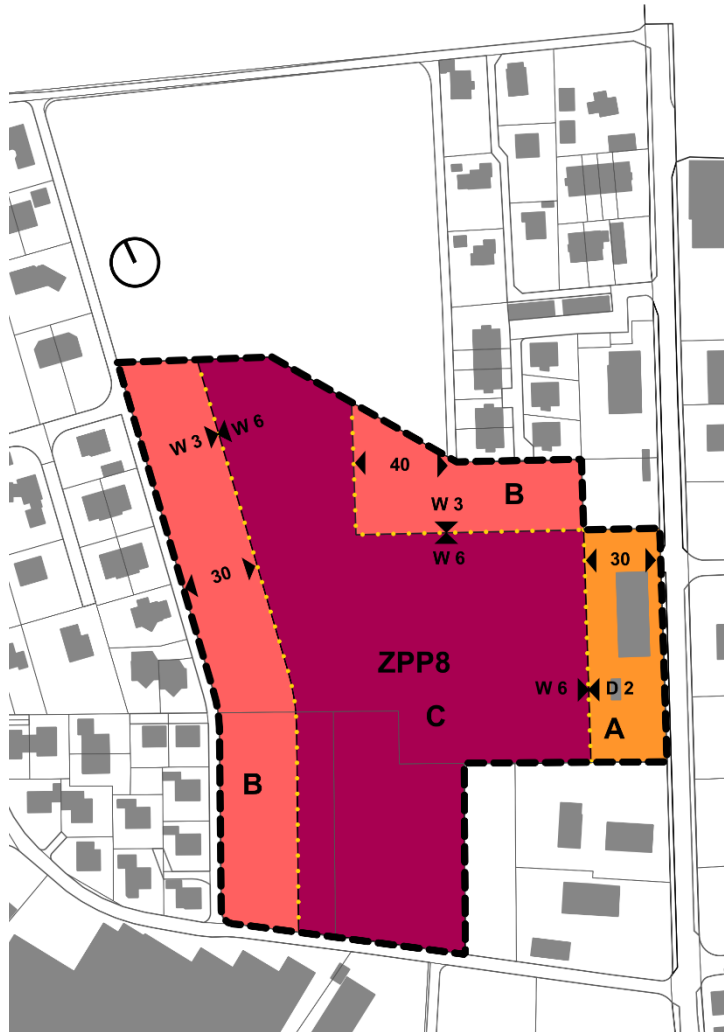
2 Neuer Zustand

Artikel 32 b)

ZPP 8

Zone mit Planungspflicht ZPP 8 «Zürichstrasse

Planungszweck	1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 8 «Zürichstrasse» bezweckt die dichte Überbauung mit gemischter Nutzung sowie Wohnnutzung.
Art und Mass der Nutzung	2 Die Bebauung orientiert sich an der Dorfzone D2 (Sektor A), der Wohnzone W3 (Sektor B) und der Wohnzone W6 (Sektor C) gemäss nachfolgender Skizze:



3 Im Perimeter der ZPP 8 ist gemäss kommunalem Richtplan Energie eine Heizzentrale für einen Wärmeverbund zulässig.

Gestaltungsgrundsätze

4 Der Bebauung muss ein einheitliches architektonisches Konzept zugrunde liegen. Die Konzepterarbeitung hat mittels qualitätssicherndem Verfahren (Workshopverfahren) unter Berücksichtigung der bestehenden ortsbaulichen Strukturen (ISOS-Umgebungszone) und einer zweckmässigen Umgebungsgestaltung zu erfolgen.

5 Die Geschossflächenziffer oberirdisch hat mind. 0.7 zu betragen.

6 Flachdächer sind gestattet. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 4.0 m zurückversetzt sein. In der Wohnzone W3 und der Wohnzone W6 ist der Ausbau eines Attikageschosses als Vollgeschoss zulässig.

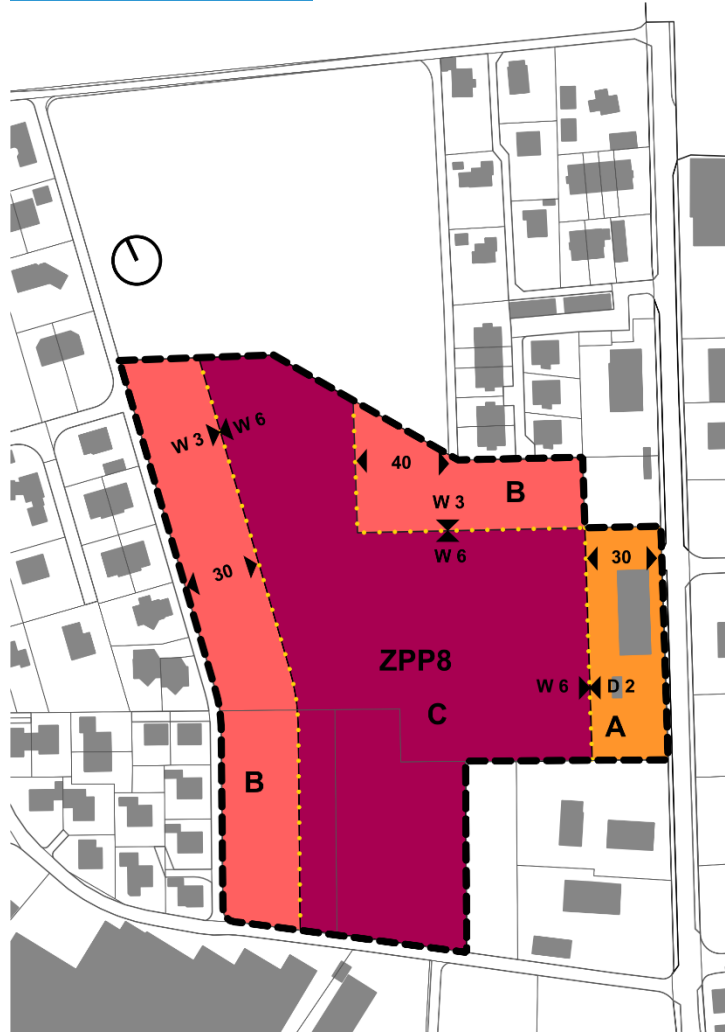
	7 Die Erschliessung erfolgt über die Zürichstrasse und den Juraweg. Die Konkretisierung der Erschliessung erfolgt mit einem Verkehrskonzept.
Weitere Bestimmungen	8 Neubauten haben den gewichteten Energiebedarf gemäss Art. 30 der kantonalen Energieverordnung (KENV) um mind. 10% zu unterschreiten. 9 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 2.0 m überragen. Für die technisch bedingte Dachaufbauten der Heizzentrale gelten die Empfehlungen des BAFU. 10 Im Gefahrengebiet gelb sind für sensible Bauten Objektschutzmassnahmen vorzusehen. 11 Die Realisierung in Etappen (Teil-UeO) ist möglich, wobei auch für diese die Grundzüge der Überbauung gemäss dem qualitätssichernden Verfahren gelten.
Lärmempfindlichkeitsstufe	12 Innerhalb eines Korridors entlang der Zürichstrasse mit einer Gesamtbreite von 20 m gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (siehe Skizze oben). Die Nutzung in diesem Korridor ist darauf abzustimmen. In den übrigen Gebieten gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

3 Übersicht Änderungen gegenüber altem Zustand

[~~Löschungen~~ und Einfügungen]

- 4) Zone mit Planungspflicht ZPP 8 «Zürichstrasse»
- Die Zone mit Planungspflicht ZPP 8 «Zürichstrasse» bezweckt die dichte Überbauung mit ~~Mehrfamilienhäusern sowie entlang der Zürichstrasse auch mit Dienstleistungsbauten~~gemischter Nutzung sowie Wohnnutzung. Der ~~Bebauung~~ Überbauung muss ein einheitliches architektonisches Konzept zugrunde liegen. Die Konzepterarbeitung hat mittels qualitätssicherndem Verfahren (Workshopverfahren) unter Berücksichtigung der bestehenden ortsbaulichen Strukturen (ISOS-Umgebungszone) und einer zweckmässigen Umgebungsgestaltung zu erfolgen. ~~Inbesondere ist zu beachten, dass die bestehenden ortsbaulichen Strukturen entlang der Zürichstrasse (ISOS-Umgebungszone) nicht gestört werden und dass den Bauinventarobjekten die notwendigen Freiräume erhalten bleiben.~~
- Neubauten haben ~~beim~~ den gewichteten Energiebedarf gemäss Art. 30 der kantonalen Energieverordnung (KE nV) (~~Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien~~) die kantonalen Anforderungen um mind. 10% zu unterschreiten.
- ~~In der ersten Bautiefe (30.0 m) entlang der Zürichstrasse dürfen nur Neubauten vorgesehen werden, bei welchen in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlich genutzten Räumen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) nach Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Gemäss Gutachten der MBJ Bauphysik + Akustik AG vom 17.01.2018 sind die Planungswerte der ES III in einer Distanz ab 11.3 m von der Strassenkante eingehalten.~~ Innerhalb eines Korridors entlang der Zürichstrasse mit einer Gesamtbreite von 20 m gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (siehe Skizze unten). Die Nutzung in diesem Korridor ist darauf abzustimmen. In den übrigen Gebieten gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Flachdächer sind gestattet. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 4.0 m zurückversetzt sein. In der Wohnzone W3 und der Wohnzone W6 ist der Ausbau eines Attikageschosses als Vollgeschoss zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 2.0 m überragen. Für die technisch bedingte Dachaufbauten der Heizzentrale gelten die Empfehlungen des BAFU.
- Im Gefahrengelb sind für sensible Bauten Objektschutzmassnahmen vorzusehen. ~~Bei der Konzepterarbeitung muss durch Höherlegen der Bauten / Terrainanpassungen sichergestellt werden, dass die Neubauten nicht durch Überflutung gefährdet werden können (Gefahrengelb).~~
- Die Erschliessung erfolgt über die Zürichstrasse und den Juraweg. Die Konkretisierung der Erschliessung erfolgt mit einem Verkehrskonzept. ~~Die Erschliessung erfolgt prioritär über das Milchgässli ab der Zürichstrasse. Der südlich gelegene Teil / max. 1/3 des Areals kann ab der Zürichstrasse über den Juraweg erschlossen werden.~~
- ~~Die Bebauung richtet sich in der ersten Bautiefe entlang der Zürichstrasse nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Dorfzone D2, in der ersten Bautiefe entlang dem Balmbergweg und entlang der Parzellen 1872 sowie 1831 – 1837 sowie 362, 406 und 639 nach der Wohnzone W3 und im Innern des Areals nach der Wohnzone W6 entsprechend der Abgrenzung im Zonenplan.~~ Die Bebauung orientiert sich nach der Dorfzone D2 (Sektor A), der Wohnzone W3 (Sektor B) und der Wohnzone W6 (Sektor C) gemäss

nachfolgender Skizze:



Im Perimeter der ZPP 8 ist gemäss kommunalem Richtplan Energie eine Heizzentrale für einen Wärmeverbund zulässig. Die Realisierung in Etappen (Teil-UeO) ist möglich, wobei auch für diese die Grundzüge der Überbauung gemäss dem qualitätssichernden Verfahren gelten.

Die Geschossflächenziffer oberirdisch ~~im Areal~~ hat mind. ~~0.6~~ 0.7 zu betragen.

~~Der verwertbare Bodenaushub muss für die Aufwertung von degradierten landwirtschaftlichen Flächen verwertet werden, wenn dies ökologisch sinnvoll ist. Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung muss ein Bodenverwertungskonzept erarbeitet werden.~~

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 15.09.2022
Öffentliche Auflage vom 15.09.2022 bis 17.10.2022

Einsprachen –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28.11.2022

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Kirchberg, den

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am