GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Jegenstorf



Baureglement

Die OP-Teilrevision besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan 1 (Siedlung) Münchringen
- Zonenplan 2 (Landschaft) Münchringen
- Zonenplan Naturgefahren Münchringen
- Richtplan Verkehr Münchringen

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Kurzbericht zu den Änderungen nach der Beschlussfassung

August 2022

Kennzeichnung der Änderungen:
rot: Änderung

ecoptima · Spitalgasse 34 · Postfach · 3001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Inhalt

0	**Einführung**	**6**
1	Geltungsbereich	9
101	Sachlich	9
102	Räumlich	9
2	**Nutzungszonen**	**9**
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	9
211	Art der Nutzung	9
212	Baupolizeiliche Masse: Überblick	11
213	Baupolizeiliche Masse: Besondere Bestimmungen	14
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	15
221	Zonen für öffentliche Nutzungen	15
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	17
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet ~~und Übergangsnutzungen~~	17
231	Grünzonen	17
232	Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal	18
233	Bauernhofzone (BH)	18
~~234~~	~~Übergangsnutzungen~~	18
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	19
241	Landwirtschaftszone	19
242	Weilerzone	19
3	**Besondere baurechtliche Ordnungen**	**20**
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	20
311	ZPP 1 «Ischlag»	20
312	ZPP 2 «Säget»	21
313	ZPP 3 «Unterdorf»	22
314	ZPP 4 «Staffelstrasse-Sägetstrasse»	23
315	ZPP 5 «Werkhof Ballmoosweg»	23
316	ZPP 6 «Brauerei»	24
317	ZPP 7 «Haenni-Areal»	24
318	ZPP 8 «Aengerich»	26
~~32~~	~~Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen~~	26
~~321~~	~~Überbauungsordnungen~~	26
4	**Qualität des Bauens und Nutzens**	**27**
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	27
411	Gestaltungsgrundsatz	27
412	Bauweise, Stellung der Bauten (offene Bauweise)	28
413	Fassadengestaltung	28

414 Dachgestaltung 29
415 Umgebungsgestaltung und Terrainveränderungen 31
416 Reklamen und Plakatierung 32
417 Gestaltungsspielraum 33
42 Qualitätssicherung 34
421 Fachberatung 34
422 Qualifizierte Verfahren 34
43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen 35
431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet 35
432 Energie allgemein 35
433 Gemeinsame Anlagen und Anschlusspflicht 36
434 Lichtemissionen 36

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen 37
51 Ortsbildpflege 37
511 Mischzone Dorf 37
512 Mischzone Kern 37
513 Ortsbildschutzgebiet 38
514 Schutzgebiet Schloss und Umgebung 38
515 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen 38
52 Pflege der Kulturlandschaft und der naturnahen Landschaft 39
521 Baudenkmäler 39
522 Historische Verkehrswege 39
523 Archäologisches Schutzgebiet 39
524 Gewässerraum 40
524a Gewässerentwicklungsraum 40
525 Landschaftsschutzgebiet 41
526 Naturschutzgebiet 41
527 Einzelbäume und Baumreihen 41
528 Hecken~~, Ufer~~ und Feldgehölze 42
529 Geschützte Naturobjekte 42
53 Ersatz- und Förderungsmassnahmen 42
531 Ersatzmassnahmen 42
54 Gefahrengebiete 43
541 Bauen in Gefahrengebieten 43

6 Verschiedene Bestimmungen 44
61 Detailplanpflicht 44
611 Detailplanpflicht 44
62 Parkierung 44
621 Grundsatz und Ersatzabgabe 44
622 Bemessung der Ersatzabgabe 44
623 Verwendung der Ersatzabgabe 45
624 Besucherparkplätze 45
~~63 Ausgleich von Planungsvorteilen~~ 45

~~631~~ ~~Ausgleich von Planungsvorteilen~~ 45
63 Antennenanlagen 46
631 Antennenanlagen 46
64 Zuständigkeiten 47
641 Gemeinderat 47
642 Baukommissionen 47
643 Bauverwaltung 47

7 Straf- und Schlussbestimmungen 48
701 Widerhandlungen 48
702 Inkrafttreten 48
~~703~~ ~~Gebühren im nachträglich Baubewilligungsverfahren~~ 48
70~~34~~ Aufhebung von Vorschriften 49
704 Aufhebung von Vorschriften (Münchringen/Scheunen) 49
Genehmigungsvermerke 50
Genehmigungsvermerke BMBV/Integration Münchringen **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

Anhang 52

A Definitionen und Messweisen 52
A11 Terrain 52
A111 Massgebendes Terrain 52
A12 Gebäude und Gebäudeteile 52
A121 ~~Unbewohnte~~ An- und ~~Neben~~Kleinbauten 52
A122 ~~Unterirdische Bauten~~ Unterniveaubauten 53
A123 Vorspringende Gebäudeteile 54
A13 Gebäudemasse 54
A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite 55
A132 ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig 56
A133 ~~Firsthöhe~~ Fassadenhöhe giebelseitig 58
A134 Knie~~wand~~stockhöhe 58
A135 Vollgeschosse 58
A136 Untergeschoss 58
A137 Dachgeschoss 59
A138 Attikageschoss 59
A14 Bauabstände 60
A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen 60
A142 Kleiner Grenzabstand 60
A143 Grosser Grenzabstand 60
A144 Gebäudeabstand 61

~~A145 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen~~ 62
A146 Abstände gegenüber Zonengrenzen 62
A147 Abstände gegenüber Strassen und Wegen 63
A148 Gewässerraum Fliessgewässer 63
A15 Nutzungsziffern 64
A151 Geschossflächenziffer oberirdisch 64

B Abkürzungsverzeichnis 65

0 Einführung

Baurechtliche Grundordnung

Das Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Jegenstorf bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 und 2 für die Ortsteile Jegenstorf, Münchringen und Scheunen, dem Zonenplan Naturgefahren für die Ortsteile Jegenstorf und Münchringen und dem Zonenplan Gewässerräume die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan 1 Jegenstorf

Im Zonenplan 1 (Siedlung) sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht), das gesamte Gemeindegebiet ab.

Zonenplan 2 Jegenstorf

Im Zonenplan 2 (Landschaft) sind Schutzgebiete und -objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümerverbindlich geregelt sind.

Zonenplan Naturgefahren

Der Zonenplan Naturgefahren zeigt die von Naturgefahren betroffenen Gebiete, für die spezielle Vorschriften gelten.

Zonenplan Gewässerraum

Im Zonenplan Gewässerraum sind die Gewässerräume und Gewässerentwicklungsräume grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Zonenpläne Münchringen

Für den Ortsteil Münchringen gelten drei Zonenpläne (Zonenplan 1, Zonenplan 2 und Zonenplan Naturgefahren). Deren Inhalt entspricht der für Jegenstorf bereits geltenden Systematik. Sie sind ebenfalls Teil der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Jegenstorf.

Zonenpläne Scheunen

Für den Ortsteil Scheunen gilt der Zonenplan 1. Dessen Inhalt entspricht der für Jegenstorf bereits geltenden Systematik. Er ist ebenfalls Teil der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Jegenstorf.

Kommentar

Der Kommentar in der rechten Spalte des GBR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird

vom Gemeinderat verfasst, periodisch überprüft und angepasst.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das GBR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen. Diese erhebt jedoch nicht Anspruch auf Vollständigkeit.

Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand;
Art. 48 WBG betreffend wasserbaupolizeilichem Abstand;
Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 24 ff. RPG Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV;
Art. 80 ff. BauG betreffend Bauen ausserhalb der Bauzone
Art. 26 BauG betreffend Ausnahmebewilligungen
Baubewilligungsverfahren
Aufgaben der Baupolizei.

Das gesamte kantonale Recht ist unter der folgenden Internetadresse abrufbar:
http://www.sta.be.ch/belex/d/
Im Bereich Bauen und Planen sind insbesondere die Kapitel 7 und 8 sowie 4 (Natur- und Heimatschutz) von Bedeutung.

Das eidgenössische Recht ist unter der folgenden Internetadresse abrufbar:
http://www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html

Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall.

z.B. Gestaltungsfreiheit: Art. 75 BauG
z.B. Dekret über das Normalbaureglement.

Privates Baurecht

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

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG-ZGB.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1; abrufbar unter https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/gemeinden/gemeinden/bsig.html).

Ausnahmsweise dürfen auch Bauten und Anlagen, die im Prinzip ohne Baubewilligung erstellt werden dürften,

Vgl. Art. 69 Abs. 3 BauG.

nicht errichtet werden. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn in einem Landschaftsschongebiet oder in einem Bereich der Uferschutzzone ein absolutes Bauverbot gilt. Wird dort eine baubewilligungsfreie Baute erstellt, ordnet die Baupolizeibehörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Art. 513 GBR Baupolizeiliche Masse: Abweichungen in Ortsbildgestaltungsbereichen und Art. 521 für erhaltens- und schützenswerte Bauten.

Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet gegenüber bisher Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Vgl. Art. 417, 513 GBR

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind in Kapitel 64, im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung (GO) der Gemeinde Jegenstorf geregelt.

1 Geltungsbereich

101 Sachlich

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

Kommentare

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich auch in Überbauungsordnungen ~~(Übersicht Art. 321 GBR).~~

102 Räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

[1] Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone/Abkürzung	Nutzungsart	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (nach Art. 43 LSV)	
Wohnzonen (W)	[2] – Wohnen – dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen, wie Gemeinschaftsräume zu Wohnungen, Kindergärten, Kindertagesstätten – stille Gewerbe In der Wohnzone WE (Einfamilienhauszone) sind nur Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser erlaubt.	ES II	*Stilles Gewerbe wie z.B. Quartierläden, Coiffeur, Schneider- und Künstleratelier, Arztpraxen wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).*
Mischzonen (M)	[3] – Wohnen – dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Verkaufsgeschäfte bis ~~500~~ 1000 m^2 Geschossfläche ~~Verkaufsfläche~~ – Dienstleistungen	ES III	*Mässig störende Gewerbe, wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.*

Reine Werkhöfe, Lagerplätze und ähnliches sind nicht gestattet.

Mischzone Kern (MK) und Mischzone Dorf (MD)		[4] – alle in den Mischzonen M zulässigen Nutzungen – landwirtschaftliche Nutzungen Längs der Bern-Solothurnstrasse ist bei Neubauten strassenseitig das ~~Erdgeschoss~~ erste Vollgeschoss in der ersten Bautiefe gewerblichen oder allgemein zugänglichen Nutzungen vorbehalten.	ES III
			Die Mischzone Kern (MK) ist eine Zone mit gemischter Nutzung. Zusätzlich soll die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zugelassen bleiben. Entsprechende Störungen sind zu dulden. *Mit den Mischzonen D und D2 werden die geordnete bauliche und nutzungsmässige Entwicklung der ehemaligen Bauernhofzonen unter Beibehaltung der wesentlichen Strukturelemente des ländlich geprägten Dorfteils von Jegenstorf und Münchringen bezweckt.* *In den Mischzonen Kern, Dorf und Dorf Münchringen gelten zudem strengere Gestaltungsvorschriften (vgl. Art. 511 und 512).*
Arbeitszone	(A I)	[5] – Arbeitsnutzungen wie Gewerbe, Leichtindustrie und Dienstleistungen – Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal ist zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.	ES IV
	(A II)	– Arbeitsnutzungen wie mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen – Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal ist zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. ~~Wohnen ist zugelassen z. B. Betriebsleiter- oder Hauswartwohnung (max. 1 Wohnung pro Gebäude).~~	ES III
			In den Arbeitszonen sind alle Arbeitstätigkeiten zulässig auch Verkaufsnutzungen. Die Arbeitszonen sind jedoch keine Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 BauG. *Betreffend Immissionen und Umweltschutz sind zudem die Bestimmungen von Art. 24 BauG und Art. 90 bis 91 BauV zu beachten.*

In beiden Zonen gilt:
– Werkhöfe und Lagerplätze sind nur als Ergänzung zu bestehenden Betrieben gestattet.

212 Baupolizeiliche Masse: Überblick

[1] Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Nutzungsmasse:

Vorbehalten bleiben
– die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG soweit sie nicht ausgeschlossen ist und
– Abweichungen in Ortsbildschutzgebieten und den Mischzonen Dorf und Kern nach Art. 514.

Zone	Abk.	k~~G~~A	g~~G~~A	Fh tr	Fh gi	VG	GL	GFZo
Wohnzone EM	WEM	4m	8m	5.5m	–	2	25m	–
Wohnzone E	WE	4m	8m	6.5m	9.5m	2	30m	–
Wohnzone 2	W2	4m[4)]	10m[4)]	7.5m	11m	2	30m	0.6
Wohnzone 3	W3	6m	12m	10m	14m	3	40m	0.7
Mischzone 2	M2	4m[1,4)]	10m[1,4)]	7.5m	11m	2	30m	0.6
Mischzone D	MD	nach den Bestimmungen von Art. 511						
Mischzone K	MK	5m	12m	10m	–	3	40m	–[3)]
Arbeitszone AI	AI	6m[2)]	6m[2)]	12m	16m	–	–	–
Arbeitszone AII	AII	5m[2)]	5m[2)]	10m	12m	–	–	–

[1)] ~~eingeschossige~~ Gewerbe- und Bürobauten mit einem Vollgeschoss, ~~mit einer Gebäudehöhe~~ deren Fassadenhöhe traufseitig ~~von~~ weniger als 3.5 m beträgt, haben allseitig nur den kleinen Grenzabstand einzuhalten.
[2)] Gewerbliche Bauten und Anlagen sind durch eine geeignete Bepflanzung innerhalb des gewerbeseitigen Grenzabstands von den anderen Zonen abzuschirmen.
[3)] Bei Anwendung von Art. 75 BauG gilt in der Zone MK eine maximale ~~AZ~~ GFZo von ~~0.8~~ 0.9.
[4)] In den Wohnzonen W2 sowie in der Mischzone M2 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20 m lang oder über 15 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/5 der Mehrbreite.

vgl. im Detail zu den einzelnen Messweisen den Anhang A zum GBR

k~~G~~A	kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142 GBR)
g~~G~~A	grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143 GBR)
~~FH~~	~~Firsthöhe (s. Anhang A 133)~~
Fh gi	Fassadenhöhe giebelseitig (s. Anhang A 133 GBR)
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig (s. Anhang A 132 GBR)
GL	Gebäudelänge (s. Anhang A 131 GBR)
~~GH~~	~~Gebäudehöhe (s. Anhang A 132 GBR)~~
~~GZ~~	~~Geschosszahl (s. Anhang A 135 GBR)~~
VG	Anzahl Vollgeschosse (s. Anhang A 135 GBR)
~~AZ~~	~~Ausnützungsziffer gemäss Art. 93 BauV~~
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Anhang A 151 und Art. 28 BMBV)
~~ÜZ~~	~~Überbauungsziffer gemäss Art. 96 BauV~~
–	unbegrenzt

Grenzabstände, Allgemein

[2] Bauten, die ~~den gewachsenen Boden~~ das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m

Gegenüber der Gasleitung des Gasverbundes Mittelland AG Basel findet das Rohrleitungsgesetz Anwendung.

überragen, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren. Kleinbauten auf derselben Parzelle müssen nur die Grenzabstände einhalten, der Gebäudeabstand findet keine Anwendung. Vorbehalten bleiben die nachstehenden Bestimmungen.

Vollgeschosse

[3] Als Vollgeschosse zählen alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. ~~das Erdgeschoss und die Obergeschosse.~~

~~Massgebend für die Fläche ist nicht die BGF nach Art. 93 ff. BauV, sondern die tatsächlich benutzbare Fläche, d.h. BGF abzüglich der Wandquerschnitte)~~

a) Das ~~Kellergeschoss (~~Untergeschoss~~)~~ zählt als Vollgeschoss, ~~wenn~~

- ~~die Gebäudegrundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume mehr als 50 % der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht oder~~
- die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt.
  ~~es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden bis Oberkant des ersten Vollgeschosses Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden das massgebende Terrain um mehr als 1.2 m überragt; Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten, die das zulässige Mass nicht überschreiten, werden nicht angerechnet.~~

Vgl. Anhang A 136 GBR: Skizze Untergeschoss vgl. Anhang

vgl. das zulässige Mass für Abgrabungen in Art. 213 Abs. 3

b) Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn bei Schrägdächern die Knie~~wand~~stockhöhe in der Fassadenflucht von Oberkant Dachgeschossfussboden (Rohbau) bis Oberkant Dachsparren gemessen 1.2 m in den Zonen MD und MK, in den übrigen Zonen 1.5 m überschreitet.

A 134 GBR: Knie~~wand~~stockhöhe
Vgl. Anhang A 137 GBR: Anrechenbarkeit Dachgeschoss.
Vgl. Anhang A 138 GBR: Skizzen Attikageschoss

c) Das Attikageschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn dessen Geschosshöhe max. 3.5 m und die Rückversetzung ~~längsseitig~~auf mind. einer ganzen Fassade mind. 2.0~~5~~ m beträgt, wobei die Geschossfläche des ~~das~~ Attikageschosses ~~auf der besonnten Längsseite im Umfang von~~ maximal ~~4~~70 % ~~der Fassadenlänge unter Einhaltung eines Abstands von mind. 2.5 m zu den Seitenfassaden auf die Gebäudeflucht gestellt werden~~ des darunterliegenden Vollgeschosses betragen darf. ~~Auf der Längsseite des kleinen Grenzabstands darf nur das Treppenhaus mit Lift auf die Gebäudeflucht gestellt werden.~~

vgl. Anhang A 138 sowie für Aufbauten auf Attikas Art. 414 Abs. 5

~~Zonen für öffentliche Nutzungen~~

~~4 Bei der Überbauung der Zone für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für eingeschossige Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m ein Grenzabstand von 3 m , für mehrgeschossige Bauten mit mehrere Vollgeschosse ein solcher von 6 m einzuhalten. Innerhalb der Zone für öffentliche Nutzung richten sich die Gebäudeabstände nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.~~

Zonenabstände

~~4~~5 Gegenüber Landwirtschaftszonen haben ~~Hauptbauten~~ Gebäude einen Abstand von mindestens 5 m, An- und Klein~~Neben~~bauten mind. 2 m einzuhalten, soweit nicht Grenz-, Strassen-, Gebäude-, oder andere Abstände einen grösseren Bauabstand erfordern.

Strassenabstände

~~5~~6 Für die Strassenabstände gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung, wobei auch für kommunale Basiserschliessungsstrassen ein Strassenabstand von 5 m gilt. *Art. 80 SG*

6 Garagenvorplätze und Abstellplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mindestens einen Abstand von 5 m aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahnrand, bei Trottoir vom Trottoirrand. Der Gemeinderat kann, sofern die Verkehrssicherheit dadurch nicht gefährdet wird und die Garage mittels technischen Hilfsmittels geöffnet werden kann, die Unterschreitung dieser Abstandsvorschrift zulassen. Die Unterschreitung dieser Abstandsvorschrift setzt bei Kantonsstrassen zudem die Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde voraus.

7 Zum Strassenraum offene Unterstände (mind. zweiseitig offen) müssen längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen einen Abstand von 2 m wahren. Die Verkehrssicherheit darf dadurch nicht gefährdet werden.

8 Vordächer von Garagen und offenen Unterständen (mind. zweiseitig offen) dürfen vorbehältlich der Zustimmung durch den Strasseneigentümer, resp. bei Kantonsstrassen vorbehältlich der Zustimmung durch die zuständige kantonale Behörde höchstens um 50 cm in den Strassenabstand hineinragen.

[9] Für Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m, vom massgebenden Terrain gemessen, gilt ein Strassenabstand von 50 cm ab Fahrbahnrand, sofern die Verkehrssicherheit dadurch nicht gefährdet wird. Vorbehalten bleibt die Zustimmung durch den Strasseneigentümer.

213 Baupolizeiliche Masse: Besondere Bestimmungen

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

[1] Unterirdische Bauten und ~~Bauteile~~ Unterniveaubauten Bauten, welche das massgebende Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.2 m überragen, haben einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten.

Tiefbauten

[2] ~~Den fertigen Boden~~ Das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze u.ä. haben einen Grenzabstand von 0.5 m, Schwimmbecken und dergleichen einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten.

Bei Schwimmbecken wird der Abstand an der Innenkante des Schwimmbeckens gemessen.

~~Bewohnte An- und Kleinbauten~~ Kleine Gebäude

[3] Zudem gelten die folgenden Masse für

a. ~~Bewohnte An- und Nebenbauten~~ Kleine Gebäude, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen

– Grenzabstand (~~G~~A):	min. 3.0 m
– anrechenbare Gebäude~~grund~~fläche	max. 40 m²
– ~~mittlere Gebäudehöhe (GH)~~ Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr):	max. 3.5 m

Vgl. Anhang A 121 GBR: Unbewohnte An- und Klein~~Neben~~bauten.
Vgl. Anhang A 142 GBR: Kleiner Grenzabstand.
Vgl. Anhang A 132 GBR: ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig
Vgl. Art. 28 BMBV ~~93 BauV~~: ~~Bruttogeschossfläche~~ Geschossfläche

~~Wintergärten~~

~~b. Für Wintergärten genügt ein Grenzabstand von 4 m.~~

~~Unbewohnte~~ An- und Klein~~Neben~~bauten

b~~c~~. ~~Unbewohnte~~ An- und Klein~~Neben~~bauten:

– Grenzabstand (~~G~~A)	min. 2 m
– ~~mittlere Gebäudehöhe (GH)~~ Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr):	max. 3.5 m
– anrechenbare Gebäude~~grund~~fläche	max. 60 m²

An- und Kleinbauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten. In der Wohnzone sind dies bspw. sämtliche Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind (dazu ausführlicher sia 416).

Vorspringende Gebäudeteile

c~~d~~. Vorspringende Gebäudeteile:

- zulässiges Mass im Grenzabstand k~~G~~A max. 1.5 m; g~~G~~A max. 2 m
- ~~Balkone:~~ zulässiger Anteil des dazugehörenden Fassadenabschnitts ~~Fassadenlänge im Grenzabstand 2/3~~ ½
- Hinausragen über die Fassadenflucht: max. 3 m

Vgl. Anhang A 123 GBR: Vorspringende Gebäudeteile. Die Einhaltung des nach EG ZGB geltenden Minimalabstands bleibt vorbehalten.

Siehe Genehmigung AGR

★ genereller Grenzabstand 4 m

Eingeschossige Gebäudeteile

d. Eingeschossige Gebäudeteile:
- ~~kA gemäss Art. 212 Abs. 1; gA 4 m.~~ ★
- Max. Fh tr: 3.5 m.
- Eingeschossige Gebäudeteile sind der Gebäudelänge anzurechnen.

Eingeschossige Gebäudeteile sind beispielsweise Wintergärten.

Staffelung

~~d~~e. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
- in der Höhe: min. 2 m
- bei Bauten am Hang in der Situation ~~im Grundriss~~: min. 2 m

Vgl. Anhang A 132 Abs. 2 und A 134.2 GBR.

Abgrabungen

~~e~~f. Abgrabungen sind mit einer maximalen Breite von 6 m~~, jedoch~~ und max. ½ der Gebäudelänge auf einer Fassadenseite gestattet.

Vgl. Anhang A 132 Abs. 2 GBR: ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig und Abgrabungen.

Bauten am Hang

f. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.2 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses, wenigstens 10 % beträgt.

Gestaltungsfreiheit

[4] Die Gestaltungsfreiheit ist in den Zonen WE, MD und in den Arbeitszonen ausgeschlossen.

vgl. Art. 75 BauG

Zustimmung Nachbarn

[5] Mit Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ohne Ausnahmebewilligung unterschritten werden (Näherbaurecht).

Betreffend den Gebäudeabstand, vgl. unter A144

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen

Bei der Überbauung einer Zone für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für Bauten mit einem Vollgeschoss und mit einer maximalen Fassadenhöhe traufseitig von 7 m ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten. Innerhalb der Zone für öffentliche Nutzung richten sich die Gebäudeabstände nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.

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

Bezeichnung/ Abkürzung	Zweck	ES: Lärmemfindlichkeits-stufe (nach Art. 43 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (normativ)
			Der Bezug auf die Bauzonen nach Art. 211 bezieht sich nur auf die baupolizeilichen Masse nach Art. 212, wobei die GL und die internen Abstände frei sind. Die ~~AZ~~ GFZo und der g~~G~~A kommen nicht zur Anwendung.
ZöN A	Schule/Kindergarten (Säget)	ES II	bestehend, Neu-, Um-, Erweiterungsbauten ~~nach MK~~ Fh tr 10 m, Gebäudelänge frei, Grenzabstand 5 m
ZöN B	Schule, Sporthalle, Sport- und Freizeitanlagen (Skater, evtl. Clubhaus), Jugendraum, Aussenanlagen mit ~~Neben~~Kleinbauten (Gyrisberg)	ES II	Dem Zweck dienende Ergänzungsbauten ~~nach MK~~ Fh tr 15 m, Gebäudelänge frei, Grenzabstand 5 m
ZöN C	Gemeindeverwaltung/Kindergarten Im Dachgeschoss ist auch Wohnen für andere als öffentliche Zwecke zugelassen.	ES III	bestehend, Neu-, Um-, Erweiterungsbauten nach MK
ZöN D	Werkhof, Wehrdienste, Pfadiheim Im bestehenden Bauernhaus (Parzelle Nr. 571) sind auch Wohnformen aus dem sozialen und fürsorgerischen Bereich (z.B. für Asylbewerber) zugelassen. Die ökologisch wertvollen Böschungen sind zu erhalten.	ES III	bestehend, Neu-, Um-, Erweiterungsbauten nach A II
ZöN E Rotonda	Dienstleistungen in den Bereichen Gesundheit, Pflege, Therapie, Ateliers und Werkstätten Bevölkerungsschutz, Kinderkrippe Den Nutzungen zugehörende Wohnungen, insbesondere Personalwohnungen sind zugelassen.	ES II	Der parkähnliche Charakter der ZöN ist zu erhalten. Neu- und Ersatzbauten nach MK. Sie haben hohen qualitativen architektonischen und gestalterischen Ansprüchen zu genügen.
ZöN F	Friedhof mit Abdankungshalle	ES III	bestehend. Neu- und Ersatzbauten eingeschossig mit ~~GH~~ Fh tr 5 m
ZöN G	Erhalt und Pflege des Schlosses mit Annexbauten	ES III	Bauliche Veränderungen sind im Rahmen des nach denkmalpflegerischen Grundsätzen möglichen zulässig.

ZöN H	Kirche und Kirchgemeindehaus	ES III	Bestehend. Neu- und Ersatzbauten nach MK. Sie haben hohen qualitativen architektonischen und gestalterischen Ansprüchen zu genügen.
ZöN I	Mehrzweckgebäude Münchringen	ES III	Bestehend. ~~Die~~ Fassadenhöhe traufseitig ~~beträgt~~ max. 8 m.

222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung/ Abkürzung	Zweck	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (nach Art. 43 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (normativ)
ZSF I Hambüel	Freizeitanlagen wie Fussball, Platzger, Kynologen, Hornusser, Pfadi, etc.	ES III	Dem Zweck dienende Bauten mit den Maximalmassen für unbewohnte An- und Klein~~Neben~~bauten.
ZSF II Stampfimatt	Park-, Freizeit- und Spielanlagen, Autoabstellplätze	ES III	Oberirdisch~~e unbewohnte~~ Klein~~Neben~~bauten und Anlagen (z.B. Spielgeräte, Feuerstelle, WC) für eine kindergerechte Ausgestaltung und für den Unterhalt und die Pflege der ZSF sind zugelassen. Es dürfen maximal 15 Autoabstellplätze erstellt werden.

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet ~~und Übergangsnutzungen~~

231 Grünzonen

Die Grünzonen sind Freihaltezonen. Gestattet sind unterirdische Bauten und Anlagen sowie Fusswegverbindungen.

Kommentare

Vgl. Art. 79 BauG

232 Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal

[1] Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmen.

[2] Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen der Zone MK.

233 Bauernhofzone (BH)

[1] In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

[2] Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der M2.

[3] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die LWZ unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34 ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.

~~234 Übergangsnutzungen~~

~~[1] Für zonenfremde Nutzungen im Baugebiet kann der Gemeinderat eine Übergangsnutzung für maximal fünf Jahre bewilligen.~~

~~[2] Es müssen dazu mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:~~

- ~~die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein;~~
- ~~der Rückbau muss einfach erfolgen können und in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und den Bewilligungsnehmenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt sein;~~
- ~~bezüglich Immissionen sind die Vorschriften der Zone einzuhalten;~~
- ~~bei Wohnungen müssen die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllt sein.~~

~~Mit der ausdrücklichen Zulassung von Übergangsnutzung (z.B. Kulturelle Anlässe in Industriebrache, Parkplätze auf unüberbautem Areal, etc.) können in einem genau abgesteckten Rahmen auch Nutzungen bewilligt werden, die in der entsprechenden Zone im Prinzip nicht zulässig wären.~~

~~Übergangsnutzungen dürfen längstens für sieben Jahre (fünf mit Verlängerungsmöglichkeit) bewilligt werden und dürfen auf keinen Fall zu Immissionen führen, die in der entsprechenden Zone nicht zulässig sind.~~

~~[3] Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann durch den Gemeinderat um längstens zwei Jahre auf sieben Jahre verlängert werden.~~

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszone

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

[2] Wohnbauten dürfen die baupolizeilichen Masse der W2 nicht überschreiten.

[3] Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV sowie 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 (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Normalbaudekrets.

242 Weilerzone

Zweck

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

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

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

Nutzungsart

[3] Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen.

[4] Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsfläche zulässig.

[5] Neue An- und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Gebäude unterordnen.

[6] Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

Einschränkungen

[7] Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

[8] Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

[9] Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

ES

[10] Es gelten die Vorschriften der ES III.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

[1] Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale und die Einordnung der Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild, das dem jeweiligen Gebiet besonders angemessen ist.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung vom Erlass einer ÜO richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.
Vgl. dazu auch Arbeitshilfe AHOP des AGR: Von der ZPP zur Baubewilligung; Juni 1998.

[2] Für die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gelten die folgenden Bestimmungen:

311 ZPP 1 «Ischlag»

[1] Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

[2] Die Sicherstellung einer Überbauung mit verdichteten individuellen Wohnformen in empfindlicher Ortsrandlage.

Art der Nutzung

[3] Wohnen nach Art. 211 Abs. 2

Mass der Nutzung

[4] Maximal ~~12'000~~ 13'000 m² ~~B~~GFo

Gestaltungsgrundsätze

[5] Einheitliches architektonisches Konzept mit maximal dreigeschossigen Bauten mit Dachausbau, wobei hangaufwärts eine abnehmende Dichte und Anzahl der Vollgeschosse ~~Geschosszahl~~ anzustreben ist.
~~Die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV sind zu beachten.~~

Die Erschliessung ist auf die Bedürfnisse der Bewohner auszurichten, wobei die arealinternen Verbindungen möglichst verkehrsfrei zu konzipieren und die Autoabstellplätze in gemeinsamen Anlagen anzulegen sind.

Lärmempfindlichkeitsstufe

[6] ES II

Besonderes

[7] Die Überbauung ist in mindestens drei Etappen zu erstellen.

312 ZPP 2 «Säget»

Planungszweck

[1] Sicherstellung einer verdichteten Überbauung mit gemischter Nutzung als Dorfkernerweiterung.

Art der Nutzung

[2] Gemäss Mischzone Kern nach Art. 211 Abs. 4, allenfalls ergänzt mit einzelnen öffentlichen Nutzungen

Mass der Nutzung

[3] ~~AZ~~ GFZo von mindestens ~~0.5~~ 0.6 und maximal ~~0.8~~ 0.9.

Gestaltungsgrundsätze

[4] – Maximal ~~dreigeschossige~~ Bauten mit drei Vollgeschossen mit Dachausbau.
- Die Überbauung soll zwischen den locker bebauten neuen Ortsteilen und der verdichtet bebauten Kernzone einen Übergang schaffen. Die Volumetrie der Neubauten hat sich an die angrenzenden Überbauungen anzupassen.
- Längs der Solothurnstrasse ist die Struktur der bestehenden Bebauung nördlich der Kirche weiterzuführen (wechselnde Ausrichtung der Gebäude), wobei im Sinne des Umgebungsschutzes ein angemessener Abstand zu wahren ist. Der Blick aus dem Strassenraum auf die Kirche darf nicht verbaut werden.
- Es ist ein ausgewogenes Verhältnis von gemeinschaftlich genutzten und privaten Bereichen mit möglichst vielen Grünflächen anzustreben.
- Der Gestaltung des Strassenraums entlang der Solothurnstrasse und der Dorfeingangssituation ist besondere Beachtung zu schenken (breites Trottoir, Bepflanzung des Strassenraums)
- Die Zufahrt erfolgt über die Sägetstrasse. Von der Säget- zur Iffwilstrasse (Bereich Kirchgemeindehaus/Schulhaus) ist eine Fussgängerverbindung zu schaffen. Für das Gebiet nördlich der Kirche zwi-

schen dem Perimeter der ÜO «Dorfzentrum Iffwilstrasse» und der ZPP «Säget» kann die Erschliessung durch eine Zufahrt von der Solothurnstrasse erstellt werden.
– Die Verkehrserschliessung ist auf die Bedürfnisse der Siedlungsbewohner auszurichten. Bei der Anordnung und Gestaltung von Einfahrten zu Tiefgaragen oder von oberirdischen Parkplätzen ist den Belangen einer guten Wohnqualität Rechnung zu tragen. Die arealinternen Verbindungen sind möglichst motorfahrzeugfrei zu konzipieren.

Lärmempfindlichkeitsstufe

[5] ES III

Besonderes

[6] Die Überbauung ist in zwei bis drei Etappen zu erstellen.

313 ZPP 3 «Unterdorf»

Planungszweck

[1] Verdichtung und Umstrukturierung eines Teils des Ortskerns.

Art der Nutzung

[2] Mischzone Kern nach Art. 211 Abs. 4

Mass der Nutzung

[3] ~~AZ~~ GFZo von max. ~~0.5~~ 0.6.

Gestaltungsgrundsätze

[4] Im Ortsbildschutzgebiet entlang der Kirchgasse ist die Erhaltung des Altbaues Kirchgasse Nr. 6 anzustreben. Ein allfälliger Ersatzbau ist in Volumetrie und Stellung dem bestehenden Gebäude anzupassen, wobei die strassenseitige Fassade für ein Trottoir um 2 m zurückversetzt werden kann. Zwischen den bestehenden Altbauten (Nr. 6 und 20) sind Neubauten mit einem ähnlichen Volumen möglich, wobei ihre Traufhöhen den bestehenden Altbauten anzugleichen sind. Die Gestaltungsvorschriften der Kernzone und des Ortsbildschutzgebietes gelten ebenfalls.
Die Zufahrt erfolgt von der Bahnhofstrasse her über die in der Überbauungsordnung «Löwenareal» vorgesehene Stichstrasse. Eine durchgehende Verbindung Bahnhofstrasse-Kirchgasse ist möglich. Entlang der Kirchgasse ist ein Trottoir zu erstellen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

[5] ES III

314 ZPP 4 «Staffelstrasse-Sägetstrasse»

Planungszweck

[1] Sicherstellen einer Überbauung mit verdichteten individuellen Wohnformen.

Art der Nutzung

[2] Wohnen gemäss Art. 211 Abs. 2

Mass der Nutzung

[3] Maximal ~~12‘500~~ 13'500 m² ~~B~~GFo, wobei maximal ~~1‘500~~ 1'650 m² für stille Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.

Gestaltungsgrundsätze

[4] Grundsätzlich sind die Bauten mit Flachdächern zu decken, wobei für Einzel- und Doppeleinfamilienhäuser auch schwach geneigte Pultdächer mit einer Neigung von maximal 10° a.T. zugelassen sind.
Bei Bauten in den Höhenbereichen A1 bis A3 ist das oberste Geschoss als Attika auszubilden.
Die Hauptzufahrt erfolgt über die Sägetstrasse. Eine Nebenzufahrt verbindet den Haldenweg über den Stockhornweg mit der Staffelstrasse. Im Rahmen der Überbauung ist eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung Staffeltstrasse-Sägetstrasse sicherzustellen, Mit geeigneten baulichen Massnahmen ist sicherzustellen, dass diese Verbindung nicht von Motorfahrzeugen benützt wird.

Lärmempfindlichkeitsstufe

[5] ES II

315 ZPP 5 «Werkhof Ballmoosweg»

Planungszweck

[1] Die ZPP Nr. 5 «Werkhof Ballmoosweg» bezweckt die Erstellung eines neuen Werkhofgebäudes, die Reorganisation und Gestaltung des Aussenraums.

Art der Nutzung

[2] Arbeiten nach Art. 211 Abs. 5

Mass der Nutzung

[3] Überbauungsziffer max. 0.7

Gestaltungsgrundsätze

[4] Bauten und Anlagen haben der exponierten Lage volumetrisch und gestalterisch in hohem Masse Rechnung zu tragen. Die maximale ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig beträgt 6.0 m, die maximale ~~Firsthöhe~~ Fassadenhöhe giebelseitig 7.0 m.
Die Erschliessung hat über den bestehenden Feldweg zu erfolgen.

Es ist eine standortgerechte Bepflanzung mit einheimischem Gehölz vorzusehen (z.B. Baumgruppe zu Werkhof, Hecke entlang Erschliessung- bzw. Arealgrenze).

Lärmempfindlichkeitsstufe

[5] ES IV

316 ZPP 6 «Brauerei»

Planungszweck

[1] Sicherstellen einer Überbauung mit verdichteten individuellen Wohnformen, der Schaffung eines Übergangs zum alten Dorfkern und von öffentlich nutzbaren Wegverbindungen.

Art der Nutzung

[2] Wohnen gemäss Art. 211 Abs. 2

Mass der Nutzung

[3] Max. ~~4'300~~ 4'700 m^2 ~~B~~GFo (~~Brutto~~Geschossfläche oberirdisch), max. 3 Vollgeschosse ohne Attika oder 2 Vollgeschosse mit Attika / Dachgeschoss. Grenzabstände gemäss W2.

Gestaltungsgrundsätze

[4] Die internen Gebäudeabstände sind auf eine gute Besonnung aller Wohnungen abzustimmen. Die Zufahrt erfolgt über den Hubelweg. Im Rahmen der Überbauung ist am nördlichen Rand eine öffentliche Fusswegverbindung (Cognac-Weg) sicherzustellen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

[5] ES II

317 ZPP 7 «Haenni-Areal»

Planungszweck

[1] Umnutzung und Neugestaltung des Haenni–Areals mit einer dichten gemischten Nutzung.

Art der Nutzung

[2] Gewerbe, Dienstleistung, Freizeit, Verkauf (primär Non-Food) vorwiegend im ~~Erdgeschoss~~ ersten Vollgeschoss an der Bernstrasse sowie Wohnen.

Mass der Nutzung

[3] ~~Ausnützung~~ Nutzungsmasse: Parzelle Nr. 306: ~~8275~~ 9'100 m^2 ~~B~~GFo. Die Nutzung der Parzelle Nr. 1735 ist im bisherigen Rahmen gewährleistet. Mit einem Neubau im Rahmen eines Gesamtkonzepts erhöht sich das Nutzungsmass über den gesamten Perimeter um ~~940~~

1'000 m² auf total max. ~~9215~~ 10'000 m² ~~B~~GFo. Der minimale Anteil gewerblicher Nutzung (Gewerbe, Dienstleistung, Freizeit, Verkauf) beträgt 10 %.
Vollgeschosse: nördlichstes Gebäude an der Bernstrasse, Bereich Parzelle Nr. 1735 und entlang Bahntrassee max. 4, übrige max. 3.
Grenzabstände gegen aussen 5 m, innerhalb der ZPP mind. 3 m.
Zwischen den längsseitigen Fassaden neuer Hauptbauten ist ein Gebäudeabstand von mind. 16 m einzuhalten. Umlaufende Balkone sind zulässig.
Gebäudelänge (GL) im ~~Erdgeschoss~~ ersten Vollgeschoss frei, für die übrigen Vollgeschosse ~~Obergeschosse~~ gilt eine max. GL von 47 m, wobei Balkone (auch umlaufend) bis zu einer max. Breite von 2.0 m bei der Bemessung der Gebäudelänge und des Gebäudeabstands nicht berücksichtigt werden.
~~Gebäudehöhe (GH)~~ Fassadenhöhe traufseitig: 4 Vollgeschosse max. 13.5 m, 3 Vollgeschosse max. 10.5 m.
Die Geschossfläche ~~Verkaufsfläche~~ für Güter des täglichen Bedarfs ist auf ~~500~~ 550 m² ~~B~~GFo beschränkt.

Gestaltungsgrundsätze

[4] Über der maximal zulässigen Vollgeschosszahl ist ein Attikageschoss zulässig. Die ~~Erdgeschoss~~Fassade des ersten Vollgeschosses entlang der Bernstrasse ist in der Tiefe mit Rücksprüngen von mind. 5 m Länge und 2 m Tiefe zu gliedern. Die Baumreihe entlang der Bernstrasse ist zu erhalten und zu ergänzen. Offene Autoabstellplätze sind angemessen mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen.

Erschliessung

[5] Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bernstrasse über die beiden auszubauenden Anschlüsse.

Energie

[6] Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 40 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe

[7] ES III

318 ZPP 8 «Aengerich»

Planungszweck

[1] Wohnüberbauung mit optimierter Erschliessungsfläche, bei welcher die bestehende angrenzende Erschliessung mitbenutzt werden kann.

Art der Nutzung

[2] Wohnen gemäss Art. 211 Abs. 2

Mass der Nutzung

[3] Die Überbauung richtet sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Wohnzone W2. Die Fassadenhöhe traufseitig wird ab 511 m.ü.M. gemessen

Gestaltungsgrundsätze

[4] Das erste Vollgeschoss muss auf der Höhenkote 511 m.ü.M. oder höher liegen. Im Abschnitt des ZPP-Perimeters «Aengerich» ist die Renaturierung der Urtene vorzusehen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

[5] ES II

~~32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen~~

~~321 Überbauungsordnungen~~

~~Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:~~

~~Kurzbezeichnung/ Abkürzung~~	~~Name / Datum Beschluss/Genehmigung~~
~~Zentrum (b)~~	~~Überbauungsordnung «Zentrum» vom 25. August 2008~~
~~Löwenareal (c)~~	~~Überbauungsordnung «Löwenareal» vom 23. Jan. 1986; ES III~~
~~Landi (d)~~	~~Überbauungsordnung «Bernfeld I» vom 08. Febr. 2007~~
~~Zu ZPP 4~~	~~Überbauungsordnung «Staffelstrasse Sägetstrasse» vom 18. Febr. 2004~~
~~Zu ZPP 3~~	~~Überbauungsordnung «Unterdorf» vom 20. Okt. 2005~~
~~Zu ZPP 2~~	~~Überbauungsordnung «Im Säget» vom 01. Juli 2005~~
~~Zu ZPP 1~~	~~Überbauungsordnung (UeO 7) «Ischlag» vom 05. Juli 1998~~
~~Zu ZPP 6~~	~~Überbauungsordnung «Brauerei» vom 26. Oktober 2015~~

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Gestaltungsgrundsatz

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

[2] Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen
- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

[3] Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

[4] Wenn die Einhaltung der Gestaltungsvorschriften seitens der Gemeinde ungewiss ist, kann die Gemeinde auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgremium zur Klä-

Jegenstorf verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie gegebenenfalls. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42 GBR zu ergreifen. Damit aber auch nach der Gemeindefusion die Besonderheiten der jeweiligen Ortsteile, mithin deren gestalterische Identitäten beibehalten werden können, werden hiernach – soweit erforderlich – besondere, ortsteilspezifische Bestimmungen erlassen.
(vgl. auch Art. 412 GBR)
Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, ~~Erdgeschoss~~ Pläne des ersten Vollgeschosses und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff. GBR

rung der Einhaltung der Gestaltungsvorschriften einberufen. Das Fachgremium setzt sich aus mindestens drei Personen zusammen, mind. einem Vertreter der Gemeinde, wobei die Mehrheit des Fachgremiums mit Fachpersonen besetzt sein muss.

412 Bauweise, Stellung der Bauten (offene Bauweise)

[1] Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Vgl. Art. 212 GBR und Anhang A 131 GBR

[2] Der Zusammenbau von Gebäuden einschliesslich Anbauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Vgl. Art. 212 GBR und Anhang A 131 GBR

[3] Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten. welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

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

[4] Im Ortsteil Münchringen sind Neubauten bei offener Bauweise rechtwinklig oder parallel zur Strasse zu stellen.

Dazu gehören u.a.:
- *Die Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse*
- *bei der annähernd geschlossenen Bauweise an die Baulinie, bei deren Fehlen an die Strassenabstandslinie, wenn noch keine Gebäudeflucht erkennbar ist.*
- *An Hängen parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges*

413 Fassadengestaltung

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

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehört u. a. die Verwendung ortsüblicher Materialien

414 Dachgestaltung

Allgemein

[1] Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassenbild prägen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.
Für das Anbringen von Sonnenkollektoren gelten die Bestimmungen des kantonalen Rechts (Art. 6 BewD).

[2] Das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild störende Dachformen und die Verwendung rostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt. Die Baupolizeibehörde kann die Anpassung der Dachformen an bestehende Bauten verlangen.

[2bis] Im Ortsteil Münchringen sind bei Gebäuden rotbraune bis dunkelbraune Tonziegel zu verwenden. Ausserhalb der Mischzone D im Ortsteil Münchringen sind auch Dächer mit flachem grauem Faserzementschiefer erlaubt. Bei An- und Kleinbauten sowie bei reinen Gewerbebauten ist die Verwendung von gewellten Faserzementplatten möglich. Zugelassen sind überdies alle Dacheindeckungsmaterialien, welche in der Farbe den erwähnten Materialien entsprechen.

Dachformen

[3] In den einzelnen ~~Bau~~Zonen sind unter Berücksichtigung der Abs. 1 und 2 folgende Dachformen gestattet:

Vgl. Art. A132 – A138
Unter Steildach werden Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie traditionelle Dächer verstanden; gleichgeneigt bezieht sich auf die Neigung der Hauptdachflächen.
Massgebend für die Bestimmung der First ist die reglementarisch zulässig höchste ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig, vgl. Art. 212, A132, A133.
In Ortsbildschutzgebieten sind insbesondere Art. 421 und 513 zu beachten.

A) Bei Hauptbauten:
- WE, W2, und M2: Steildächer zwischen 15° und 45°, Pult- und Flachdächer
- W3: Gleichgeneigte Steildächer zwischen 20° und 35° sowie Flachdächer
- MK, MD und BH: Gleichgeneigte Steildächer zwischen 30° und 45°
- LWZ: Steildächer zwischen 15° und 45° sowie Pultdächer
- ZöN, ZSF und Arbeitszonen: Steildächer zwischen 15° und 35°, Pult- und Flachdächer
- Im Ortsteil Münchringen (in allen dort geltenden Zonen) sind bei Hauptbauten nur Satteldächer (Krüppelwalmdach, Dächer mit Bruch, und/oder Kreuzfirst) sowie Walm- und Zeltdächer erlaubt. Die Dachneigung darf zwischen 21° und 34° (a.T.) betragen und muss allseitig gleich sein.

Pultdächer dürfen eine maximale Neigung von 12° aufweisen.

B) - An- und ~~Neben~~Kleinbauten gemäss Art. 213 Abs. 3 sowie eingeschossige Gewerbebauten haben sich gestalterisch dem ~~Haupt~~Gebäude unterzuordnen. Sie

siehe Art. 431

müssen mit diesen zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.
- Im Ortsteil Münchringen darf in der Mischzone D sowie in der Wohnzone bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ein Anteil von maximal 1/3 der gesamten anrechenbaren Gebäudefläche des Gebäudes als eingeschossiger Gebäudeteil mit einem Flachdach überdeckt werden. Im Übrigen gilt für Schrägdächer bei An- und Kleinbauten im Ortsteil Münchringen eine zulässige Dachneigung von 11° - 24° (a.T.).

Sonderdachformen

[4] Sonderdachformen sind in den Arbeitszonen, den Zonen für öffentliche Nutzungen und für Betriebsbauten in der Landwirtschaftszone sowie im Rahmen einer Überbauungsordnung gestattet. Auf Sonderdachformen, Pultdächern und Attikas sind nur betrieblich bedingte Aufbauten zugelassen.

z.B. Tonnendächer, Sheddächer

[4bis] Im Ortsteil Münchringen darf bei Gebäuden sowie An- und Kleinbauten, die in landwirtschaftliche Hausgruppen integriert sind, die Dachneigung max. 45° betragen.

[4ter] Im Ortsteil Münchringen sollen die Dachvorsprünge der Schrägdächer den Haustypen entsprechen und den umgebenden Gebäuden angepasst sein, mindestens aber 15 % der Fassadenhöhe traufseitig auskragen, wobei die Masse nach Art. 213 Abs. 3 lit. d betreffend das Mass im Grenzabstand im Kollisionsfall vorgehen.

Dachaufbauten

[5] Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Ihre Gesamtbreite darf nicht mehr als 1/2, in Ortsbildschutzgebieten nicht mehr als 1/3 ~~der~~ des darunterliegenden dazugehörenden Fassadenabschnitts ~~Fassadenlänge~~ ausmachen und sie dürfen in keinem Teil näher als 0.8 m an Trauf-, Ort-, Kehl- oder Gratlinie zu liegen kommen. Übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Firstoblichtern nicht gestattet. Sie dürfen auf jeden Fall nicht über die Fassadenflucht ragen. Die zuständige Behörde kann die Auflösung der Dachaufbauten in Einzellukarnen verlangen. Die Belichtung mit Dachflächenfenstern darf maximal 50 % der Dachstockbefensterung ausmachen.

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.
Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie werden nach den kantonalen Richtlinien beurteilt.

[5bis] Im gesamten Ortsteil Münchringen (d.h. inklusive Ortsbildschutzgebiet) ist pro Dachseite nur eine Dachaufbauart zugelassen (Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel, Kreuzfirste sind von dieser Regelung ausgenommen).

[5ter] Dachaufbauten (Firstreiter sind von dieser Regelung ausgenommen) dürfen im Ortsteil Münchringen zusammen nicht mehr als ½, resp. bei Bauten im Ortsbildschutzgebiet Münchringen max. 1/3 des dazugehörenden Fassenadenabschnitts des obersten Vollgeschosses aufweisen und haben mindestens einen Abstand von 70 cm zu First, Ort und Traufe aufzuweisen. Die einzelnen Dachaufbauten dürfen max. 1/3 des dazugehörenden Fassenadenabschnitts beanspruchen. Bei Glasflächen von Wintergärten u.dgl. entfällt der Minimalabstand zu Ort und Traufe. Dachaufbauten müssen in der Regel dasselbe Bedachungsmaterial aufweisen wie das Hauptdach.

Firstoblichter

[6] Firstoblichter sind auf ~~der~~ dem ganzen darunter liegenden dazugehörenden Fassadenabschnitt ~~Fassadenlänge~~ gestattet und sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Sie dürfen bis maximal 1 m ab der First gemessen in die Dachfläche hineinragen.

Firstoblichter sind geeignet, um grosse Dachräume und innenliegende Treppenhäuser zu belichten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

[7] Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie dürfen bewilligungsfrei errichtet werden, wenn sie an Gebäuden angebracht oder als kleine Nebenanlage zu Gebäuden installiert werden und den kantonalen Richtlinien entsprechen.

vgl. Art. 6 BewD; siehe dazu «Richtlinien, Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» (RRB 992/2012)

[7bis] Im Ortsteil Münchringen dürfen auf der gesamten Dachfläche Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen eingebaut werden, sofern das Umgebungsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Auf schützens- und erhaltenswerten Objekten des kantonalen Inventars (K-Objekte) ist stets eine Bewilligung erforderlich (Art. 7 Abs. 3 BewD).

415 Umgebungsgestaltung und Terrainveränderungen

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

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

Es gilt zu beachten, dass gestützt auf das Baubewilligungsdekret auch Stützmauern zur Umgebungsgestaltung baubewilligungspflichtig sind, wenn sie gesamthaft höher als 1.2 m sind.

[2bis] Im Ortsteil Münchringen sind Stützmauern, auf die aus Gründen der schwierigen Topographie nicht verzichtet werden kann, in Grund- und Aufriss zu gliedern. Stützmauern mit einer Länge von mehr als 30 m oder einer Höhe von mehr als 1.20 m werden nur in begründeten Ausnahmefällen bewilligt.

[3] Auf vorhandene Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen Rücksicht zu nehmen. Bei der Bepflanzung sind möglichst einheimische Arten zu wählen. Bepflanzungen, welche Träger von unerwünschten Krankheiten sein können, sollen gemieden werden. Von ansteckenden Krankheiten befallene Bepflanzungen müssen entfernt werden.

[4] Die zuständige Behörde kann die Vorlage eines Umgebungsgestaltungsplans verlangen.

Abs. 3 stützt sich auf Art. 15 Abs. 2 Bst. c BewD

[5] Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

416 Reklamen und Plakatierung

[1] Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame und Baubewilligungspflicht gelten Art. 6a und 7 BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 58 SV und Art. 85 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

[2] Freistehende Fremdreklamen sind gestattet bis zu einer Fläche von maximal 7 m^2 pro Reklametafel. Pro Parzelle kann maximal eine Reklamestelle bewilligt werden. Ohne Einschränkungen können temporäre Reklamen wie Baureklamen bewilligt werden. ~~Bewilligungsfreie Reklamen dürfen die Fläche von 5 m^2 nicht überschreiten.~~

[3] Für Reklameeinrichtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden von der für die Erteilung der entsprechenden Bewilligung (Reklame- oder Baubewilligung) zuständigen Behörden verfügt.

[4] Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur Eigenreklamen mit einer Fläche von maximal 7 m^2 angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

[5] Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem mit einer Fläche von maximal 7 m^2 zu verwenden.

[6] Im Landschaftsschutzgebiet sind Reklamen, im Ortsbildschutzgebiet Fremdreklamen nicht zugelassen. Vorübergehende, freistehende Fremdreklamen sind im Ortsbildschutzperimeter gestattet (Zirkuswerbung, politische Werbung etc.).

417 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 412 bis 416 und in den Mischzonen Dorf und Kern~~zonen~~ zudem von den Abstandsvorschriften nach Art. 212 abweichen.

vgl. Art. 421 f GBR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne der Art. 412 bis 416 GBR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der guten Gesamtwirkung gemäss Art. 411 entsprechen.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

[1] Die zuständige Behörde kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

Die Fachleute – z.B. Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Naturschutzinspektorat, Ortsplanerin, bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.
Vgl. 511 ff. GBR.

[2] Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
- Bauten und Anlagen in den Mischzonen Dorf- und Kern~~zonen~~ sowie Ortsbildschutz- und Landschaftsschutzgebieten;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen.

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

Vgl. Art. 75 BauG

Im Falle von schützens- oder erhaltenswerten Baudenkmälern, welche in einem Ortsbildgestaltungsbereich gemäss Art. 511 ff. GBR liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

422 Qualifizierte Verfahren

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

Dazu gehören Ideen- oder Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

[2] Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

[1] Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets sowie der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens:
- bei ~~Hauptbauten~~ Gebäuden sind nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 5°, deren Fläche 30 m² übersteigt, zu begrünen;
- Böschungen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

Bei Nebenbauten wird die Begrünung des Flachdaches ebenfalls empfohlen, wenn die Dachfläche 30 m² übersteigt.

[2] Die zuständige Gemeindebehörde kann anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen, wenn sie gleichwertig sind.

432 Energie allgemein

[1] Bei Bau und Betrieb von Gebäuden ist auf sparsamen Energieverbrauch, umweltschonende Verwendung sowie Nutzung von erneuerbarer Energie zu achten.

[2] Bei Altbauten dürfen die Gebäudehüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten und die ~~AZ~~ GFZo überschritten werden.

[3] Die Gestaltung von Gebäuden hat unter Berücksichtigung übergeordneter Anforderungen an die Baugestaltung der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur aktiven Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen.

Energie-Bonus

[4] Einen ~~AZ~~ GFZo-Bonus von 0.05 beanspruchen können:
a) Gebäude, bei denen höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden (inkl. elektrische Energie für Wärmepumpen). Dies ist mit den amtlichen Formularen gemäss KEnV als maximaler Höchstanteil an nichterneuerbarer Energie nachzuweisen.
b) Gebäude, die nachweislich einen wesentlich niedrigeren Energiebedarf als der aktuell geforderte Energiestandart nach EnG / KEnG erreichen.

Bei Neubauten müssen die Abstände eingehalten werden.
Eine Kumulation von a und b ist nicht möglich. Der Bonus kann nur einmal beansprucht werden.

433 Gemeinsame Anlagen und Anschlusspflicht

[1] Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, wenn ein Zusammenschluss mit einer Gruppenheizung, die mit erneuerbarer Energie, Abwärme oder als Blockheizkraftwerk betrieben wird, zweckmässig und zumutbar ist.

Vgl. Art. 11 EnG. Die Frage der Zweckmässigkeit und Zumutbarkeit ist auf Grund der Grösse der anzuschliessenden Wohnung, resp. der anzuschliessenden Gewerbefläche und der verursachten Kosten zu beurteilen.

[2] Soweit ein Anschluss zweckmässig und zumutbar ist, sind Neubauten an ein Fernwärmenetz anzuschliessen, welches zu einem grossen Anteil erneuerbare Energien nutzt. Für bestehende Bauten besteht die Anschlusspflicht nur beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen.

[3] Keine gemeinsame Wärmeversorgung muss erstellt werden und keine Pflicht an ein Fernwärmenetz anzuschliessen besteht, wenn höchstens 25 % des zulässigen Grenzwertes Wärmebedarf (KEnV) mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

434 Lichtemissionen

[1] Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 23.00 bis 06.00 Uhr auszuschalten. Davon ausgenommen sind Betriebe während der bewilligten Betriebszeit, sofern ein Interesse geltend gemacht werden kann.

[2] Der Betrieb von himmelwärts abstrahlenden stationären oder mobilen Beleuchtungsanlagen wie z.B. Skybeamern ist nicht zulässig.

[3] Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn sie notwendig sind und durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung sichergestellt wird, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf die zur Zweckerreichung notwendige Dauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder).

[4] In der Nähe von Naturräumen darf kein weisses Licht (Blauanteil) und keine Strahlung im UV-Bereich eingesetzt werden.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Mischzone Dorf

[1] Die Mischzone Dorf (MD) bezweckt die geordnete bauliche und nutzungsmässige Entwicklung unter Beibehaltung der wesentlichen Strukturelemente der ländlich geprägten Dorfteile von Jegenstorf, Münchringen und Ballmoos. Die Erhaltung der baulichen Dorfstruktur und die zweckmässige Erneuerung der bestehenden Gebäude sowie die Ergänzung mit Zusatzbauten im Sinne einer verträglichen Verdichtung stehen im Vordergrund.

[2] Bestehende, nicht mehr oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzte Hauptbauten dürfen umgenutzt werden zu Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbezwecken. Ersatz- und Neubauten sind gestattet. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Schutzobjekte.

[3] Ersatzbauten können im gleichen Volumen, Neubauten nach den Vorschriften der W2 bewilligt werden, wobei zwischen Hauptbauten ein Gebäudeabstand von mindestens 6 m einzuhalten ist. Je nach Bautypus und Situation müssen aufgrund von denkmalpflegerischen oder feuerpolizeilichen Bestimmungen einschränkende baupolizeiliche Masse berücksichtigt werden.

Eine Bauvoranfrage wird empfohlen. Eine Bauvoranfrage wird insbesondere im Falle von Auslegungsschwierigkeiten bei Baurechtsfragen sowie generell bei grösseren Bauvorhaben empfohlen.

[4] Die prägenden Strukturelemente sind in einer zeitgemässen Interpretation zu übernehmen. Bestehende Vorplätze und Vorgärten sind zu erhalten. Veränderungen in dem den Strassenraum prägenden Vorland verlangen eine besonders sorgfältige Gestaltung. Ortsbildprägende Einzelbäume sind zu erhalten, resp. bei Abgang zu ersetzen.

512 Mischzone Kern

Die Mischzone Kern umfasst das Gebiet des alten Dorfkerns innerhalb des Baugebiets. Baustruktur und Aussenraum sind in ihrem Charakter zu erhalten. Die prägenden Strukturelemente sind in einer zeitgemässen Interpretation zu übernehmen.

513 Ortsbildschutzgebiet

[1] Die Ortsbildschutzgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

Wichtige Grundlage für die Analyse des Ortsbildes bildet das Bauinventar, welches auf der Bauverwaltung eingesehen werden kann.

[2] Innerhalb des Perimeters haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung etc.) gut ins Ortsbild einzufügen.

Es wird empfohlen vor der Einreichung eines Baugesuches, der zuständigen Gemeindebehörde einen Entwurf aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die vorgesehene Erschliessung ersichtlich ist, vorzulegen.

[3] Für bestehende Bauten gilt eine erweiterte Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unabhängig der geltenden baupolizeilichen Masse wieder aufgebaut, umgenutzt, erneuert und erweitert werden, sofern die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden.

514 Schutzgebiet Schloss und Umgebung

[1] Das im Zonenplan 2 bezeichnete Schutzgebiet umfasst das Schloss, die Schlossscheune mitsamt den ~~Neben~~ Kleinbauten und die Parkanlage. Die Hauptbauten und der Schlosspark sind geschützt.

[2] Bauliche Veränderungen aller Art sind nur unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie des Archäologischen Dienstes zulässig.

[3] Der Baumbestand ist zu erhalten. Natürliche Abgänge sind zu ersetzen.

515 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen

[1] In Mischzonen Kern und Dorf sowie in den Ortsbildschutzgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

Ortsbildschutzgebiete: Art. 513 GBR
Fachberatung: Art. 421 GBR

[2] Sie sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.

Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Ortsbilderhaltungsgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.

52 Pflege der Kulturlandschaft und der naturnahen Landschaft

521 Baudenkmäler

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

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Einwohnergemeinde Jegenstorf; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Das Bauinventar kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden, vgl. auch die Eintragungen im Zonenplan.

[2] Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG.
Für den Beizug der kantonalen Denkmalpflege gilt insbesondere Art. 10c BauG und Art. 22 BewD. Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege wird empfohlen.

522 Historische Verkehrswege

[1] Die im Zonenplan 2 (Landschaft) bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitenden Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

[2] Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

523 Archäologisches Schutzgebiet

[1] Das archäologische Schutzgebiet bezweckt die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

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

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde sowie der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen. Vgl. Art. 10 f BauG.

524 Gewässerraum

[1] Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
- die natürliche Funktion der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBG sowie die AHOP Gewässerraum 2015.

[2] Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden wird, kommt Art. 39 WBV zum Tragen. Messweise siehe Anhang A148 Gewässerraum Fliessgewässer. Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerbaus und -unterhalts gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG

[3] Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 15b Abs. 2 WBG.

[4] Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern und im Waldareal.

Vgl. Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV.
Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV.

[5] Der im Zonenplan Gewässerraum gekennzeichnete Abschnitt gilt als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.

[6] Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird.

524a Gewässerentwicklungsraum

[1] Der Gewässerentwicklungsraum wird im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung festgelegt.

[2] Innerhalb des Gewässerentwicklungsraums sind ober- und unterirdische Bauten und Anlagen nicht gestattet. Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, welche auf einen Standort am Gewässer angewiesen sind.

Hochwasserschutzmassnahmen, Revitalisierungsprojekte etc.

525 Landschaftsschutzgebiet

[1] Die im Zonenplan 2 (Landschaft) bezeichneten Landschaftsschutzgebiete
- Galgenhoger,
- Hangpartie Obermatte-Heschberg-Silberefeld,
- Schlossmatt-Niederfeld,
- Ballmoosweg-Fuchsacher-Eichlerenacher,
- Martiszil

sind ästhetisch prägende Landschaftsräume, welche in ihrer heutigen Erscheinung zu erhalten sind.

Vgl. Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie

[2] Die heutige landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.

[3] Bestehende Hecken und Bäume sind geschützt.

Vgl. Art. 528 f.

526 Naturschutzgebiet

[1] Das im Zonenplan 2 (Landschaft) bezeichnete Feuchtgebiet «Eglismatt» umfasst die Waldlichtung mitsamt dem natürlichen Bachlauf und ist als kommunales Naturschutzgebiet zu schützen und zu pflegen.

[2] Es gilt ein absolutes Bauverbot.

[3] Aufforstungen und andere Tätigkeiten, die den Schutzzweck beeinträchtigen, sind nicht gestattet.

527 Einzelbäume und Baumreihen

Die im Zonenplan 2 verzeichneten Bäume und Baumreihen sowie der nicht speziell bezeichnete Baumbestand in den Landschaftsschutzgebieten sind geschützt und müssen erhalten bleiben. Sie dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderates verändert oder beseitigt werden. Bei Beseitigung ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

528 Hecken~~, Ufer~~ und Feldgehölze

[1] Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 18 Abs. 1 g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (SR 922)
Vgl. Art. 27 Naturschutzgesetz (BSG 426.11).
Ausnahmebewilligungen für Ausreutungen erteilt der Regierungsstatthalter (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

[2] Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2.0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

[3] Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6.0 m einzuhalten

[4] Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 1.0 m einzuhalten.

[5] Mit dem Ziel einer ökologischen Aufwertung der Landschaft sind an geeigneter Stelle neue Hecken oder Ausgleichsflächen vorzusehen.

529 Geschützte Naturobjekte

[1] Das im Zonenplan 2 (Landschaft) bezeichnete Objekt umfasst mitunter einen Tümpel (Amphibienlaichplatz) samt Umfeld im Silberenwald. Feuchtgebiet und Erlenwäldchen sind als naturschützerisch hochwertige Objekte geschützt.

[2] Das Zuschütten des Tümpels sowie Bauten und Anlagen in dessen Umfeld sind untersagt.

[3] Die bezeichneten Objekte sind fachgerecht zu pflegen.

53 Ersatz- und Förderungsmassnahmen

531 Ersatzmassnahmen

[1] Lässt sich eine Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

[2] Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1 ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin oder Regierungsstatthalter für Hecken und lokale Schutzobjekte (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

54 Gefahrengebiete

541 Bauen in Gefahrengebieten

[1] In den im Zonenplan Gefahrenhinweise bezeichneten Gefahrengebieten darf nur unter den Voraussetzungen nach Art. 6 BauG gebaut werden.

Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Gefahrenhinweise und im Landschaftsrichtplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich allfällige Baubeschränkungen.

[2] Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

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

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

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

6 Verschiedene Bestimmungen

61 Detailplanpflicht

611 Detailplanpflicht

[1] Für die Bauzonen der Gemeinde gilt die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsstrassen.

[2] Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:
a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen;
c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

Nach 641 ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht einer Überbauungsordnung.

62 Parkierung

621 Grundsatz und Ersatzabgabe

[1] Die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen sowie die nachträgliche Parkplatzerstellungspflicht richten sich nach den kantonalen Vorschriften.

[2] Für Neubauten sind die minimal erforderlichen Abstellplätze gemäss BauV in jedem Fall auszuweisen.

[3] Wird ein Bauherr bei Um-, Erweiterungs- oder Ersatzbauten ganz oder teilweise von der Erfüllung der Parkplatzpflicht befreit, hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu leisten.

Die Grundsätze für die Erstellung von Parkplätzen sind in den Artikeln 16 bis 18 BauG statuiert. Die Anzahl der für ein Bauvorhaben erforderlichen Abstellplätze bestimmt sich nach Art. 49 ff. BauV.

622 Bemessung der Ersatzabgabe

[1] Die Parkplatzersatzabgabe beträgt in der Mischzone Kern CHF 12'000.00, in anderen Gebieten CHF 8'000.00 pro fehlenden Parkplatz (Preisbasis 1. Januar 2011).

[2] Der Gemeinderat kann die Ersatzabgabe jeweils nach Ablauf von drei Jahren dem neuen Index entsprechend neu festsetzen. Die Anpassung hat im Rahmen des Berner Baukostenindexes zu erfolgen.

[3] Die Anzahl Parkplätze von deren Erstellung der Bauherr befreit wird, ist in der Baubewilligung festzuhalten.

623 Verwendung der Ersatzabgabe

[1] Die Ersatzabgaben sind in einem Fonds (Spezialfinanzierung) anzulegen. Sie sind wie folgt zu verwenden:
a) Bau, Betrieb- und Unterhalt öffentlicher Parkplätze und Parkhäuser
b) zur Finanzierung von Massnahmen, welche die Entlastung des Dorfes vom Privatverkehr bezwecken oder den öffentlichen Verkehr fördern,
c) zur Finanzierung von Massnahmen, die der Sicherheit der Fussgänger und Radfahrer dienen.

[2] Über die Verwendung der Ersatzabgabe im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.

[3] Der Fonds «Parkplatzersatzabgabe» wird nicht verzinst.

624 Besucherparkplätze

Bei Bauvorhaben, bei denen mehr als 4 Parkplätze erstellt werden, sind 10 % (aufgerundet auf das nächste Ganze) der Parkplätze als Besucherparkplätze auszugestalten, mindestens also einer.

~~63 Ausgleich von Planungsvorteilen~~

~~631 Ausgleich von Planungsvorteilen~~

~~[1] Der Gemeinderat oder eine von ihm bezeichnete Kommission nimmt mit Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen und Baurechtsberechtigten, deren Grundstücke durch eine Planungsmassnahme einen erheblichen Vorteil erfahren, Verhandlungen über den Abschluss eines~~

~~Vertrags nach Art. 142 BauG über einen angemessenen Ausgleich des Planungsvorteils auf.~~

~~2 Der Gemeinderat stellt eine rechtsgleiche Praxis sicher und erlässt dazu eine Richtlinie.~~

63 Antennenanlagen

631 Antennenanlagen

1 Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.

2 Unter den Begriff Antennenanlage fallen sämtliche Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

3 Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen und anderen Zonen zu erstellen, die vorwiegend der Arbeitsnutzung vorbehalten sind. Solchen gleichgestellt sind Zonen ohne ins Gewicht fallende Wohnnutzungsanteile. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

Als Zonen ohne ins Gewicht fallende Wohnnutzungen gelten z.B. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN), Zonen für Sport- und Freizeitnutanlagen (ZSF), etc..

4 Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort nach Abs. 3 möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen. Bei Antennen in den übrigen Bauzonen ist überdies besonders auf die Gestaltung zu achten.

5 In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten.

6 Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen sowie die Vorschriften über die Schutzgebiete und Schutzobjekte bleiben vorbehalten.

[7] Die Zulässigkeit von Antennen(anlagen) ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

64 Zuständigkeiten

641 Gemeinderat

Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement soweit dafür nach diesem Reglement oder übergeordnetem Recht kein anderes Organ zuständig ist.

Dazu gehört zum Beispiel der Entscheid oder die Antragstellung über Ausnahmegesuche nach Art. 26 BauG.
Als übergeordnetes Recht können in Frage kommen, die Gemeindeordnung oder die kantonale Baugesetzgebung. Nach kantonalem Baugesetz ist der Gemeinderat insbesondere zuständig für den Erlass von Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht und für Detailerschliessungsanlagen.

642 Baukommissionen

[1] Die Baukommissionen sind unter Vorbehalt von Absatz 2 hienach Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde der Gemeinde. Sie sind zuständig für die Durchführung der Bewilligungsverfahren und erlassen in ihrem Zuständigkeitsbereich auf Antrag des Bauverwalters oder der Bauverwalterin die nötigen baupolizeilichen Verfügungen.

[2] Der Präsident oder die Präsidentin der jeweiligen Baukommission ist zusammen mit dem Bauverwalter oder der Bauverwalterin zuständig für die Bewilligung von kleinen Baugesuchen.

643 Bauverwaltung

Die Bauverwaltung führt das Sekretariat der Baukommissionen.

7 Straf- und Schlussbestimmungen

701 Widerhandlungen

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

Vgl. Art. 50 BauG.

[2] Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

Vgl. Art. 58 GG

702 Inkrafttreten

[1] Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und den Zonenplänen 1 (Siedlung) und 2 (Landschaft), tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

[2] Die Teilrevision der Ortsplanung Grundordnung BMBV und Integration Münchringen, bestehend aus Änderung des Baureglements mit Anhang sowie Erlass Zonenpläne Münchringen (Zonenplan 1, Zonenplan 2 und Zonenplan Naturgefahren), tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

~~703 Gebühren im nachträglich Baubewilligungsverfahren~~

~~[1] Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren bemisst sich die Gebühr nach effektivem Aufwand (indexiert) zu den jeweils gültigen KBOB-Ansätzen:~~

~~Bauverwalter:~~	~~CHF 180.-~~
~~Bauverwalter Stellvertreter~~	
~~Bereichsleiter:~~	~~CHF 150.-~~
~~Sachbearbeiter Bau~~	~~CHF 135.-~~
~~Sekretariat~~	~~CHF 110.-~~
~~Lernende~~	~~CHF 70.-~~

~~[2] Bei besonders aufwändigen Verfahren kann der Gemeinderat einen zusätzlichen Aufwand verrechnen.~~

~~[3] Als Index wird der Landesindex der Konsumenten preise verwendet, ausgehend vom Stand Juni 2019 102.7 Indexpunkte.~~

7034 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

– die baurechtliche Grundordnung vom 22. Jan. 1993 bestehend aus:
  - Zonenplan 1 «Siedlung»
  - Zonenplan 2 «Landschaft»
  - Baureglement

– Überbauungsordnungen:
  - Überbauungsordnung «Iffwilstrasse» Dorfzentrum vom 12. April 1984
  - Überbauungsordnung Teil-UeO I «Spital» vom 24. März 2003 (zur ehem. ZPP k)

– Strassenpläne:
  - Chrüzeichweg, Teil 2 Ue8 vom 28. Okt. 1998
  - Chrüzeichweg Ue6 vom 18. Okt. 1995
  - Zuzwilstrasse Ue5 vom 5. März 1993
  - Bachtele Ue3 vom 19. April 1984
  - Baulinienplan „Im Staffel" vom 3. Febr. 1984

704 Aufhebung von Vorschriften (Münchringen/Scheunen)

Mit Inkrafttreten der Teilrevision der Ortsplanung Grundordnung BMBV und Integration Münchringen werden aufgehoben:

– die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Münchringen aus dem Jahre 2012, bestehend aus:
  - Zonenplan Münchringen
  - Schutzplan Münchringen
  - Baureglement Münchringen

- Überbauungsordnung «Höhe Münchringen» vom 11.12.2007
- Teil-Baureglement der Einwohnergemeinde Scheunen vom 21. Januar 2014

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung Jegenstorf	17. Okt. – 24. Nov. 2008
Mitwirkung Ballmoos	15. Jan. – 1. März 2010
Vorprüfung	28. Juni 2010
Publikation im Amtsblatt Nr. 35	1. Sept. 2010
Publikation im Anzeiger Nr. 35 + 36	3. + 10. Sept. 2010
Öffentliche Auflage	10. Sept. bis 11. Okt. 2010
Nachträgliche Auflage	3. Dez. bis 3. Jan. 2011
Publikation im Amtsblatt Nr. 49	8. Dez. 2010
Publikation im Anzeiger Nr. 48 + 49	3. + 10. Dez. 2010
Einspracheverhandlungen	19. Oktober 2010
Erledigte Einsprachen	15
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat	16. + 30. Aug. 2010
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	26. November 2010

Einwohnergemeinde Jegenstorf	
Präsident	Sekretär
Sig.	Sig.
Ulrich König	Richard Holzäpfel

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
Verfügungen vom
26. April 2011
4. November 2011

Genehmigungsvermerke Teilrevision Ortsplanung, Umsetzung BMBV, Überführung Grundordnung Münchringen

Mitwirkung	09.09.2019 – 16.10.2019
Vorprüfung	15.09.2020 und 17.09.2021
Publikation im Amtsblatt	15.12.2021
Publikation im Anzeiger	17.12.2021
Öffentliche Auflage	17.12.2021 – 17.012022
Einspracheverhandlungen	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–
Beschlossen durch den Gemeinderat	06.12.2021
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	11.03.2022

Nachträgliche Auflage der Änderungen in Genehmigung:

Publikation im Amtsblatt	13.07.2022
Publikation im Anzeiger	15.07.2022
Öffentliche Auflage	15.07.2022 – 15.08.2022
Einspracheverhandlungen	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–
Beschlossen durch den Gemeinderat	29.08.2022

Einwohnergemeinde Jegenstorf

Gemeindepräsident: Roger Schacher

Sekretär: Richard Holzäpfel

Bekanntmachung nach Art 122 Abs. 8 BauV: 02.09.2022

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Jegenstorf, 06. SEP. 2022

Gemeindeschreiber

Richard Holzäpfel

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung 17. Nov. 2022

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Anhang

A Definitionen und Messweisen

A11 Terrain

A111 Massgebendes Terrain

[1] Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). ~~Bauverordnung.~~

Vgl. Art. ~~97 BauV~~ 1 BMBV

[2] In Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise gilt als massgebendes Terrain das Trottoir-, resp. das Strassenniveau.

A12 Gebäude und Gebäudeteile

A121 ~~Unbewohnte~~ An- und ~~Neben~~Kleinbauten

~~Unbewohnte~~ An- und ~~Neben~~Kleinbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt und dürfen die nach GBR geltenden Masse nicht übersteigen.

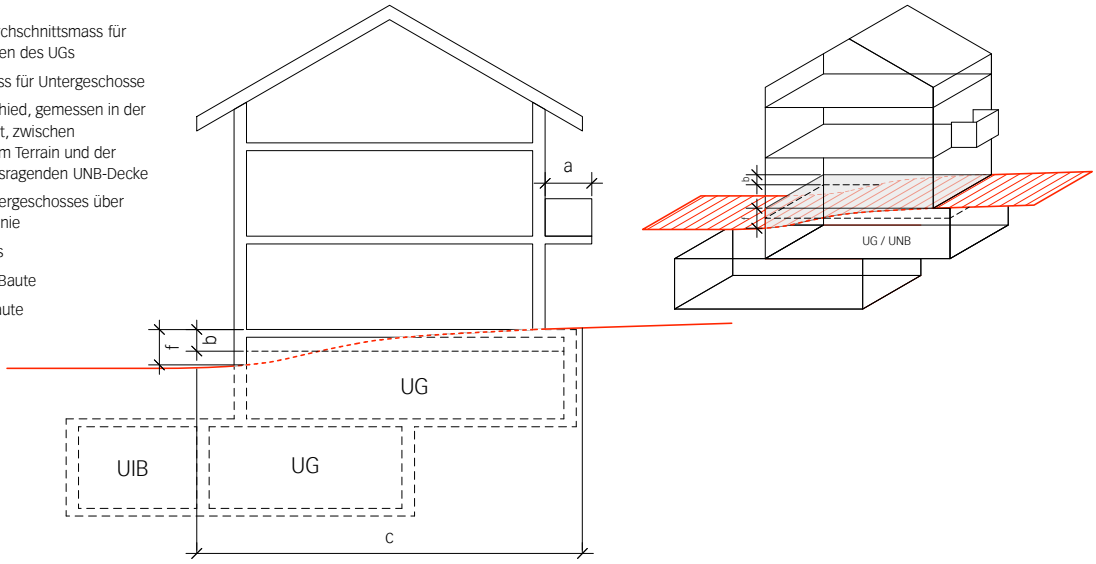
~~Unbewohnte~~ An- und ~~Neben~~Kleinbauten sind Autoeinstell- und Geräteräume oder Garten- und Gewächshäuser. Zulässige Masse s. Art. 212 f. GBR. Anbauten gehen über das für vorspringende Gebäudeteile zulässige Mass hinaus.

A122 ~~Unterirdische Bauten~~ Unterniveaubauten

~~Unterirdische Bauten~~ Unterniveaubauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen sowie mit ihrer Überdeckung innerhalb des Grenzabstandes höchstens bis zum Mass über das massgebende Terrain hinausragen, ab welchem eine Baute oder Anlage Grenzabstände einzuhalten hat.

Zulässiges Mass s. Art. 213 Abs. 1 GBR

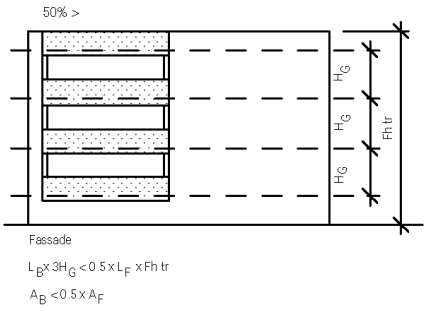
	massgebendes Terrain
a	zulässiges Mass für vorstpingende Gebäudeteile
b	zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UGs
c	zulässiges Mass für Untergeschosse
f	Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB-Decke
	Anteil des Untergeschosses über der Fassadenlinie
UG	Untergeschoss
UIB	Unterirdische Baute
UNB	Unterniveaubaute

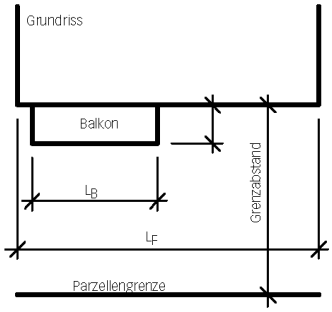


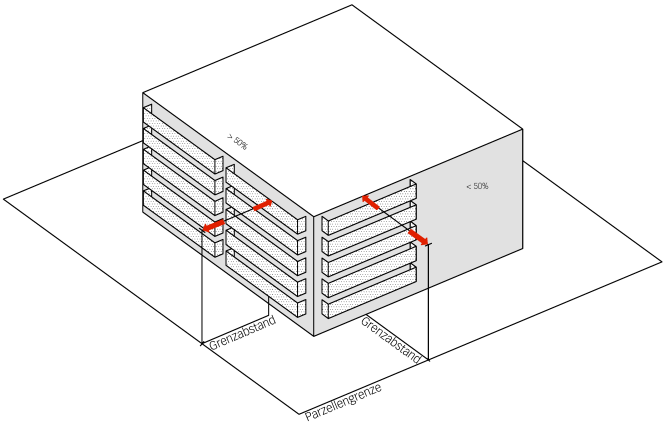
A123 Vorspringende Gebäudeteile

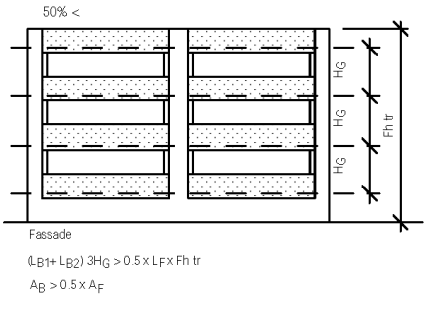
Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil ~~der~~ des dazugehörenden Fassadenabschnitts ~~Fassadenlänge~~ nicht. Von der äusseren Brüstung von vorspringenden Gebäudeteilen wie Balkone u.dgl. ist zu messen, falls diese vorspringenden Gebäudeteile mehr als 50 % des dazugehörigen Fassadenabschnitts bedecken.

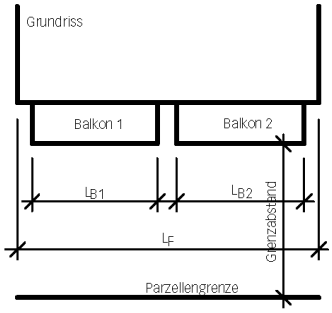
Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 213 Abs. 3 GBR.









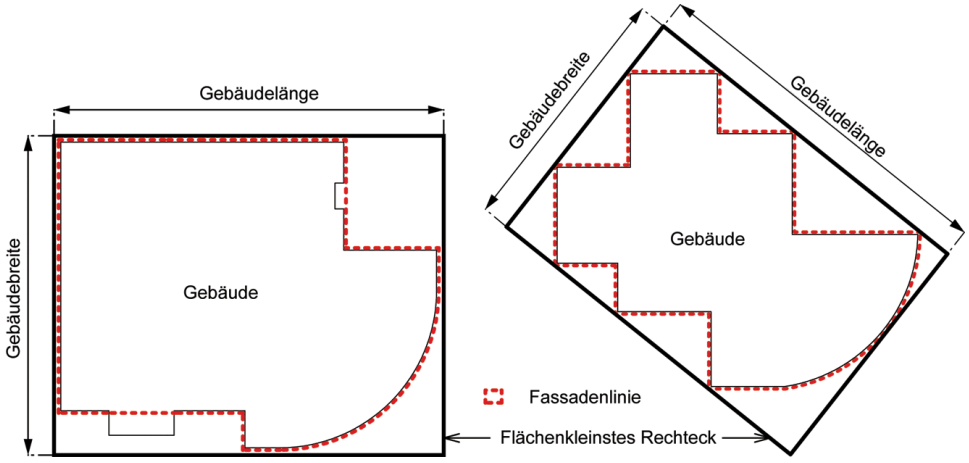


A13 Gebäudemasse

A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite

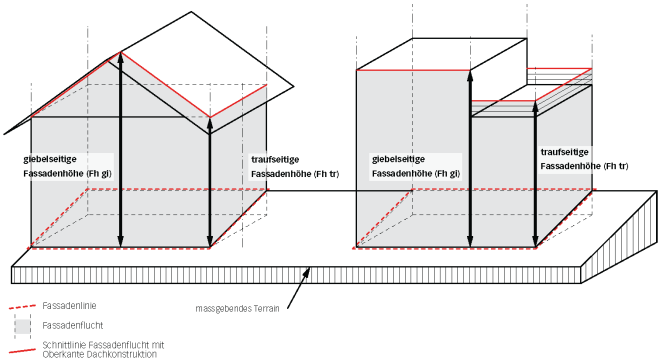
[1] Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

[2] Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

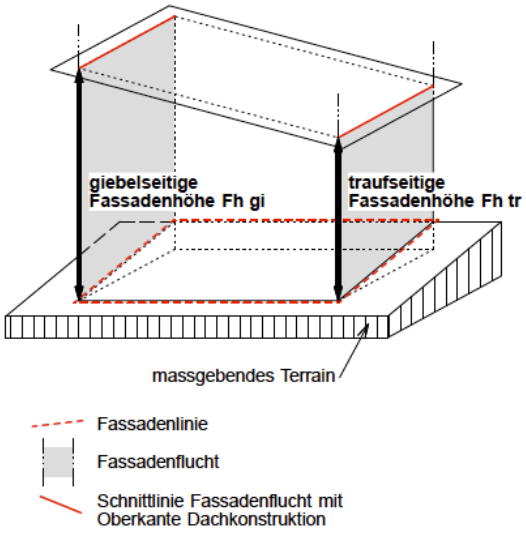


A132 ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig

[1] Die ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig ~~wird in der Mitte der Fassaden gemessen und~~ ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und
- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern, vorbehalten bleibt Abs. 2.
- der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.



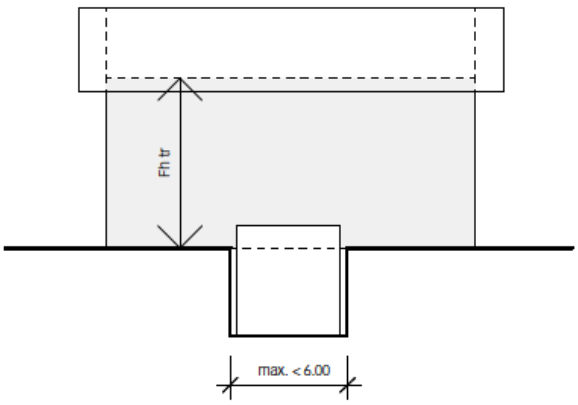
[2] Bei Pultdächern wird die ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe auf der First- und Traufseite gemessen, wobei die maximal zulässige ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe giebelseitig auf der Firstseite die zulässige Fassadenhöhe traufseitig um höchstens 2.5 m überragt darf.

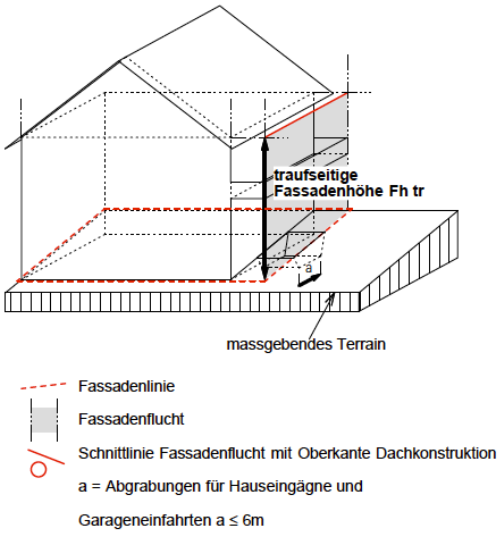


[3] Abgrabungen des ~~gewachsenen Bodens~~ massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen: Art. 212 Abs. 3 GBR.

bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.





A133 ~~Firsthöhe~~ Fassadenhöhe giebelseitig

Die ~~Firsthöhe~~ Fassadenhöhe giebelseitig ist auf der Giebelseite der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (OK Dachsparren) und den lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. ~~wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom massgebenden Terrain (A 111) bis zum höchsten Punkt des Daches (OK Dachsparren), ausgenommen Kamine und dergleichen.~~ Zur Berücksichtigung von Staffelungen und Abgrabungen gilt Art. 213 Abs. 3 analog.

Siehe Skizze zu A132

Maximale ~~Firsthöhe~~ Fassadenhöhe giebelseitig: Art. 212 GBR

A134 Knie~~wand~~stockhöhe

Die Knie~~wand~~stockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der nicht isolierten Fassadenflucht mit der Oberkante Dachsparren.

Die Knie~~wand~~stockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A135 und A137 GBR.

A135 Vollgeschosse

[1] Als Vollgeschoss (VG) zählen alle ~~nutzbaren~~ Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.

Vgl. Anhang A 135 bis 138 GBR

[2] Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Minimalmass für die Staffellung: Art. 213 Abs. 3 GBR und Anhang A 133

A136 Untergeschoss

~~[1] Als~~ Untergeschosse (UG) gelten nicht als Vollgeschosse, ~~bei denen~~ wenn die Oberkante des massgebenden Terrains des ersten Vollgeschosses ~~Erdgeschossbodens~~ im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das ~~fertige~~ massgebende Terrain hinausragen.

Ragt die Baute an keinem Punkt über das zulässige Mass hinaus, handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122 GBR). Zulässiges Mass: Art. 212 Abs. 2.

~~[2] Abgrabungen, die das Mass von Art. 213 Abs. 3 nicht überschreiten werden nicht berücksichtigt.~~

~~Abgrabungen vgl. auch Anhang Art. 132 Abs. 2~~

A137 Dachgeschoss

Als Dachgeschoss gelten Geschosse, deren Kniestock~~wand~~höhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass: Art. 212 Abs. 3 Bst. b GBR

A138 Attikageschoss

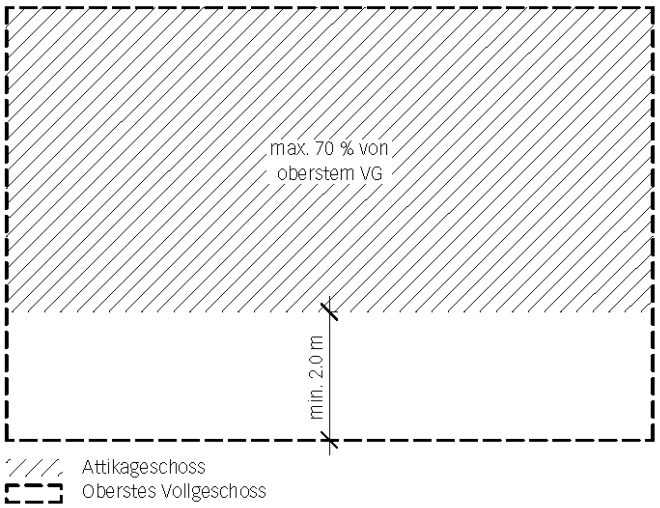
[1] Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.

Zulässige Höhe: Art. 212 Abs. 3 Bst. c GBR

[2] Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.2 m ab Oberkant Attika und Oberlichter bleiben unberücksichtigt.

[3] Das Attikageschoss muss wenigstens um ~~die~~das im GBR festgelegte~~n~~ Masse gegenüber ~~den~~ mind. einer Fassade~~n~~ des darunterliegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und die Geschossfläche darf den festgelegten Prozentsatz der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten und soll sich so deutlich von diesem abheben.

Vorgeschriebene Masse: Art. 212 Abs. 3 Bst. c GBR.



A14 Bauabstände

A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

[1] Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander in schriftlicher Form regeln.

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

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 Abs. 1 GBR) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25 % reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A 144 Abs. 4 GBR). Unter Umständen muss er um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

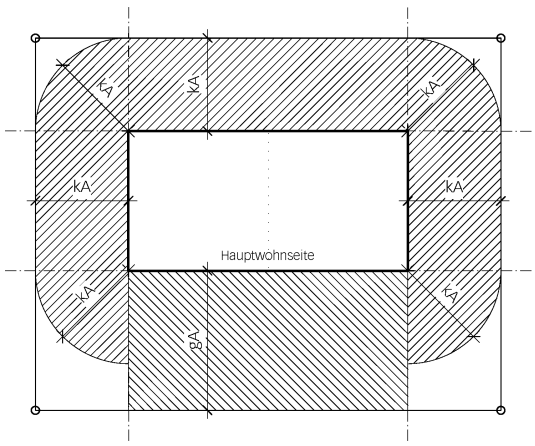
A142 Kleiner Grenzabstand

[1] Der kleine Grenzabstand (k~~G~~A) wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie ~~Parzellengrenze~~ gemessen.

[2] Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

[3] Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Vgl. Art. 213 Abs. 3 und Anhang A 123 GBR.



A143 Grosser Grenzabstand

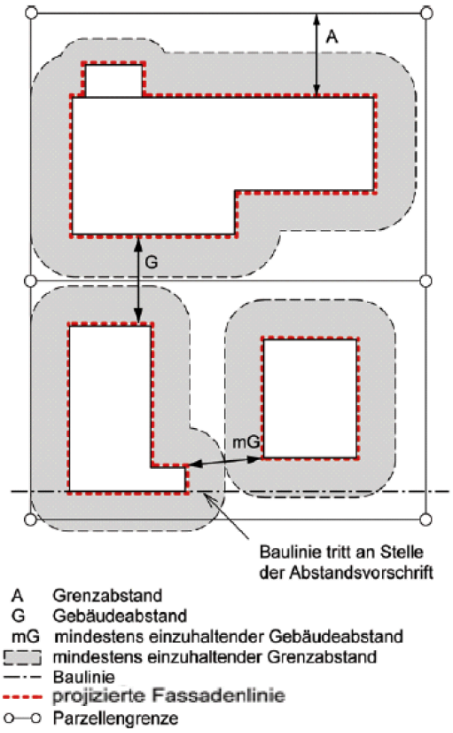
[1] Der grosse Grenzabstand (g~~G~~A) wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie ~~Parzellengrenze~~ der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.

[2] Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

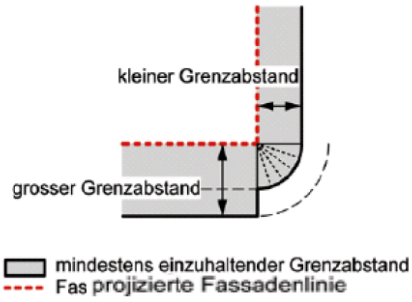
[3] Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

A144 Gebäudeabstand

[1] Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.



Kleiner und grosser Grenzabstand



[2] Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände, Absätze 3 und 4 bleiben vorbehalten.

[3] Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

[4] Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um maximal 25 % reduziert werden.

~~**A145 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen**~~

~~[1] Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstands dieser Gebäudeseite aus zur Grundstücksgrenze gemessen.~~

~~[2] Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen.~~

~~[3] Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten, wobei die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge von der Gesamtausdehnung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe in der Längs-, bzw. der Querrichtung zu berechnen sind.~~

~~[4] Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können – auch auf der besonnten Längsseite – höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen.~~

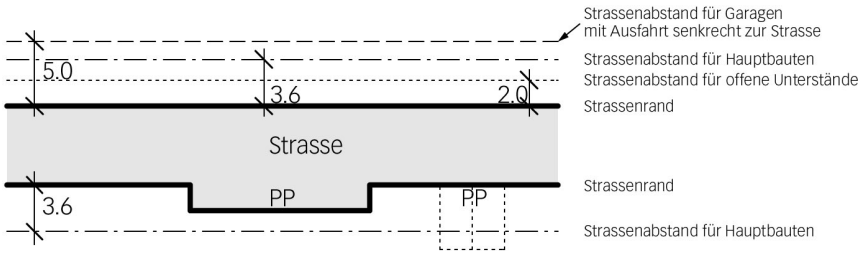
A146 Abstände gegenüber Zonengrenzen

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

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand vgl. Anhang A 142 und 143 GBR

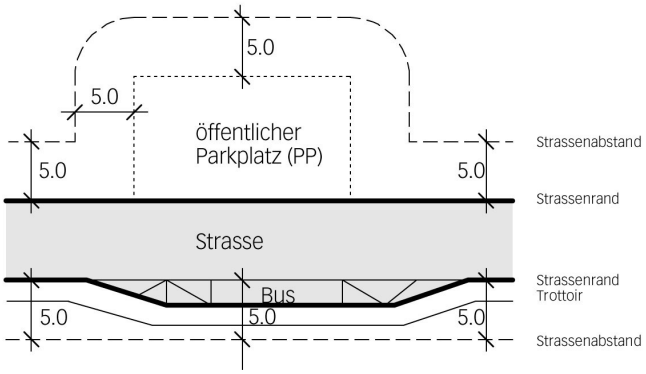
A147 Abstände gegenüber Strassen und Wegen

Detailerschliessung



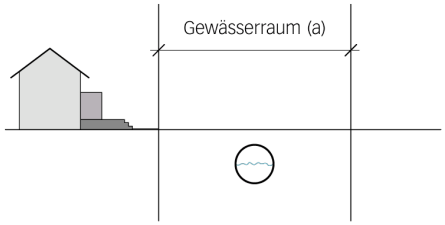
Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen

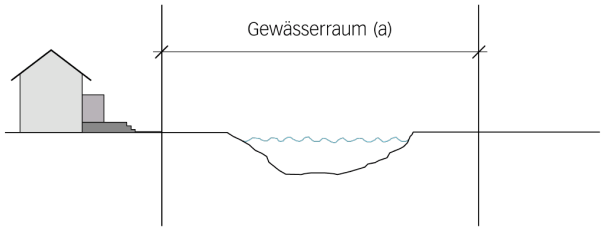
Basiserschliessung



Die Abstände zu selbständigen Fuss- und Radwegen werden analog mit den entsprechenden Massen bestimmt.

A148 Gewässerraum Fliessgewässer





Der Gewässerraum ist im Zonenplan Gewässerraum grundeigentümerverbindlich festgelegt.

A15 Nutzungsziffern

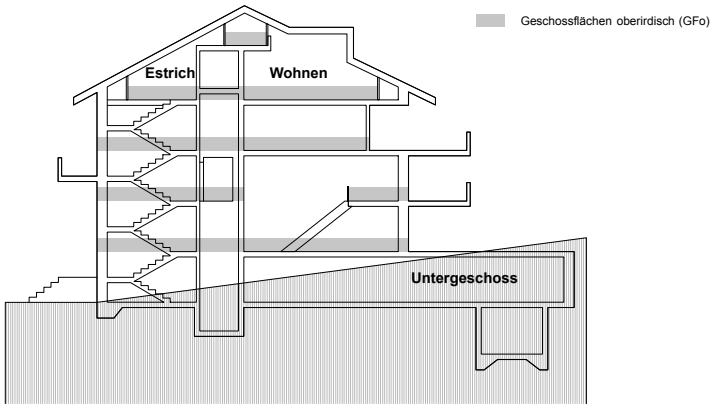
A151 Geschossflächenziffer oberirdisch

[1] Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis aller Summen aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstückfläche.

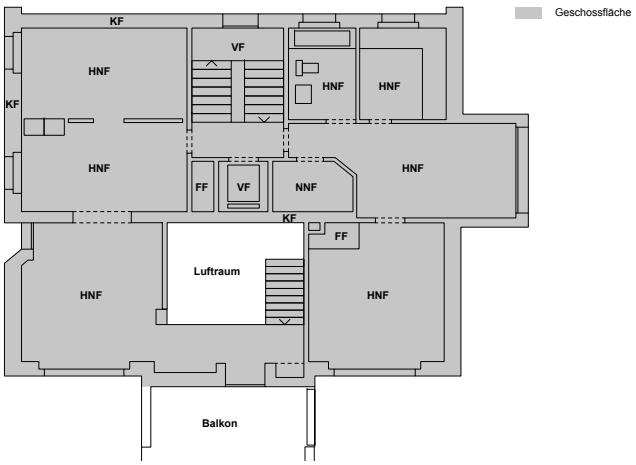
Vgl. Art. 28 BMBV

[2] Zur Summe aller Geschossflächen oberirdisch werden die Hauptnutzflächen (HNF), die Nebennutzflächen (NNF), die Verkehrsflächen (VF), die Konstruktionsflächen (KF) und die Funktionsflächen (FF) ab dem ersten Vollgeschoss mitgerechnet. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt.

Schnitt:



Grundriss 1. Obergeschoss:



B Abkürzungsverzeichnis

A	Arbeitszone
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
~~AZ~~	~~Ausnützungsziffer~~
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
~~BGF~~	~~Bruttogeschossfläche~~
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
BUD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)
EFH	Einfamilienhaus
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (741.111)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
Fh gi	Fassadenhöhe giebelseitig
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
G~~A~~	Grenzabstand
GBD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret; BSG 732.123.44)
GBR	Gemeindebaureglement
GFo	Geschossfläche oberirdisch
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
g~~G~~A	Grosser Grenzabstand
~~GH~~	~~Gebäudehöhe~~
GL	Gebäudelänge
GO	Gemeindeordnung
~~GZ~~	~~Geschosszahl~~
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
k~~G~~A	Kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 9. Juni 1994 (BSG
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)

M	Mischzone
MD	Mischzone Dorf
MD2	Mischzone Dorf Münchringen
MK	Mischzone Kern
NBRD	Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (BSG 723.13)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
SG	Gesetz vom 4. Juni 2008 über Planung, Finanzierung, Bau und Unterhalt der Strassen (Strassengesetz; BSG 732.11)
SFG	Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer (BSG 704.1)
SFV	Verordnung vom 29. Juni 1983 über See- und Flussufer (BSG 704.111)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SV	Verordnung vom 29. Oktober 2008 zum Strassengesetz (SR 732.111.1)
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
~~VG~~	~~Anzahl Vollgeschosse~~
W	Wohnzone
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.11)
WEM	Wohnzone EM (Münchringen)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen