Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee

Baureglement	**14.12.2015**	
Revision/Änderungen	08.05.2020	Änderung Art. 9 „ZPP G“
	06.08.2020	Änderung Art. 9 „ZPP N“
	24.11.2020	Änderung Art. 15
	11.08.2022	Änderung Art. 3 „ZÖN J1“
	18.04.2023	Änderung Art. 3 „ZÖN U“
	18.09.2025	Anpassung Art. 9 „ZPP E“

Gemeinde Herzogenbuchsee

ORTSPLANUNGSREVISION 2012 / 2013

BAUREGLEMENT

Genehmigungsexemplar

Stand: 7. September 2015

Die Ortsplanungsrevision besteht aus

- Zonenplan Siedlung und Landschaft
- Zonenplan Naturgefahren
- **Baureglement**

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

ZUM EINSTIEG 1

A NUTZUNGSZONEN 2

Art. 1 Art der Nutzung 2
Art. 2 Mass der Nutzung 4
Art. 2 bis Arbeitszone 1993 5

Weitere Nutzungszonen 7
Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzungen 7
Art. 4 Zone für Sport- und Freizeitanlagen 11
Art. 5 Grünzone 13
Art. 6 Geschäftszone 13
Art. 7 Bauernhofzone 15
Art. 8 Landwirtschaftszone 15

Besondere baurechtliche Ordnungen 16
Art. 9 Zonen mit Planungspflicht 16
Art. 10 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen 22

B QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS 23

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild 23
Art. 11 Grundsatz 23
Art. 12 Bauweise, Stellung der Bauten 23
Art. 13 Dachgestaltung 24
Art. 14 Attika 24
Art. 15 Antennen 25

Qualitätssicherung 26
Art. 16 Fachberatung 26
Art. 17 Energie 26

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden 27
Art. 18 Baudenkmäler 27

Art. 19 Ortsbildschutzgebiete 27
Art. 20 Landschaftsschutzgebiet 27
Art. 21 Ortsbildprägende Bäume 28
Art. 22 Hochstammobstbestände / «Hostet» 28
Art. 23 Hecken, Feld- und Ufergehölz 28
Art. 24 Historische Verkehrswege 28
Art. 25 Feuchtgebiete/ Amphibienlaichgewässer 29
Art. 26 Archäologische Schutzgebiete 29
Art. 27 Wildwechsel 29
Art. 28 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet 29
Gefahrengebiete 30
Art. 29 Bauen in Gefahrengebieten 30

C MASSE UND MESSWEISEN 31
Art. 30 Gebäudelänge 31
Art. 31 Gebäudehöhe 31
Art. 32 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden 32
Art. 33 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund 32
Art. 34 Abstände gegenüber Zonengrenzen 33
Art. 35 Gebäudeabstand 33
Art. 36 Näherbaurecht 33
Art. 37 Geschosse/Dachausbau 34
Art. 38 Gewässerraum 34
Art. 39 Abstand von öffentlichen Strassen 35

D ZUSTÄNDIGKEITEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN 36
Art. 40 Gemeinderat 36
Art. 41 Baukommission 36
Art. 42 Leiterin / Leiter Bauabteilung 37

Art. 43 Widerhandlungen 38
Art. 44 Inkrafttreten 38
Art. 45 Aufhebung von Vorschriften 38

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ANHÄNGE

ZUM EINSTIEG

Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement:

a. Voranfrage

Den Bauwilligen wird empfohlen, bei der Bauabteilung eine Voranfrage einzureichen. Damit kann frühzeitig geprüft werden, ob die Bauabsichten den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Durch den frühzeitigen Einbezug der Behörden kann sowohl der Prozess vereinfacht wie auch das Resultat verbessert werden. Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:
Telefon 062 956 51 41
E-Mail: gemeinde@herzogenbuchsee.ch

b. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit dem Zonenplan Siedlung und Landschaft und dem Zonenplan Naturgefahren bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

Zonenplan Siedlung und Landschaft, Zonenplan Naturgefahren und Baureglement sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (grundeigentümerverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

c. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons und des Bundes.

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung.
Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.

d. Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Bauvorhaben sind grundsätzlich bewilligungspflichtig. Die Bauabteilung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:
Telefon 062 956 51 41; E-Mail: gemeinde@herzogenbuchsee.ch

e. Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Herzogenbuchsee geregelt.

A NUTZUNGSZONEN

Art. 1 **Art der Nutzung**

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

Zone	Abkürz.	Nutzungsart[d]	Lärmempf.
Wohnzone	W2/ W3[a]	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Mischzone	M2/ M3[b]	Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen	III
Kernzone	K	Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung	III
Dorfzone	D	Wohnen, stilles Gewerbe, Dienstleistung	III
Erhaltungszone	E	Wohnen und Gewerbe; im Gebiet Moos (Ortsteil Oberönz) zusätzlich Landwirtschaft	III
Arbeitszone	A1[c]	Gewerbe und Dienstleistung; Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.	III
	A2	Dito A1 und industrielle Betriebe.	IV
Weitere Nutzungszonen		siehe Art. 3 bis 12	

[a] Wohnzone W2/ W3:

Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (s. Art. 90 Abs. 1 BauV).

HINWEISE

Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500 m2 bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

Kernzonen gelten als Geschäftsgebiete nach Art. 20 Abs. 3 BauG.

[b] Mischzone M2/ M3:

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

[c] Arbeitszone:

Betriebe und Vorkehren, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und dgl.) zuzurechnen sind, sind ausschliesslich in den Arbeitszonen A1 und A2 zugelassen.

[d] Alle Bauzonen:

Bauten und Anlagen öffentlicher Nutzungen (z.B. Kindergärten, Tagesstätten, Quartiertreff), welche der Quartierinfrastruktur dienen, sind in allen Bauzonen zugelassen.

Art. 2 **Mass der Nutzung**

[1] Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	GZ	kGA	gGA	GH	GL
			in m	in m	in m	in m
Wohnzone	W2	2	4.00	8.00	7.00	30.00
	W3	3	5.00	10.00	10.50	40.00
Mischzone	M2	2	4.00	6.00	8.00	30.00
	M3	3	5.00	10.00	11.00	40.00
Kernzone	K[c/d]	2/3[e]	3.00[d]	3.00[d]	7.00 / 11.00[e]	40.00
Dorfzone	D[c/d]	2	3.00	8.00	7.50	30.00
Erhaltungszonen	E[b/c]		-	-	-	-
Bauernhofzone	BHZ[c]		3.00	8.00	7.50	30.00
Arbeitszone	A1		6.00	6.00	12.00	-
	A2		-[a]	-[a]	14.00	-
Weitere Nutzungszonen			siehe Art. 3 bis 12			

[a] Gegenüber Nachbarzonen (inkl. Landwirtschaftszonen, exkl. Arbeitszone A1) ist ein Streifen von 10.00 m als Übergangsbereich zu gestalten. Innerhalb dieses Bereichs ist eine extensive Begrünung, beispielsweise durch Baumzeilen oder Hecken, anzulegen.

[b] Es können nur Um- und Neubauten innerhalb der bestehenden Bauvolumen erstellt werden.

GZ = Geschosszahl

kGA = minimaler kleiner Grenzabstand

gGA = minimaler grosser Grenzabstand

GH = maximale Gebäudehöhe

GL = maximale Gebäudelänge

Der minimale Bauabstand von öffentlichen Strassen (siehe Art. 39 GBR), Gewässern (siehe Art. 38 GBR) und dem Wald gemäss Waldgesetzgebung (Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV) geht den Grenzabständen vor.

Die Messweisen sind ab Art. 30 geregelt.

[c] In diesen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ausgeschlossen.

[d] Bei erhaltenswerten und schützenswerten Bauten ist die Kantonale Denkmalpflege (KDP) beizuziehen.

[e] Grundsätzlich 2 Geschosse (Gebäudehöhe 7.00 m). Entlang der Strassen sind in einer Bautiefe von 18.00 m ab öffentlichem Strassenraum 3 Geschosse (Gebäudehöhe 11.00 m) zulässig, wenn dies der vorherrschenden Bebauung entspricht.

[2] Zudem gelten die folgenden Masse für:

Vorspringende, offene Bauteile im Abstand von öffentlichen Strassen siehe Art. 39

a) Unbewohnte An- und Nebenbauten:

-	Grenzabstand GA	min. in m	2.00
-	Gebäudehöhe GH	max. in m	4.00
-	Gebäudefläche GF	max. in m^2	60.00

b) Bewohnte An- und Nebenbauten:

-	Grenzabstand GA	min. in m	3.00
-	Gebäudehöhe GH	max. in m	4.00
-	Gebäudefläche GF	max. in m^2	60.00

Art. 2 [bis] Arbeitszone 1993

[1] Die Arbeitszone ist für die Ansiedlung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt. Attika- und Dachwohnungen sind gestattet, sofern sie für das betriebsnotwendige Personal bestimmt sind und durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

[2] Die Arbeitszonen sind haushälterisch zu nutzen: In jedem Baugesuch ist nachzuweisen, dass ein möglichst flächensparendes Konzept gewählt wurde (mehrgeschossige Bauweise, Optimierung der Erschliessung, unterirdische Anordnung von Parkplätzen und Lagerräumen etc.)

[3] Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Pro 500 m2 versiegelte Bodenfläche ist ein Baum zu pflanzen resp. nachzuweisen.

[4] Gegenüber Wohnzonen und im Übergang zur Landwirtschaftszone ist arbeitszonenseitig ein Streifen von mindestens 10 m extensiv als Übergangsbereich zu gestalten. Innerhalb dieses Bereichs sind Baumzeilen oder Hecken zu pflanzen, resp. nachzuweisen.

[5] Baupolizeiliche Masse

Gebäudehöhe GH	max. 14 m

Grenzabstände kGA, gGA:	
a) gegenüber anderen Nutzungszonen:	min. grenzseitige Gebäudehöhe (vorbehalten Abs. 4 und Art. 22 Abs. 3 BauV)
b) innerhalb der Arbeitszone:	mind. ½ der grenzseitigen Gebäudehöhe, jedoch min. 3 m.
Empfindlichkeitsstufe ES:	IV

Bauten mit mehr als 14 m Gebäudehöhe bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 19 BauG).

Weitere Nutzungszonen

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

Art. 3 **Zonen für öffentliche Nutzungen**

[1] Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

[2] Neubauten haben gegenüber anderen Nutzungszonen einen Abstand von mindestens des in der angrenzenden Nutzungszone geltenden kleinen Grenzabstandes einzuhalten. Wo solche fehlen, gilt ein Abstand von 4.00 m.

[3] In den einzelnen Zonen gelten zudem folgende Bestimmungen:

	Zweckbestimmung	GH in m	GZ	Grundzüge der Gestaltung	ES
A	Reformierte Kirche und Parkplatz	-	-	Gemäss bestehender Bebauung. Pflanzung von Hochstammbäumen im Parkplatzbereich.	III
B	Katholische Kirche, Kirchgemeindehaus	- 8.00	2	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	III
C	Friedhof und Parkierung	5.00	1	Abdankungsgebäude, Nebengebäude.	II
D	Kirchgemeindehaus	8.00	2	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	III
E	Schul- und Sportanlage Burg	14.00	4	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II

	Zweckbestimmung	GH in m	GZ	Grundzüge der Gestaltung	ES
F	Schul- und Sportzentrum Mittelholz, Gemeindegärtnerei, Schrebergärten Bauten für kulturelle Zwecke	11.00	3	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sowie die Umgestaltung von Aussenräumen sind aufgrund eines Gesamtkonzeptes zugelassen. Der den Langenthalweg begleitende Grünbereich soll beibehalten werden.	III
G	Kindergarten (Rosenweg 3, Ortsteil Herzogenbuchsee)	8.00	2	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II
H	Kindergarten (Hubelweg 1, Ortsteil Herzogenbuchsee)	8.00	2	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II
I	Altersheim, Alterswohnungen	14.00	4	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II
J	Wehrdienste, Zivilschutz, Militär, Festplatz	8.00	2	Neubauten und Neuanlagen sowie die Umgestaltung von Aussenräumen sind zulässig, wenn aufgrund eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes über die ganze ZöN-J die Einordnung sichergestellt werden kann.	III

	Zweckbestimmung	GH in m	GZ	Grundzüge der Gestaltung	ES
K	Abwasserpumpwerk Byfang	5.00	1	Überholung auf den aktuellen technischen Stand gestattet.	-
L	Pflege- und Altersheim / betreutes Wohnen mit zudienenden Gesundheitsdienstleistungen	20.00	6	Erhalten und erweitern oder Neubau gemäss den Zweckbestimmungen.	II
M	Therapie und Rehabilitationszentrum Wysshölzli	14.00	4	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II
N	Regionales Arbeitszentrum	11.00	3	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	III
O	Oberstufenzentrum Oberfeld, Bauten für Schule, Sport und kulturelle Zwecke	11.00	3	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II

	Zweckbestimmung	GH in m	GZ	Grundzüge der Gestaltung	ES
P	Bahnhofplatz Ost öffentlicher Platz	-	-	Der Bahnhofplatz Ost ist ein öffentlicher Platz mit Zugang zum Bahnhof. Er ist eine Begegnungszone mit Bahnhofvorfahrt und Bushaltestellen. Der Platz soll möglichst offen und grosszügig gestaltet werden. Parkplätze und bauliche Nutzungen sind, mit Ausnahme von mobilen Fahrnisbauten, nicht zugelassen. Der künftige Platzbedarf für die Bushaltestellen ist angemessen zu berücksichtigten.	-
Q	Bahnhofplatz West öffentlicher Platz mit Zugang zum Bahnhof	-	-	Der Bahnhofplatz West ist ein öffentlicher Platz mit Zugang zum Bahnhof. Er ist eine Begegnungszone mit Bahnhofvorfahrt und evtl. Bushaltestellen. Er kann für Wochenmarkt, Restaurant-Aussenbestuhlung, Veranstaltungen usw. genutzt werden und soll möglichst offen und grosszügig gestaltet werden. Parkplätze und bauliche Nutzungen sind, mit Ausnahme von mobilen Fahrnisbauten, nicht zugelassen. Innerhalb des Platzes sind ein behindertengerechter Abgang zur Perronunterführung und ein Treppenaufgang zur Fussgängerpasserelle zu realisieren.	-

	Zweckbestim-mung	GH in m	GZ	Grundzüge der Gestaltung	ES
R	Kindergarten Oberönz (Parz. Nrn. 630, 632, 646)	8.00	2	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind zugelassen.	II
S	Spielplatz Oberönz (Parz. Nr. 325)	-	-	bestehend. Ein attraktiveres Angebot mit Sandkasten, Sitzgelegenheiten ist anzustreben	II
T93	Veloabstellplätze	8.00	2	Bepflanzung und Fusswegverbindung zu den Perrons sind sicherzustellen.	

Art. 4 **Zone für Sport- und Freizeitanlagen**

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gestaltungsartikels Art. 11 GBR.

[1] In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BauG gestattet.

[2] Zweckbestimmungen:

	Zweck	Grundzüge der Bebauung und Gestaltung	ES
ZSF 1	Hundedressur	Ein eingeschossiger, unbewohnter Vereinsbau von max. 40 m2 (Art. 2, Abs. 2 GBR).	III
ZSF 2	Schützenhaus Herzogenbuchsee	Bestehendes Schützenhaus und Klubhaus können erhalten und erneuert werden.	III

ZSF 3	Pistolenschützen	Bestehendes Schützenhaus kann erhalten und erneuert werden.	III

	Zweck	Grundzüge der Bebauung und Gestaltung	ES
ZSF 4	Tennisplatz	Bestehende Tennisanlage und Klubhaus mit Parkplätzen können erhalten und nach den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2 erweitert werden.	III
ZSF 5	Kleinkaliberschützen	Bestehendes Schützenhaus und Klubhaus können erhalten und erneuert werden.	III
ZSF 6	Schwimmbad	Bestehendes Schwimmbad kann erhalten, erneuert und mit Nutzungen im Zusammenhang mit Sport und Gesundheit erweitert werden. Baupolizeiliche Masse: GZ 3, GH 11.00 m.	III
ZSF 7	Sportanlagen, Heizzentrale	Bestehende Sportanlagen können erhalten, erneuert und mit Nutzungen im Zusammenhang mit Sport, Gesundheit und Kultur erweitert werden. Baupolizeiliche Masse: GZ 4, GH 14.00 m.	III
ZSF 8	Winkelmatt Reitplatz	Gemäss Art. 78 BauG, Zonen für Sport und Freizeitanlagen.	III
ZSF 9	Waldacker Fussballanlage, Hundeschule	Gemäss bestehender Bebauung. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind 2-geschossig zugelassen. GH 8.00 m.	III

Art. 5 **Grünzone**

Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 79 BauG.

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

Art. 6 **Geschäftszone**

A Scheidegg

[1] In der Geschäftszone «Scheidegg» sind gewerbliche Bauten und Bauten mit gemischten Nutzungen, Restaurants, Verkaufsflächen für Detailhandel und Einkaufszentrum mit den dazugehörenden Nutzungen (Lager, Büro und dgl.) sowie Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke gestattet. Reiner Wohnungsbau ist nicht zugelassen. Das Bauernhaus Scheidegg ist geschützt. Es darf umgenutzt werden, sofern diese Umnutzung mit dem Schutzzweck vereinbar ist. Neubauten haben das Bauernhaus Scheidegg zu respektieren; es sind einfache Bauformen zu wählen. Die Maria Waser-Strasse darf unterbaut werden. Die charakteristische Umgebung beim Bauernhaus mit den dominanten Baumbeständen entlang der Bernstrasse ist zu erhalten. Oberirdische Parkplätze sind mit Hochstammbäumen zu beschatten.

[2] Die Erschliessung des Gebietes für Kunden und Lastwagen erfolgt über die Bernstrasse. Der überwiegende Teil der Parkierung ist in unterirdischen Einstellhallen zu realisieren. Maximal 5 oberirdische Parkplätze dürfen beim Ökonomieteil des Bauernhauses angeordnet werden. Maximal 20 Parkplätze (ausschliesslich für das Personal innerhalb der Geschäftszone «Scheidegg») dürfen entlang der Maria Waser-Strasse angeordnet werden.

[3] Baupolizeiliche Masse:

Geschosszahl GZ	2
Geschosszahl GZ entlang der Maria Waser-Strasse ab	1
Grenzabstand	3.00 m
Gebäudeabstand innerhalb der Zone	frei
Maximale Gebäudelänge	frei
Gebäudehöhe:	
- bestehendes Bauernhaus	bestehend
- Im nördlichen Bereich (auf einer Linie von max. 15.00 m entlang der Maria Waser-Strasse) gemessen ab Maria Waser-Strasse	5.50 m (Kote 480.50 m.ü.M.)
- Im übrigen Bereich gemessen ab Maria Waser-Strasse. In diesem Bereich sind einzelne technische Aufbauten mit einer max. Breite von 11.00 m bis auf eine max. Kote von 480.00 m.ü.M. zugelassen. Schlanke Aufbauten für Entlüftungen, Kamine, Schächte, Kollektoren	3.50 m (Kote 478.50 m.ü.M.)

und dgl. dürfen diese Kote überragen. Attikageschosse sind nicht gestattet.

Lärmempfindlichkeitsstufe ES	III

B Bernstrasse 33

[4] In der Geschäftszone Bernstrasse 33 sind gewerbliche Bauten und Bauten mit gemischten Nutzungen, Verkaufsflächen für Detailhandel und Einkaufszentren mit den dazugehörigen Nutzungen (Snack-Bars, Imbiss-Ecken, Kaffees, Kioske, Lager, Büros und dgl.) sowie Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke gestattet. Reiner Wohnungsbau ist nicht zugelassen. Die Maria Waser-Strasse ist als eigenständiger Strassenraum zu erhalten. Die Maria Waser-Strasse darf unterbaut werden. Oberirdische Parkplätze sind mit Hochstammbäumen oder Rankgerüsten zu beschatten. Die Gestaltung und Ausrichtung der Fassaden bedürfen der Zustimmung der OLK.

[5] Entlang der Bernstrasse ist eine attraktive Zone (Baumallee, Laubengang, Zugänge, Wegführung, Kleinbauten wie Unterstände für Wägeli/Velos, Ausstellvitrinen und dgl.) als Verbindung zum Ortskern zu gestalten. Die Erschliessung des Gebietes für Kunden und Anlieferung (Lastwagen) erfolgt über den bestehenden Kreisel Bernstrasse und über die Stichstrasse. Die Maria Waser-Strasse darf weder als Zufahrt zu Kundenparkplätzen noch der Anlieferung dienen. Die Kundenparkplätze werden in der unterirdischen Einstellhalle realisiert. Maximal 10 Parkplätze (ausschliesslich für das Personal innerhalb der Geschäftszone «Bernstrasse 33») dürfen entlang der Maria Waser-Strasse angeordnet werden. Zwischen der Maria Waser-Strasse und der Bernstrasse ist eine Fusswegverbindung im Südwesten sicherzustellen.

[6] Baupolizeiliche Masse:

Geschosszahl GZ entlang der Bernstrasse	2
Geschosszahl GZ entlang der Maria Waser-Strasse ab	2
Grenzabstand	3.00 m
Grenzabstand gegenüber Kernzone K	5.00 m
Gebäudeabstand innerhalb der Zone	frei
Maximale Gebäudelänge	frei

Gebäudehöhe:

- Im Bereich der Maria Waser-Strasse auf der Gebäudetiefe von max. 30.00 m ab Fassade Maria Waser-Strasse	Kote 482.90 m.ü.M.
- Im Bereich der Bernstrasse	Kote 481.20 m.ü.M.
- Aufbauten für Entlüftungen, Kamine, Schächte, Kollektoren und dgl. dürfen diese Koten nicht überragen. Attikageschosse sind nicht gestattet.	
Lärmempfindlichkeitsstufe ES	III

Art. 7 **Bauernhofzone**

[1] In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen Vorschriften über die Landwirtschaftszone und die kantonalen Vorschriften über die Bauernhofzone (Art. 85 BauG).

[2] Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone M2. Für Silobauten gilt eine max. Höhe von 13.00 m (inkl. Aufbauten).

[3] Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

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

Vgl. Art. 43 LSV.

Art. 8 **Landwirtschaftszone**

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

[2] Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 16 f. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT- bzw. ART-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Vgl. Art. 43 LSV.

Besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 9 **Zonen mit Planungspflicht**

[1] Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale. Bezüglich Energieversorgung gilt Art. 17 GBR.

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

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart (M= Mischnutzung)	Geschosse (G)	Grenzabstand (GA)	Gebäudehöhe (GH)	Bruttogeschossfläche BGF		Empfindlichkeitsstufe (LSV)	Planungszweck	Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	
			in m	in m	min.	max.				
ZPP E	M	4	6.00	13.50	12'300	17'300	III	Die ZPP E bezweckt eine verdichtete Wohn- und Dienstleistungsüberbauung von guter Siedlungsqualität und sorgfältig gestalteten Aussenräumen. Es sind entsprechend der Nutzung gemeinschaftliche Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Gemeinschaftsräume, KITA, Spielplätze und Aufenthaltsbereiche zu realisieren. Der Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie am zulässigen Wärmebedarf für Heizungen und Warmwasser darf höchstens 20% betragen. Ladengeschäfte	Im Übergang von der ZPP E zum südlich angrenzenden Arbeitsgebiet ist eine Pufferzone zu wahren. Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gelten die Planungswerte. Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind für lärmempfindliche Nutzungen (vgl. Art. 2, Abs. 6 und Art. 42, Abs. 1 und 2 LSV) Massnahmen zu treffen, mit denen zwischen Lärmquelle (neue Quartiersammelstrasse West) und lärmempfindli-	Bauten sind als klare Baukörper mit Flachdach ohne Attika zu gestalten. Die Zufahrt hat für alle ZPP zwingend ab der neuen Quartiersammelstrasse zu erfolgen. Es ist eine Rasenspielfläche gemäss Art. 46 BauV zu realisieren.

								mit einer Verkaufsfläche über 500 m^2 sind nicht zugelassen.	chen Nutzungen folgende Schallpegeldifferenz erzielt wird: - bei Wohnräumen mind. 11 dB(A) - bei den übrigen lärmempfindlichen Nutzungen mind. 6 dB(A). Im Verfahren zum Erlass der Überbauungsordnung und im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, wie die Planungswerte im offenen Fenster lärmempfindlicher Räume durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 LSV).	

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Nutzungsmass	Empfindlichkeitsstufe LSV	Planungszweck	Grundsätze Erschliessung und Gestaltung
ZPP F Oberdorf	W	gemäss den baupolizeilichen Massen der W2	II	Regelung einer zweckmässigen Erschliessung für eine Wohnüberbauung. Die Überbauung bedingt eine Landumlegung.	Die Erschliessungsanlagen sollen das Quartier erschliessen, räumlich einprägsam gliedern und durch Bepflanzungen durchgrünen. Die Erschliessung kann etappenweise realisiert werden. Sie folgt einem Betriebs- und Gestaltungskonzept für den motorisierten und den Langsamverkehr über den ganzen Perimeter. Zwischen dem Oberdorfweg und der Länggasse ist eine durchgehende Fusswegverbindung sicherzustellen.
ZPP G Biblis II	Es ist Arbeits-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung sowie Wohnen für das betriebsnotwenig an den Standort gebundene Personal gestattet. Lagernutzung ist nur im Zusammenhang mit der Arbeits- und Dienstleistungsnutzung gestattet.	Gebäudehöhe (GH) 14.00 m Grenzabstand (GA) mind. 5.00 m, Silobauten mind. 10.00 m Silobauten bis zu 45.00 m Gebäudehöhe (inkl. Dachaufbauten) sind gestattet, sofern sie dem Gesamtkonzept betreffend Silo- und Hochbauten der Gemeinde entsprechen. Der Grenzabstand ist auch entlang dem Überbauungsbereich einzuhalten. Gebäudelänge und interne Grenzabstände sind arealintern frei.	IV	Die ZPP «Biblis II» bezweckt die Regelung des Industrieareals mit Silobauten gemäss Art. 20 BauG.	Die ZPP ist haushälterisch zu nutzen, Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Es ist eine differenzierte Gestaltung der Gebäudevolumen entsprechend ihrer Funktion anzustreben. Entlang der nordwestlichen Grenze ist im Überbauungsbereich zur Landwirtschaftszone innerhalb der ZPP ein Streifen von 10.00 m als Übergangsbereich zu gestalten. Innerhalb dieses Bereichs sind eine extensive Begrünung und eine artenreiche unterbrochene Hecke mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen.
ZPP H Wangenstrasse	Es ist Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung gestattet. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.	Gebäudehöhe (GH) 14.00 m Gegenüber der Landwirtschaftszone ist ein Übergangsbereich von 10.00 m auszuscheiden. Dieser Bereich ist mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen extensiv zu begrünen.	IV	Die ZPP «Wangenstrasse» bezweckt die Regelung des Arbeitsgebiets mit einem Agrarfachmarkt, einer Annahmestelle mit Lagerhaltung von Landwirtschaftsprodukten und deren Aufbereitung für den Detailhandel sowie eine Wertstoffsammelstelle.	Entlang der Wangenstrasse werden am Ortseingang erhöhte Gestaltungsanforderungen bezüglich Bauten und Aussenraumgestaltung gefordert. Die Fahrzeugerschliessung erfolgt mit max. einer Ein- und einer Ausfahrt über den Byfangweg.

ZPP I Hofmatt	Getreideannahme, -lagerung und –verarbeitung inkl. der damit im Zusammenhang stehenden Logistik gemäss Zone A2	Gebäudelänge: frei Gebäudetiefe: frei Gebäudehöhe: max. 50.00 m	IV	Erweiterung der bestehenden Anlage inkl. Silobauten nach Art. 20 BauG. Ausbau und Erweiterung der zentralen Getreideannahmestelle, der Getreidelagerkapazitäten und der Produktionsstätten.	Bestehende Grün- und Ausgleichsflächen sind zu erhalten bzw. zu kompensieren. Die Farbgebung neuer Bauten ist mit den bestehenden Anlagen abzustimmen. Die strassenseitige Erschliessung erfolgt über den Byfangweg. Anlieferung und Verteilung erfolgen teilweise schienengebunden.
ZPP J Unteres Buchseefeld	W	Bruttogeschossfläche: min. = 5'650 m^2 max. = 7'100 m^2	II	Wohnüberbauung gemäss Wohnzone W2.	Überzeugende Konzepte von Bebauung und Erschliessung, welche optimal aufeinander abgestimmt sind. Die Erschliessung erfolgt über den Lärchenweg. Zweckmässige Erschliessung für den motorisierten und den Langsamverkehr.
ZPP K Biblis I	W	Gebäudehöhe gemäss W3 Grenzabstand gegenüber Ost-/Südgrenze 10.00 m Grenzabstand gegenüber West- /Nordgrenze 6.00 m	II	Zweckmässige Wohnüberbauung im heterogenen Umfeld. Die Überbauung bedingt eine Landumlegung.	Differenzierte Gestaltung der Nutzungen und Volumen in Abhängigkeit des Umfeldes Langsamverkehrsverbindungen Bibliweg - Feldstrasse und Biblisweg - Önzbergstr. sind als Gliederungs- und Gestaltungselement in die Wohnüberbauung einzubeziehen.
ZPP L Unterfeld	W	gemäss baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2, die minimale Ausnützungsziffer beträgt 0.4	II	Erstellen einer Wohnüberbauung nach der Wohnzone W2. Sie bedingt eine Landumlegung.	Die Auffüllung der Baulücke verlangt überzeugende Konzepte von Bebauung, Erschliessung und Landumlegung, welche optimal aufeinander abgestimmt sind. Regelung einer zweckmässigen Erschliessung ab Oenzweg und Unterfeldstrasse. Mit der Überbauungsordnung ist das Bauland umzulegen.
ZPP M Im Winkel	Entlang der Wangenstr. sind innerhalb einer Bautiefe vielfältige Nutzungen analog K zugelassen (Lärmempf. III). Das übrige Gebiet ist für W bestimmt (Lärmempf. II)	Hauptbauten sind 2- bis 3-geschossig zu erstellen. Bei Vollausbau ist eine minimale AZ von 0.4 zu erreichen. Die AZ von 0.7 darf nicht überschritten werden. Unmittelbar nordöstlich des bestehenden UBS-Gebäudes darf in einer Bautiefe eine 3-geschossige Hauptbaute mit einem zusätzlichen speziellen Dachgeschoss mit Flachdach gemäss den folgenden Bestimmungen erstellt werden: Das Dachgeschoss muss mind. 75 cm, bei der Hauptwohnseite mind. 2.00 m, hinter der Fassadenflucht liegen. Vordächer und der Bereich für Erschliessung (bis max.	III / II	Parkierungsanlage für den Ortskern und eine qualitativ hochstehende bauliche Ergänzung zwischen den Bauten an der Hafnergasse und der Wangenstrasse.	Bauten entlang der Wangenstr. haben Mass an der bestehenden traditionellen Bebauung entlang der Wangenstr. zu nehmen. Neue Wohnbauten haben ein differenziertes Wohnraumangebot aufzuweisen. Ein Begrünungskonzept hat sicherzustellen, dass räumlich attraktive und qualitätsvolle Aussenräume entstehen. Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt im Bereich der Parzellen Nrn. 330/929 und 969 ab Wangenstr.; diese ist als Sammelzu- und Sammelwegfahrt für eine Parkierungsanlage auszubilden. Die Parzellen Nrn. 344 und 2259 können von der Sternenstr. her erschlossen werden. eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen Wangenstr. und Hafnergasse ist sicherzustellen.

		1/3 der Fassadenlänge) dürfen auf der Fassadenflucht liegen. Geländer, auch im Balkonbereich, sind möglich.			
ZPP N Bernstrasse	M	2-geschossig mit Attika, Flachdach, gemessen ab Bernstrasse Grenzabstand gegenüber Westgrenze 6.00 m Grenzabstand gegenüber Nord- / Südgrenze 5.00 m	III	Überbauung, welche eine Torsituation zum Ortskern von Herzogenbuchsee macht. Regelung der Erschliessung.	Die Gebäude sind so zu staffeln, dass sie gegenüber der Westgrenze max. 4-geschossig in Erscheinung treten. Der motorisierte Verkehr wird von der Bernstr. oder via bestehende Einstellhalleneinfahrt (Parz. Nr. 2258, Oberstrasse) erschlossen, sofern diese privatrechtlich sichergestellt werden kann. Die Kundenparkplätze und die Anlieferung werden ab Bernstr. erschlossen resp. sichergestellt. Zwischen der Oberstrasse und der Bernstrasse ist eine durchgehende Fusswegverbindung sicherzustellen. Die schützenswerten Gebäude östlich der Strasse (Parz. 211 und 1307) sind angemessen zu berücksichtigen.
ZPP O Sandacker	W	max. AZ = 0.8 GZ = 3, Dachraum darf ausgebaut werden	II	Gestaltung der Bauten und Anlagen als architektonisch befriedigendes Gesamtbild einer verdichteten Bauweise. Bei den Übergängen zu den angrenzenden Überbauungen Sandackerweg und Juraweg sind Durchblicke offen zu halten.	Bauten, Anlagen und Aussenräume sind nach einem detaillierten Gesamtkonzept zu gestalten. Es gelten folgende Grundsätze a) Als Bauform sind Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser mit Geschoss- und Maisonettewohnungen möglich. b) Die architektonisch attraktiven Wohnbauten sollen mit klar definierten und gestalteten Aussenräumen geplant werden. Für die Bepflanzung sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die privaten Aussenräume sind mit Zäunen, Hecken und Nebenbauten gegen Einsicht zu schützen. Zu jeder Familienwohnung gehört ein Gartenteil. c) Die Erschliessung des Gebietes erfolgt über die Unterfeldstrasse. Die Parkierung ist unterirdisch zusammenzufassen. Die oberirdischen Besucherparkplätze sind mit unversiegelten Oberflächen zu gestalten. Die Veloabstellplätze sind oberirdisch und gedeckt zu erstellen. d) Die Belange des Zivilschutzes und der Energieverwendung werden nach einem Gesamtkonzept geregelt. e) Mit der Gemeinde ist ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen, wobei geregelt werden muss, dass sämtliche Erschliessungskosten durch die Grundeigentümer zu tragen sind.

ZPP P Am Hubel	W	Hauptbauten 2-geschossig, Dachbauten oder Attikageschosse sind gestattet. Die min. zu realisierende BGF beträgt 4'000 m^2, die max. zulässige BGF beträgt 8'000 m^2.	II	Konzentration einer neu zu erstellenden Wohnbebauung im Osten des Planungsperimeters zugunsten der Freihaltung eines Grünbereichs entlang der Zürichstrasse (freie Sicht auf Kirche). Die Überbauung ist mittels planerischen und gestalterischen Massnahmen vor den Immissionen des Strassenlärms zu schützen.	Die neu zu schaffenden, fest zugewiesenen Abstellplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen; die Haupterschliessung erfolgt im Nordwesten des Planungsgebietes direkt ab der Zürichstrasse. Das Arealinnere ist von Motorfahrzeugen freizuhalten. Vom Terrassenweg zur Oberfeldstrasse sowie von der Zürichstrasse zum Hubelweg sind öffentliche Fusswegverbindungen zu schaffen. Die Bauten auf der Ostseite des Grünbereichs sind so zu gestalten, dass die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung eingehalten sind und ein einwandfrei gestalteter Siedlungsrand entsteht. Der Grünbereich zwischen Zürichstrasse und Bebauung ist extensiv zu nutzen; Baum- und Strauchpflanzungen sind gestattet, soweit sie das Siedlungskonzept unterstreichen. Wird im nordöstlichen Bereich der «Schlittelhoger» beibehalten, so ist dieser als Spielfläche anzurechnen (Art. 44-46 BauV). Die Erschliessung und Überbauung des Gebietes erfolgt frühestens 7 Jahre nach Genehmigung des Reglements von 2005. Bei etappierter Überbauung ist zu beachten, dass eine vernünftige landwirtschaftliche Bewirtschaftung der jeweiligen Restflächen gewährleistet bleibt.
ZPP Q Farnsbergstrasse Oberönz	W; in einer Tiefe von 30.00 m ab der Farnsbergstrasse sind kleingewerbliche Nutzungen zulässig. Es dürfen auch öffentliche Zivilschutzbauten errichtet werden.	gemäss den baupolizeilichen Massen der W3 (60.00 m tiefer Streifen ab der Farnsbergstrasse) und W2 (Restareal)	II	Erstellen einer verdichteten Wohnsiedlung mit der Möglichkeit von zusätzlichen kleingewerblichen Räumen und attraktiven Aussenräumen.	Als Randbedingungen gelten: - Die Hauptbauten haben geneigte Satteldächer aufzuweisen. - Im Ostteil sind grossvolumige, im Westteil kleinvolumige Bauten (Einzelhäuser bis Reihenhäuser) vorzusehen. - Zentral ist eine zusammenhängende, gemeinsam nutzbare Grünfläche vorzusehen. - Aussenräume sind eindeutig in gemeinschaftliche und private zu trennen und klar abzugrenzen. Allen ebenerdigen Familienwohnungen ist ein privater Aussenbereich zuzuordnen. Erschliessung: Verkehr, Fussgänger: - Die hauptsächliche Erschliessung erfolgt ab der Farnsbergstrasse. - Der westliche Teil kann über den Grünfeldweg erschlossen werden. - Durch das ganze Areal ist eine durchgehende Fuss- und Fahrradverbindung sicherzustellen. - Die Parkierung ist primär zusammengefasst entlang der Zu-

					fahrten oder unterirdisch vorzusehen. Energie, Ver- und Entsorgung: - Die Energieversorgung für Heizzwecke hat mit Erdgas oder erneuerbaren Energieträgern (Holz, Sonnenenergie, Wärmepumpen etc.) zu erfolgen. - für die Kehrichtsentsorgung und Kompostierung ist ein Konzept vorzulegen.

Art. 10 **Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

UeO = Überbauungsordnung

Bezeichnung	Abk.	Dat. Genehmigung	ES
«Oenzbergstrasse»	UeO	27.04.1966	II
«Bleikematt»	UeO	17.02.1982	II
«Baulinien 96»	UeO	12.09.1997	-
«Farnsbergstrasse»	UeO	29.06.1999	II
«Reithalle Hegenstrasse»	UeO	07.03.2000	III
«Oberönzfeld»	UeO	17.10.2001	II
«Hofmatt»	UeO	10.11.2003	IV
«am Hubel»	UeO	23.02.2007	II
«Heimenhausenfeld»	UeO	01.02.2006	IV
«Sandacker»	UeO	29.04.2008	II
«Bahnhofplatz»	UeO	17.09.2009	III
«Dorfkern Oberönz»	UeO	20.01.2004	III

B QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 11 **Grundsatz**

[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.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

Art. 12 **Bauweise, Stellung der Bauten**

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

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

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

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

Dazu gehören u.a. (Beispiele):
- In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal
- In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.

Art. 13 **Dachgestaltung**

[1] Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Grundsätzlich sind Flach- und Steildächer erlaubt.

[2] Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt maximal 40% der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Dachflächenfenster werden nicht angerechnet.

[3] Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20% der jeweiligen Dachfläche.

[4] In Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 33% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten, inkl. Dachflächenfenster. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten gemäss Bauinventar sowie im Ortsbildschutzperimeter nicht zugelassen.

Art. 14 **Attika**

[1] Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

[2] Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens zwei ganzen Fassaden gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2.50 m zurückversetzt werden (gilt auch für Vordächer). Nicht zugelassen ist die Zurückversetzung der beiden Schmalseiten (kummulativ).

[3] Die Fassade des Attikageschosses darf von Oberkant Flachdach bis Oberkant Attikageschoss (Schnitt AK Fassade mit OK Sparren resp. OK Brüstung bei Flachbauten) max. 3.50 m messen. Die Gebäudehöhe wird bis Oberkant Brüstung gemessen.

[4] Auf der Attika sind unter anderen folgende Aufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter
- Liftüberfahrten bis zu einer Höhe von 4.20 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant Abdeckung des Liftaufbaus

[5] Bei inventarisierten Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen. Kein Ausbau über dem Kehlgebälk.

[6] Bei zurückversetzter Brüstung im Gebäudeprofil von 45 Grad wird die Gebäudehöhe bis Oberkante Flachdach gemessen.

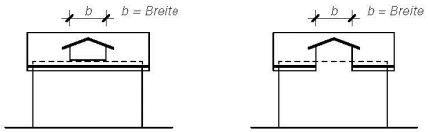
Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

– Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte,

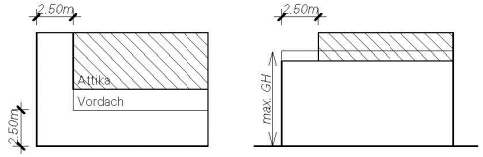
– allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.

Messweise Dachlukarnen

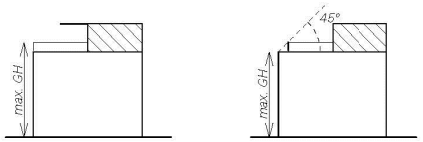


Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen werden begrüsst.
Auf Schutzobjekten gelten erhöhte Anforderungen.
Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE)

Attikageschoss



Messweise mit zurückversetzter Brüstung



Art. 15 **Antennen**

[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, Betriebsfunk u.a. dienen.

[2] Unter diesen Artikel fallen 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 A1 und A2 resp. in ZPP mit Arbeitsnutzung (ZPP G Biblis II, ZPP H Wangenstrasse, ZPP I Hofmatt) sowie in der UeO Heimenhausenfeld zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

Unter anderem sind möglicherweise besondere Funkanlagen, solche von Eisenbahn, Polizei oder Feuerwehr, unter Umständen auf Standorte ausserhalb der Arbeitszonen angewiesen.

[4] Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone möglich ist (Bedürfnisnachweis). 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 (Koordinationspflicht).

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

[6] Im Ortsbildschutzgebiet, im Landschaftsschutzgebiet und bei schützenswerten Baugruppen sind Antennen nicht zulässig.

[7] An bestehenden Standorten dürfen Antennenanlagen, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht stärker beeinträchtigt wird, auch gesteigerten Bedürfnissen entsprechend um- und aufgerüstet werden.

[8] Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.

[9] Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

Qualitätssicherung

Art. 16 **Fachberatung**

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

[2] Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde.

Die Fachleute - ArchitektInnen, LandschaftsarchitektInnen, BauberaterInnen des Berner Heimatschutzes, Denkmalpflege, Ortsplaner - werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Bauherrschaft, der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Im Falle von schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern, die zu einer Baugruppe gehören und von K-Objekten ausserhalb von Baugruppen erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege.

Art. 17 **Energie**

[1] Die Gemeinde Herzogenbuchsee strebt für alle Gebäude eine zuverlässige, sparsame, umweltfreundliche und wirtschaftliche Energieversorgung und -nutzung an.

[2] Die Vorgaben des kommunalen Richtplans Energie sind bei der Energieversorgung zu berücksichtigen.

[3] Der Höchstanteil nicht-erneuerbarer Energie am zulässigen Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf bei grössere Überbauungen mit einer Bruttogeschossfläche von mehr als 5‘000 m^2 sowie künftige Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen höchstens 20% betragen.

[4] Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht-erneuerbaren Energie gedeckt werden.

[5] Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen. Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie. Wenn eine gemeinsame Anlage unzumutbar oder unzweckmässig ist, kann der Gemeinderat eine Ausnahme von dieser Verpflichtung beschliessen.

[6] Im gesamten Gemeindegebiet muss für Gebäude, die neu erstellt oder energierelevant umgebaut oder umgenutzt werden, der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser soweit technisch möglich mit dem Energieträger Sonnenenergie gedeckt werden. Ausgenommen sind Gebiete, in denen ein anderer erneuerbarer Energieträger oder der Anschluss an ein gemeinsames Heizwerk vorgeschrieben ist.

Siehe auch «Richtlinien - Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» des Amtes für Umweltkoordination und Energie des Kantons Bern (AUE).

Gemäss KEnG Art. 16 Abs. 1 gilt der Vorbehalt für den Anschluss an ein gemeinsames Heizwerk auch für Bauten, die höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heinzungen und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energien decken.

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 18 **Baudenkmäler**

Die von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellten und in Kraft gesetzten Bauinventare bezeichnen die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Die Festlegung der Baudenkmäler erfolgt nicht grundeigentümerverbindlich. Die Zuordnung gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege kann im Baubewilligungsverfahren bestritten werden.

Art. 19 **Ortsbildschutzgebiete**

[1] Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.

[2] Die Ortsbildschutzgebiete bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

[3] Für das Ortsbild von Herzogenbuchsee prägend ist der heterogene Bestand, welcher trotzdem in den verschiedenen Baugruppen eine relative räumliche Geschlossenheit von hoher Qualität aufweist. Diese stehen in der Regel im Zusammenhang mit Strassen, öffentlichen Räumen oder Fliessgewässern. Diese ortsbildprägenden Situationen sollen respektiert und sorgfältig weiterentwickelt werden. Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

[4] Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Art. 10a, Abs.2 und 3 des Baugesetzes definiert die beiden Begriffe «erhaltenswert» und «schützenswert»:

[2] Baudenkmäler sind schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen.

[3] Sie sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen.

Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen. (BauG Art. 10b, Abs. 2 und 3).

Art. 20 **Landschaftsschutzgebiet**

[1] Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich. Es ist nur die landwirtschaftliche Nutzung gestattet.

[2] Bauten und Anlagen sind nicht zugelassen. Insbesondere nicht zugelassen sind:

- Materialabbau, Ablagerungen und Deponien
- Gewächshäuser, Folientunnels, Nieder- und Mittelstammkulturen, Hagelschutznetze sowie Baumschulen und Containerkulturen

[3] Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Art. 21 **Ortsbildprägende Bäume**

[1] Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft eingetragenen ortsbildprägenden Bäume sind geschützt. Sie dürfen nicht beeinträchtigt oder gefällt werden und sind bei Krankheit oder Abgang innert Jahresfrist am ursprünglichen Ort durch einen Baum einer standortheimischen Art zu ersetzen.

[2] Mit schriftlicher Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen ausnahmsweise bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse gegen die Fällung nicht überwiegt oder wenn ein Baum für Mensch, Tier oder Eigentum eine ernsthafte Gefährdung darstellt. Bedingung für eine Fällung ist in jedem Fall der Ersatz innert Jahresfrist am bisherigen Ort oder in unmittelbarer Nähe durch einen Baum einer standortheimischen Art.

Art. 22 **Hochstammobstbestände / «Hostet»**

Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft eingetragenen Hochstammobstbestände sind in ihrem Umfang zu erhalten. Der Gemeinderat kann Fällungen erlauben.

Art. 23 **Hecken, Feld- und Ufergehölz**

[1] Hecken, Feld- und Ufergehölz sind in ihrem Bestand gemäss Naturschutzgesetz Art. 27 geschützt.

[2] Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.00 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.00 m einzuhalten.

Art. 24 **Historische Verkehrswege**

[1] Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS (historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung sowie historische Verkehrswege von regionaler/lokaler Bedeutung) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Mauern, Böschungen, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

Hecken, Feld- und Ufergehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter. Sie oder er teilt den beschwerdeberechtigten Organisationen und der zuständigen Stelle der Volkswirtschaftsdirektion Ausnahmen mit.

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind:
Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.

Art. 25 **Feuchtgebiete/ Amphibienlaichgewässer**

Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft eingetragenen sowie neu geschaffenen Feuchtgebiete und Amphibienlaichgewässer sind geschützt und dürfen nicht trocken gelegt werden. Sie sind durch fachgerechte Pflege zu erhalten und wenn möglich aufzuwerten. Es dürfen keine Pestizide und Dünger verwendet werden.

Art. 26 **Archäologische Schutzgebiete**

[1] Bei Vorhaben im Bereich der im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten archäologischen Schutzgebiete ist vorgängig der Archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

[2] Treten archäologische Funde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bauabteilung sowie der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

Art. 27 **Wildwechsel**

In den im Zonenplan Siedlung und Landschaft eingetragenen Wildwechselkorridoren sind keine ausgedehnten Bauten und Anlagen zugelassen, welche Verbreitungshindernisse für das Wild bilden. Insbesondere nicht zugelassen sind grossflächige, feste und dauerhafte Umzäunungen.

Art. 28 **Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet**

[1] Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen:

- sind nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung zu begrünen, wenn ihre Fläche 50.00 m^2 übersteigt. Als Alternative zur Begrünung können sie mit Solaranlagen versehen werden.
- sind möglichst durchlässige Bodenbeläge zu erstellen.
- ist Dach- und Meteorwasser möglichst versickern zu lassen.

[2] Bei kommunalen Bauten und Bauvorhaben nimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion ein und berücksichtigt bei Strassen- und Umgebungsgestaltungen sowie beim Unterhalt siedlungsökologische Aspekte.

Gefahrengebiete

Art. 29 **Bauen in Gefahrengebieten**

[1] Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG

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

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

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

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)

- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)

- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auf-treten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

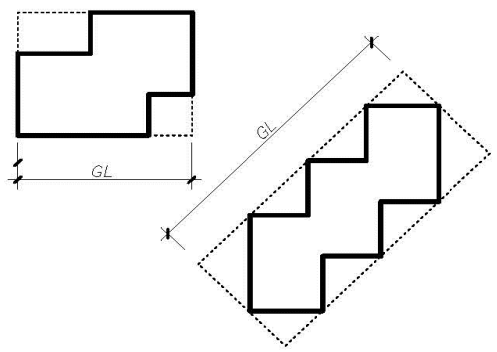
C MASSE UND MESSWEISEN

Art. 30 **Gebäudelänge**

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

[2] Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppe ist ohne unbewohnte An- und Nebenbauten zu messen.

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gebäudelänge (GL) am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



GL Gebäudelänge
Flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

Art. 31 **Gebäudehöhe**

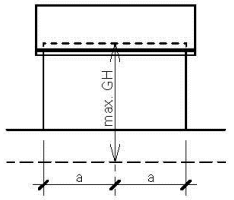
[1] Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen oder vom tieferliegenden, fertigen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant Brüstung. Giebelfelder werden nicht angerechnet; Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind vollständig anzurechnen, falls sie eine Breite von mehr als 5.00 m, bei Fassaden von über 15.00 m Länge mehr als ein Drittel dieser Länge aufweisen.

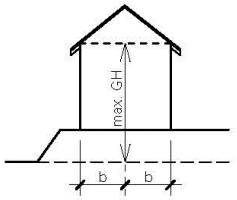
[2] Die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 2 darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Für Wohnbauten am Hang ist talseits ein Hangzuschlag von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

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

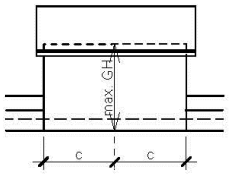
Gebäudehöhe

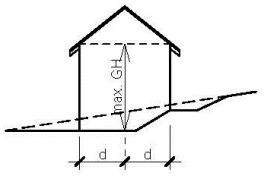
Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen





Gebäudehöhe bei Bauten am Hang





gewachsenes Terrain
fertiges Terrain
max. GH max. Gebäudehöhe

Art. 32 **Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden**

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen. Als Staffelung gelten Vor- und Rücksprung von min. 2.00 m.

Art. 33 **Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund**

[1] Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die im vorliegenden Baureglement festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einzuhalten.

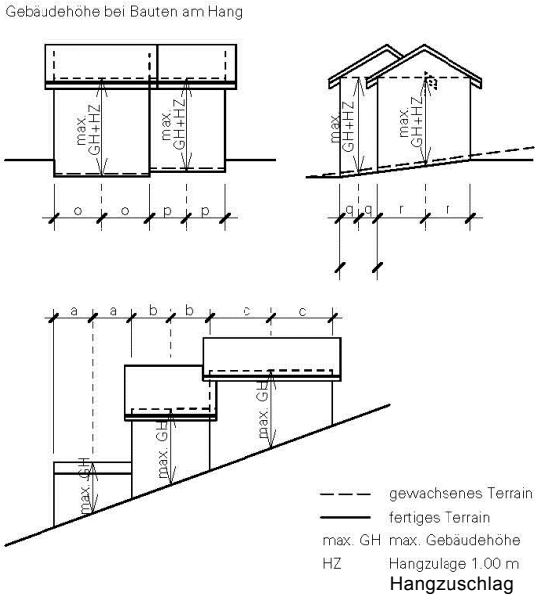
[2] Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes.

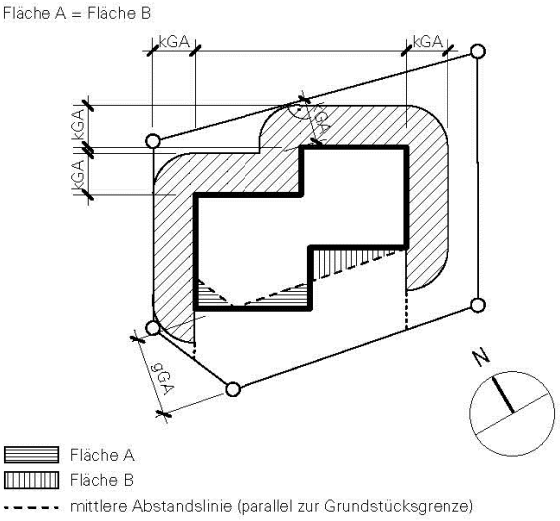
[3] Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Er kann bei gestaffelten Gebäuden ausgemittelt werden. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei ist mindestens der kleine Grenzabstand einzuhalten.

[4] Vorspringende, offene Bauteile wie Vordächer und Treppen dürfen max. 3.00 m, Laubengänge und Balkone max. 2.00 m in den Gebäude- resp. Grenzabstand hineinragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 1.80 m zur Grenze einhalten.

[5] Für Unterniveaubauten ist ein Grenzabstand von mindestens 1.00 m einzuhalten.

Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden





Art. 34 **Abstände gegenüber Zonengrenzen**

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

Art. 35 **Gebäudeabstand**

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

[2] Für An- und Nebenbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

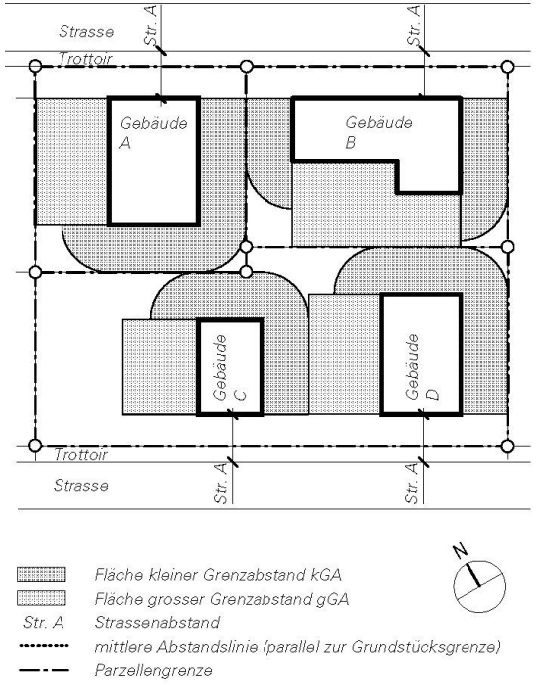
[3] Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV überschritten würden.

Art. 36 **Näherbaurecht**

[1] Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Bauabständen zum nachbarlichen Grund (gemäss Art. 33) mit einem im Grundbuch eingetragenen Näherbaurecht vereinbaren. Sie können den Grenzabstand bis auf Null reduzieren.

[2] Wird ein einseitiges Näherbaurecht eingeräumt, muss auf dem Nachbargrundstück der Gebäudeabstand eingehalten werden.

[3] Wird ein gegenseitiges Näherbaurecht eingeräumt, so muss kein Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn die Gebäude in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten. Wird diese überschritten, so kann der Gebäudeabstand bis auf 6.00 m, liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, bis auf 10.00 m, reduziert werden.



Art. 37 **Geschosse/Dachausbau**

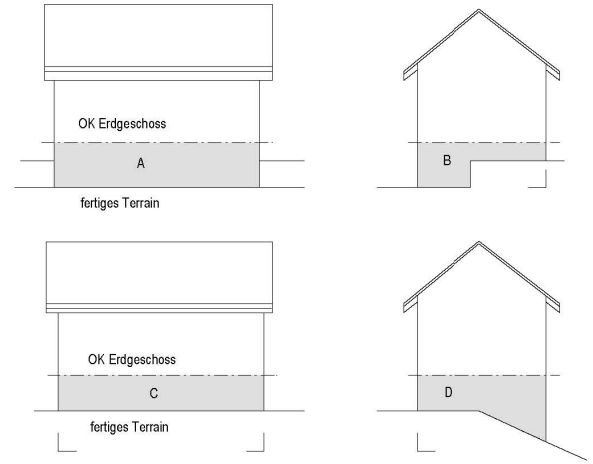
[1] Als Vollgeschosse zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter- und Dachgeschosse.

[2] Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als 1.20 m über das fertige Terrain hinausragt.

[3] Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen 1.20 m nicht überschreitet.

[4] Attika gemäss Art. 14 GBR gelten nicht als Vollgeschoss.

[5] Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. In inventarisierten Objekten ist maximal ein Ausbaugeschoss im Dach zulässig.



Art. 38 **Gewässerraum**

[1] Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

a) Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
b) Schutz vor Hochwasser;
c) Gewässernutzung.

[2] Der Gewässerraum beträgt für die

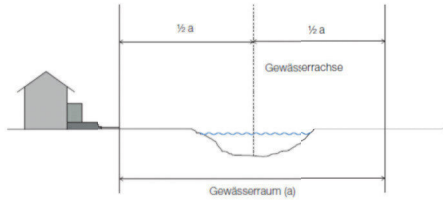
Önz:	25.75 m
Seemattgrabe, Riedgrabe, Breite:	11.00 m
Eingedolte Fliessgewässer und alle weiteren Gewässer:	11.00 m

Der Gewässerraum wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

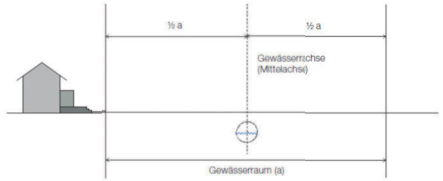
[3] Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten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

[4] Innerhalb des Gewässerraumes 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.

Gewässerraum Messweise



Offenes Gewässer



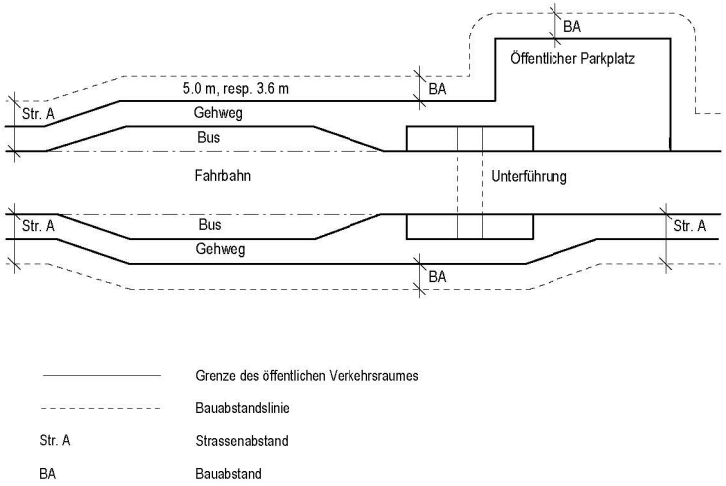
Eingedoltes Gewässer

Art. 39 **Abstand von öffentlichen Strassen**

[1] Für Bauten, Anlagen, Bäume, Pflanzen, Strassenreklamen und sonstige Vorkehren entlang von Kantonsstrassen, Gemeindestrassen, öffentliche Strassen privater Eigentümer sowie selbstständige Fuss- und Radwege gelten die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung.

[2] Vorbehalten bleiben davon abweichende Baulinien.

[3] Wenn es die Verkehrssicherheit, insbesondere in Ausfahrts- und Knotenbereichen erfordert, kann das zuständige Gemeinwesen verlangen, dass Bauten, Anlagen, Pflanzen und sonstige Vorkehren, die Strassenabständen, dem Lichtraumprofil , Sichtzonen nach der Norm 640 273a oder dem Verbot der Beeinträchtigung widersprechen, innert angemessener Frist beseitigt oder angepasst werden.



Des Weitern gilt das Strassengesetz SG.

Alle weiteren Abstände richten sich nach dem kantonalen Baugesetz, wie beispielsweise der Waldabstand.

D ZUSTÄNDIGKEITEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 40 **Gemeinderat**

[1] Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit sie nicht nach Gesetz oder Reglementen einem andern Gemeindeorgan obliegen.

[2] Er beschliesst insbesondere:

a die Führung und Begleitung von Baubeschwerden der Gemeinde,

b über den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG),

c über die Ueberbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht nach Art. 93 ff. BauG;

d die Zustimmung zur Bewilligung eines einzelnen Vorhabens oder der Verzicht auf den Erlass einer UeO in einer Zone mit Planungspflicht nach Art. 93 Abs. 1 lit. a und b BauG;

e über die geringfügige Abänderung von Plänen oder Vorschriften im Sinne von Art. 122 BauV.

Art. 41 **Baukommission**

[1] Die Baukommission ist die ordentliche Baubewilligungsbehörde der Gemeinde gemäss Art. 33 BauG sowie die Baupolizeibehörde; sie ist damit zuständig für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nach den kantonalen Bestimmungen (Koordinationsgesetz, Baugesetz sowie die dazugehörenden Dekrete und Verordnungen).

[2] Im Baubewilligungsverfahren obliegen der Baukommission, unter Vorbehalt von Art. 42, insbesondere:

a die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlichrechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 18 ff. BewD);

b die Durchführung von Einigungsverhandlungen (Art. 33 und 34 BewD);

c der Entscheid über ordentliche und generelle Baugesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist und unter Vorbehalt von Art. 42;

d die Stellungnahme zu Einsprachen und Amtsberichten an die Leitbehörde, sofern die Gemeinde für den Entscheid nicht selber zuständig ist (Art. 8 BewD);

[3] Als Baupolizeibehörde obliegt der Baukommission, unter Vorbehalt von Art. 42, insbesondere:

a der Erlass von Verfügungen betreffend die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen;

b die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen (Art. 45 BauG).

[4] Die Baukommission kann dem Gemeinderat über den Erlass von Beschlüssen gemäss Art. 40 Abs. 2 Antrag stellen.

[5] Die Baukommission erledigt zudem alle weiteren Aufgaben, die ihr von Gesetzes wegen obliegen, und die ihr durch die Gemeindeversammlung gestützt auf Gemeindereglemente und insbesondere Art. 66 der Gemeindeordnung zugewiesen sind. Sie wählt die Mitglieder der Fachberatung gemäss Art. 16 GBR.

Art. 42 **Leiterin / Leiter Bauabteilung**

[1] Die Leiterin oder der Leiter der Bauabteilung führt das Sekretariat der Baukommission, bereitet deren Geschäfte vor und ist Baubewilligungsbehörde für kleine Baubewilligungen (Art. 27 BewD) sowie Organ der Baupolizei.

[2] Im Baubewilligungsverfahren obliegen der Bauabteilung:

a die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel, sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 ff. BewD);

b die Einholung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen (Art. 21 und 22 BewD);

c die Verfügung des Verfahrensprogramms gemäss Art. 6 KoG;

d die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff. BewD);

e die Antragstellung an die Baukommission;

f die Durchführung von Einspracheverhandlungen im Verfahren für kleine Baubewilligungen;

g der Entscheid über Gesuche für kleine Baubewilligungen.

[3] Als Organ der Baupolizeibehörde obliegt der Bauabteilung insbesondere:

a die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD), die Wachung über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen

der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung und allgemein die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen;

b der Erlass von Baueinstellungsverfügungen und, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungs- oder Betriebsverbotes.

Art. 43 **Widerhandlungen**

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

Vgl. Art. 50 BauG

[2] Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.- bestraft.

Vgl. Art. 58 BauG

Art. 44 **Inkrafttreten**

Die Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

Bezüglich anwendbarem Recht und vorzeitiger Baubewilligung gilt Art. 36 und 37 BauG.

Art. 45 **Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

Herzogenbuchsee		
Baureglement	vom	08.12.1993
Zonenplan 1 und 2	vom	08.12.1993
UeO «Byfang»	vom	07.09.1998
Richtplan Bahnhofquartier	vom	Juli 1993
Oberönz		
Baureglement	vom	06.01.1992
Schutzzonenplan	vom	06.01.1992
Zonenplan Baugebiet	vom	06.01.1992
UeO «Unteres Buchseefeld»	vom	21.10.2003
UeP «Feldgärten»	vom	24.02.1983
Bebauungsplan mit SBV «Oenzbergstrasse»	vom	27.04.1966
Bebauungsplan «Burgerland»	vom	05.09.1962

sowie alle der vorliegenden Ordnung widersprechenden Grundordnungen, soweit sie nicht aufgelistet sind.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 15. August 2011 bis 15. September 2011

1. Vorprüfung vom 21. Januar 2013

2. Vorprüfung vom 11. November 2013

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 23. Oktober 2014

Publikation im Amtsblatt vom 22. Oktober 2014

1. Öffentliche Auflage vom 23. Oktober 2014 bis 24. November 2014

Einspracheverhandlungen am 4. und 5. Dezember 2014

Erledigte Einsprachen 1. Auflage:	3
Unerledigte Einsprachen 1. Auflage:	5
Rechtsverwahrungen 1. Auflage:	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 8. Dezember 2014

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 10. Dezember 2014

2. Publikation im amtlichen Anzeiger vom 8. Januar 2015

2. Öffentliche Auflage (nach Gemeindeversammlungsbeschluss)

vom 8. Januar 2015 bis 9. Februar 2015

Einspracheverhandlungen am 5. März 2015

Erledigte Einsprachen 2. Auflage:	0
Unerledigte Einsprachen 2. Auflage:	1
Rechtsverwahrungen 2. Auflage:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 9. März 2015

3. Öffentliche Auflage und rechtliches Gehör vom 3. Juli 2015 bis 3. August 2015

Erledigte Einsprachen 3. Auflage:	0
Unerledigte Einsprachen 3. Auflage:	0
Rechtsverwahrungen 3. Auflage:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. September 2015

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Markus Loosli

Der Gemeindeverwalter

Rolf Habegger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Herzogenbuchsee, den – 7. Sep. 2015

Der Gemeindeverwalter

Rolf Habegger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

14. Dez. 2015

ANHANG

ABKÜRZUNGEN

A	=	Arbeitszone
AZ	=	Ausnützungsziffer
BauG	=	Baugesetz
BauV	=	Bauverordnung
BewD	=	Dekret über das Baubewilligungsverfahren
BHZ	=	Bauernhofzone
D	=	Dorfzone
E	=	Erhaltungszone
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
G	=	Grünzone
GA	=	Grenzabstand
GBR	=	Gemeindebaureglement
GF	=	Gebäudefläche
GH	=	Gebäudehöhe
GL	=	Gebäudelänge
gGA	=	grosser Grenzabstand
GZ	=	Geschosszahl
K	=	Kernzone
kGA	=	kleiner Grenzabstand
LSV	=	Lärmschutzverordnung
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
OLK	=	Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
RPG	=	Raumplanungsgesetz
RPV	=	Raumplanungsverordnung
SG	=	Strassengesetz
UeO	=	Überbauungsordnung
W	=	Wohnzone

WGB = Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
ZöN = Zone für öffentliche Nutzung
ZPP = Zone mit Planungspflicht
ZSF = Zone für Sport- und Freizeitanlagen

VERZEICHNIS WICHTIGER WEB-ADRESSEN

Herzogenbuchsee

Gemeinde Herzogenbuchsee	www.herzogenbuchsee.ch

Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR	www.jgk.be.ch/agr
Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft	www.bve.be.ch/gsa
Amt für Wald KAWA	www.vol.be.ch/kawa
beco Berner Wirtschaft	www.vol.be.ch/beco
Kantonale Denkmalpflege	www.erz.be.ch/kultur
Amt für Umweltkoordination und Energie	www.bve.be.ch/aue
Tiefbauamt	www.bve.be.ch/tba
Wasser- und Energiewirtschaftsamt	www.bve.be.ch/wea
Portal Naturgefahren	www.vol.be.ch/site/naturgefahren
Bernische Systematische Gesetzessammlung	www.sta.be.ch/belex/d

Bund/weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung ARE	www.are.admin.ch
Bundesamt für Umwelt BAFU	www.bafu.admin.ch
Staatssekretariat für Wirtschaft SECO	www.seco.admin.ch
Fachverband Schweizer RaumplanerInnen	www.f-s-u.ch
Kantonale Planungsgruppe Bern	www.planning.ch
Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein	www.sia.ch
Schweiz. Vereinigung für Landesplanung	www.vlp-aspan.ch
Schweiz. Verband der Umweltfachleute	www.svu-asep.ch
Bund Schweiz. Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen	www.bsla.ch

Systematische Sammlung des Bundesrechts	
Landes-, Regional- und Ortsplanung	www.admin.ch/ch/d/sr/70
Einführung Zivilgesetzbuch EG ZGB	www.sta.be.ch/belex/d

Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee

Zonenplan- und Baureglementsänderung

Geringfügiges Verfahren gemäss Art. 122, Abs. 7 Bauverordnung (BauV)

Zone mit Planungspflicht (ZPP) G "Biblis II"

Herzogenbuchsee, 24. Februar 2020

GENEHMIGUNG

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Änderung Zonenplan und Baureglement

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Mst 1 : 2'000
Format: A4

0 20 40 60 80 100 m

N

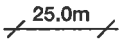
Adrian Strauss
Raumplanung Entwicklung Städtebau

Optingenstrasse 54
3013 Bern

Tel 031 335 10 10
info@straussplan.ch
www.straussplan.ch

Legende

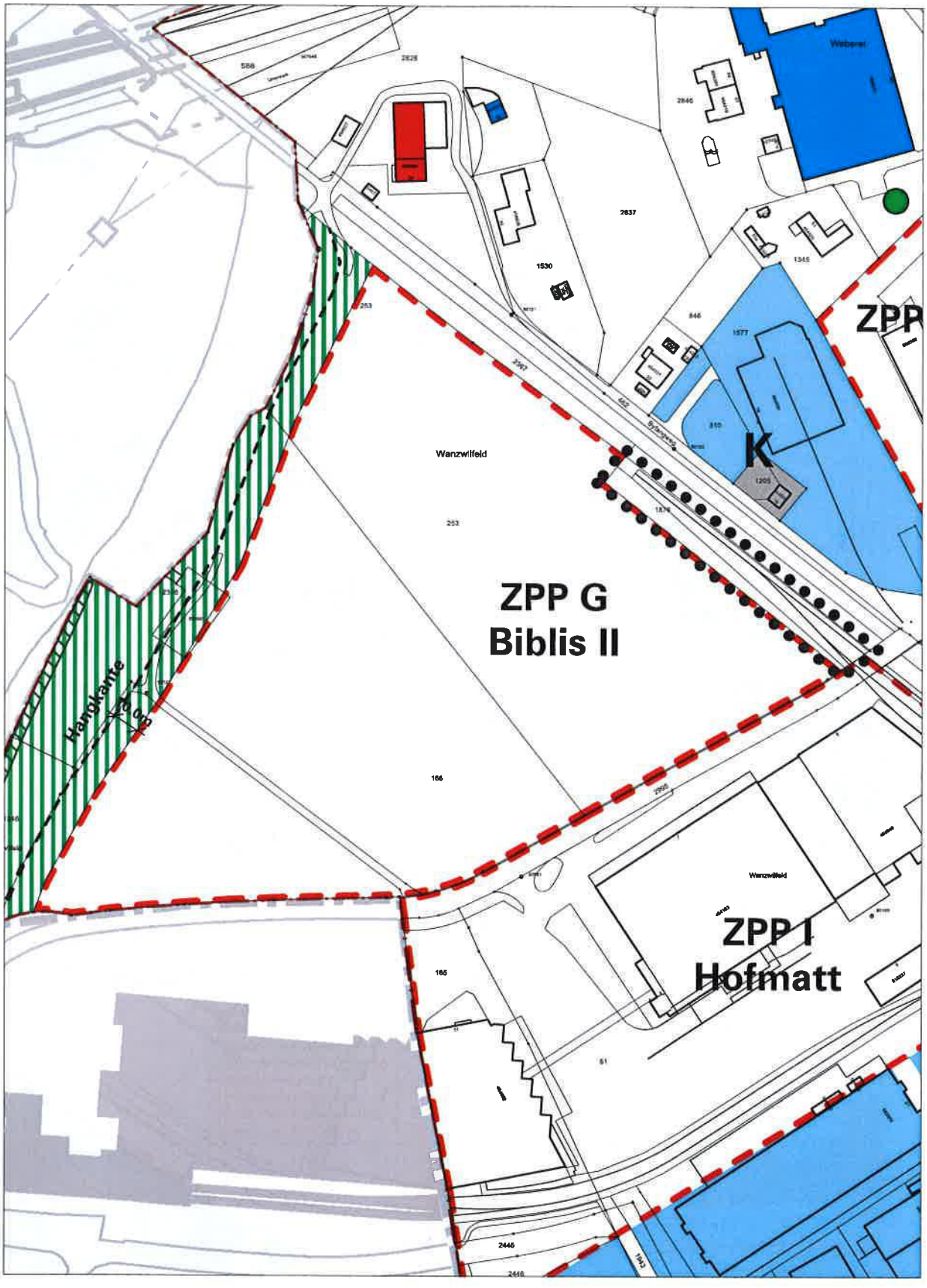
Festlegungen

		Wirkungsbereich der Änderung
	M3	Mischzone 3-geschossig
	A2	Arbeitszone 2
	ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
	ZPP	Zone mit Planungspflicht
	LWZ	Landwirtschaftszone
		Landschaftsschutzgebiet
		Vermassung
		Referenzpunkte

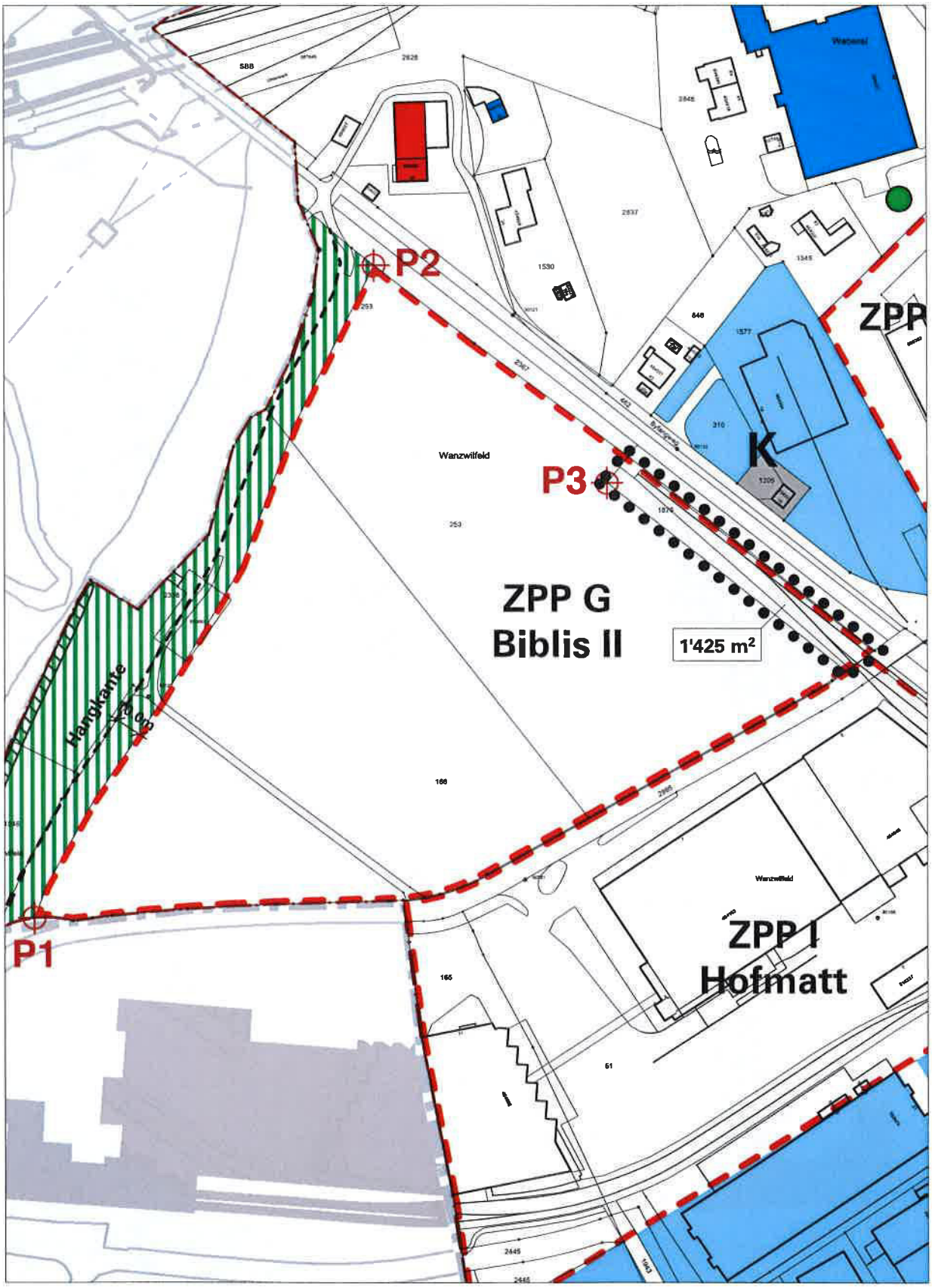
Hinweise

	schützenswertes Gebäude (gemäss Bauinventar)
	erhaltenswertes Gebäude (gemäss Bauinventar)
	Hangkante
	Einzelbäume
	Hecken, Feld- und Ufergehölz

Zonenplan **ALT** (Stand vom 12.06.2013)



Zonenplan **NEU** (24.02.2020)



Art. 9 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Nutzungsmass	Empfindlichkeitsstufe LSV	Planungszweck	Grundsätze Erschliessung und Gestaltung
ZPP G Biblis II	Es ist Arbeits-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung sowie Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet. Lagernutzung ist nur im Zusammenhang mit der Arbeits- und Dienstleistungsnutzung gestattet.	~~Gebäudehöhe (GH) 14.0 m~~ ~~Silobauten bis zu 45.0 m~~ ~~Gebäudehöhe (inkl. Dachaufbauten) sind~~ Das massgebende Terrain gemäss Art. 1 Abs. 2 BMBV wird als unterer Referenzpunkt (P3) auf 457.00 m.ü.M. festgelegt. Die Höhe der Gebäude wird durch eine Gebäudehöhenkote festgelegt. Sie beträgt 471.00 m.ü.M. und wird bei Flachdächern bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Im südöstlichen Bereich der ZPP sind Gebäude mit einer Gebäudehöhenkote von 502.00 m.ü.M. und einer anrechenbaren ~~Gebäudegrundfläche~~ Gebäudefläche (aGbF) gemäss Art. 30 Abs. 2 BMBV von max. 6'000 m² gestattet, sofern sie dem Gesamtkonzept betreffend Silo- und Hochbauten der Gemeinde entsprechen. Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Kamine, Lifte, Lüftungs- und Sonnenenergieanlagen u.dgl.) bis zu einer Höhe von 3.0 m werden nicht an die Gebäudehöhenkote angerechnet. Sie müssen von den Fassadenfluchten allseits um mind. 8.0 m zurückversetzt werden. Im Baubereich mit der Gebäudehöhenkote von 502.00 m.ü.M. sind technisch bedingte Dachaufbauten der Gebäudehöhenkote anzurechnen. Grenzabstand (GA) mind. 3.0 m ~~5.0 m, Silobauten mind. 10.0 m~~ Der Grenzabstand ist auch entlang dem Übergangsbereich einzuhalten. Gebäudelänge und interne Grenzabstände sind arealintern frei. Bei Gebäuden mit einer Gebäudehöhenkote über 471.00 m.ü.M. gilt ein Grenzabstand von mind. 8.6 m.	IV	Die ZPP G "Biblis II" bezweckt die Regelung der Überbauung des Industrieareals. ~~mit Silobauten gemäss Art. 20 BauG.~~	Die ZPP ist haushälterisch zu nutzen, Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Es ist eine differenzierte Gestaltung der Gebäudevolumen entsprechend ihrer Funktion anzustreben. Flachdächer sind zu begrünen. Die Bebauung hat von Ost nach West und die Erschliessung flächensparend zu erfolgen. Parkplätze sind gebäudeintegriert zu erstellen. ~~Entlang der nordwestlichen Grenze ist im Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone innerhalb der ZPP ein Streifen von 10.0 m als Übergangsbereich zu gestalten.~~ Von der Verbindungslinie der Punkte P1 (Koordinaten x: 2'619'335.20 / y: 1'227'091.85) und P2 (Koordinaten x: 2'619'460.63 / y: 1'227'333.68) ist in einem Abstand von 20.0 m ein Übergangsbereich freizuhalten. Innerhalb dieses Bereichs ist ein abwechslungsreich gestalteter 4.0 m bis 7.0 m hoher Erdwall aus nährstoffarmem Aushub- material mit einer extensiven standort- heimischen Bepflanzung zu erstellen. Ebenerdige Erschliessungsanlagen zu den Parz. Nrn. 1346 und 2316, arealseitige Sickermulden und ein unterirdisches Regenrückhaltebecken sind in diesem Bereich zulässig. Für die Erschliessung der Parzellen Nrn. 1346 und 2316 ist ein landschaftlich gut integrierter und gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet und dem Lärmschutz Rechnung tragender Durchbruch des Erdwalls gestattet. ~~Innerhalb dieses Bereichs sind eine extensive Begrünung und eine artenreiche unterbrochene Hecke mit standort- heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen.~~ Die Beleuchtung des Areals sowie Firmenanschriften sind gemäss SIA Norm SN 491 zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum zu planen und umzusetzen. Als Ergänzung zur ZPP G "Biblis II" befindet sich im Anhang eine Richtskizze. Sie ist massgebend bei der Ausarbeitung einer Überbauungsordnung (UeO) oder eines Baugesuchs in Folge eines Dispenses von der Planungspflicht nach Art. 93 BauG.

Art. 44 Inkrafttreten

[1] Die Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

[2] Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP G "Biblis II"), bestehend aus dem Baureglement (Art. 9) und Ausschnitt Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Anhang zur ZPP G "Biblis II", Richtskizze (24.02.2020)



Legende

Dienstbarkeit

- Baubereich, Gebäudehöhenkote 471.00 m.ü.M
- Baubereich, Gebäudehöhenkote 502.00 m.ü.M
- 25.0m Referenzvermassung

Hinweise (gemäss Zonenplan / Baureglement)

- Wirkungsbereich ZPP G "Biblis II"
- Landschaftsschutzgebiet
- Übergangsbereich
- Hangkante
- Höhenkurven (0.5 m / 1.0 m)
- 25.0m Vermassung
- P1 Referenzpunkte

Genehmigungsvermerke (2013)

Mitwirkung vom	15. August 2011 bis 15. September 2011
Vorprüfung vom	19. April 2013
Publikation im Amtsblatt vom	01. Mai 2013
Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	25. April 2013
Öffentliche Auflage	26. April 2013 bis 27. Mai 2013
Einspracheverhandlungen am	05. Juni 2013
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	5
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. April 2013
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 12. Juni 2013

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin — Der Gemeindeverwalter

Charlotte Ruf-Niederhauser — Rolf Habegger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Herzogenbuchsee, den

Der Gemeindeverwalter

Rolf Habegger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am

Genehmigungsvermerke (2020)

Vorprüfung vom	25. Juni 2019
Publikation im Anzeiger Oberaargau vom	12. Dezember 2019
Öffentliche Auflage	13. Dezember 2019 - 13. Januar 2020
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24. Februar 2020

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Markus Loosli

Der Gemeindeverwalter

Rolf Habegger

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 19. MRZ. 2020

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Herzogenbuchsee, den - 6. APR. 2020

Der Gemeindeverwalter

Rolf Habegger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 08. Mai 2020

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee

georegio
atelier für raumentwicklung

Änderung Baureglement Artikel 9: ZPP N «Bernstrasse»



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

Stand: Genehmigung, Juni 2020

georegio ag ▪ Bahnhofstrasse 35 ▪ 3400 Burgdorf ▪ T 034 423 56 38 ▪ info@georegio.ch ▪ www.georegio.ch

Besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit Planungspflicht

Art. 9

1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale. Bezüglich Energieversorgung gilt Art. 17 GBR.

2 Für die Zonen mit Planungspflicht gelten die folgenden Bestimmungen:

ZPP N Bernstrasse ALT	ZPP N Bernstrasse NEU
M	M
2-geschossig mit Attika, Flachdach, gemessen ab Bernstrasse Grenzabstand gegenüber Westgrenze 6.00 m Grenzabstand gegenüber Nord- / Südgrenze 5.00 m	3-geschossig ohne Attika, Flachdach, gemessen ab Bernstrasse Grenzabstand gegenüber Westgrenze 6.00 m Grenzabstand gegenüber Nord- / Südgrenze 5.00 m
III	III (IGW)
Überbauung, welche eine Torsituation zum Ortskern von Herzogenbuchsee macht. Regelung der Erschliessung.	Überbauung, die städtebaulich den Charakter einer Übergangszone zwischen dem Ortseingang und dem Ortskern aufweist. Regelung der Erschliessung.
Die Gebäude sind so zu staffeln, dass sie gegenüber der Westgrenze max. 4- geschossig in Erscheinung treten.	Die Gebäude dürfen gegenüber der Westgrenze max. 4- geschossig in Erscheinung treten.
Der motorisierte Verkehr wird von der Bernstr. oder via bestehende Einstellhalleneinfahrt (Parz. Nr. 2258, Oberstrasse) erschlossen, sofern diese privatrechtlich sichergestellt werden kann.	Die Erschliessung der Überbauung für den motorisierten Verkehr erfolgt in Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle direkt ab der Bernstrasse. Für die Parkierung ist eine unterirdische Einstellhalle vorgesehen, diese wird via eine Rampe erschlossen.
Die Kundenparkplätze und die Anlieferung werden ab Bernstr. erschlossen resp. Sichergestellt.	Die Erschliessung der Überbauung für Kundenparkplätze und die Anlieferung erfolgt ab der Bernstrasse.
Zwischen der Oberstrasse und der Bernstrasse ist eine durchgehende Fusswegverbindung sicherzustellen.	Zwischen der Oberstrasse und der Bernstrasse ist eine durchgehende Fusswegverbindung sicherzustellen.
Die schützenswerten Gebäude östlich der Strasse (Parz. 211 und 1307) sind angemessen zu berücksichtigen.	Die schützenswerten Gebäude östlich der Strasse (Parz. 211 und 1307) sind angemessen zu berücksichtigen. Wegleitend für die Überbauung ist der Masterplan (Beschluss Gemeinderat vom 10. April 2019).

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger	6. Februar 2020
Öffentliche Auflage vom	7. Februar 2020 bis 9. März 2020
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. April 2020

Gemeindepräsident Gemeindeverwalter

..... i.V. .....

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV vom7. Mai bis 6. Juni 2020

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Herzogenbuchsee, . -2 JULI 2020 .....

Gemeindeverwalter

..... i.V. .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

..... 06. Aug. 2020 .....

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Art. 15 **Antennen**

[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, Betriebsfunk u.a. dienen.

[2] Unter diesen Artikel fallen 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 A1 und A2 resp. in ZPP mit Arbeitsnutzung (ZPP G Biblis II, ZPP H Wangenstrasse, ZPP I Hofmatt) sowie in der UeO Heimenhausenfeld zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

[4] Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone möglich ist ~~(Bedürfnisnachweis)~~. 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 (Koordinationspflicht).

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

[6] Im Ortsbildschutzgebiet, im Landschaftsschutzgebiet und bei schützenswerten Baugruppen sind Antennen nicht zulässig.

[7] An bestehenden Standorten dürfen Antennenanlagen, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht stärker beeinträchtigt wird, auch gesteigerten Bedürfnissen entsprechend um- und aufgerüstet werden.

[8] Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.

[9] Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

Unter anderem sind möglicherweise besondere Funkanlagen, solche von Eisenbahn, Polizei oder Feuerwehr, unter Umständen auf Standorte ausserhalb der Arbeitszonen angewiesen.

gestrichen gemäss Beschwerdeentscheid des Rechtsamts DIJ vom 25. August 2020 (32.14 - 16.8), ROD, 24.11.2020

AGR

Kanton Bern

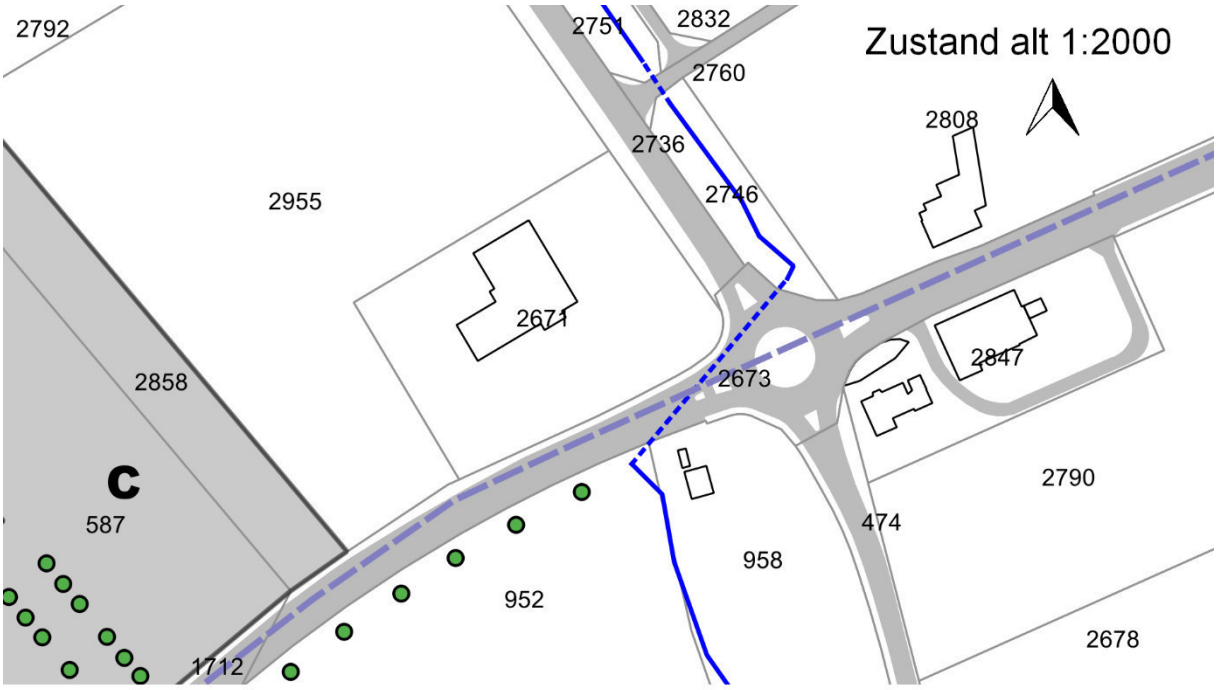
Gemeinde Herzogenbuchsee

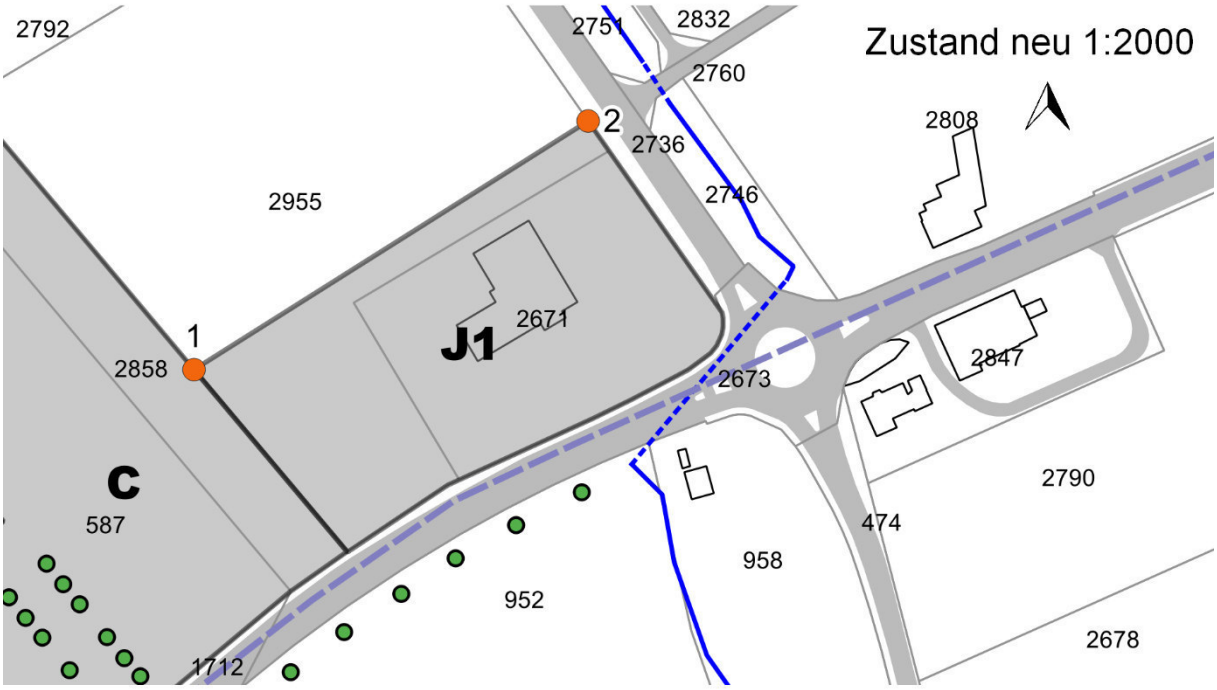
Einzonungsverfahren Feuerwehrgebäude Chappelifeld Zonenplan- und Baureglementsänderung

Verfahren nach Art. 58 ff BauG

Genehmigungsexemplar

	Auftraggeber	Projektverfasser
	Gemeinderat 3360 Herzogenbuchsee	georegio atelier für raumentwicklung Bahnhofstrasse 35 3400 Burgdorf
Datum: 01.12.2021		
Änderungen:		
gez/kontr: ne/jw		





Festlegungen

- ZöN Zone für öffentliche Nutzung
- Landwirtschaftszone
- Vermassung

Hinweise

- Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung
- Ortsbildprägende Bäume
- Gewässer offen / Gewässerachse (gemäss GN5)
- Gewässer eingedolt / Gewässerachse

Messpunkt	x-Koordinate	y-Koordinate
1	2620643	1227116
2	2620747	1227182

Baureglementsänderung

Weitere Nutzungszonen

Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 3

1 Die Zonen für öffentlichen Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

2 Neubauten haben gegenüber anderen Nutzungszonen einen Abstand von mindestens des in der angrenzenden Nutzungszone geltenden kleinen Grenzabstandes einzuhalten. Wo solche fehlen, gilt ein Abstand von 4.00 m.

3 In den einzelnen Zonen gelten zudem folgende Bestimmungen:

	Zweckbestimmung	GH in m	GZ	Grundzüge der Gestaltung	ES
J	Werkhof, ~~Wehrdienste~~, Zivilschutz, Militär, Festplatz	8.00	2	Neubauten und Neuanlagen sowie die Umgestaltung von Aussenräumen sind zulässig, wenn aufgrund eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts über die ganze ZöN-J die Einordnung sichergestellt werden kann.	III
J1	Wehrdienste	FHt[1] 8.50	2	Neubauten und Anlagen im Zusammenhang mit Wehrdiensten und sachverwandten Nutzungen sowie die Umgestaltung von Aussenräumen sind zulässig. Das Ergebnis aus dem Wettbewerbsverfahren «Neubau Feuerwehrmagazin 2019»[2] und insbesondere das Konzept des Siegerprojekts «Pfifferling» sind für die Gestaltung der Gebäude und Aussenräume des Feuerwehrmagazins verbindlich[3]. Geringfügige Abweichungen vom Konzept «Pfifferling» sind unter Beizug einer Fachberatung nach Art. 16 BauR[4] möglich.	III

[1] FHt: Fassadenhöhe traufseitig gemäss Art. 15 BMBV

[2] Bericht des Beurteilungsgremiums vom 23. Dezember 2019

[3] Poster im Anhang zu diesem Dokument

[4] Fachausschuss Orts- und Landschaftsbild

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 20. Februar bis 20. März 2020
Vorprüfung	vom 14. Oktober 2020 und 24. Februar 2021
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 18. März 2021
Publikation im Amtsblatt	vom 17. März 2021
Öffentliche Auflage	vom 19. März 2021 bis 19. April 2021
Einspracheverhandlungen	am 5. Mai 2021
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen:	2
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat	am 30. April 2021
Beschlossen durch die Urnenabstimmung	am 13. Juni 2021

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: .....

Der Gemeindeverwalter: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Herzogenbuchsee, den 21. JAN. 2022

Der Gemeindeverwalter: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 11. Aug. 2022

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Kanton Bern

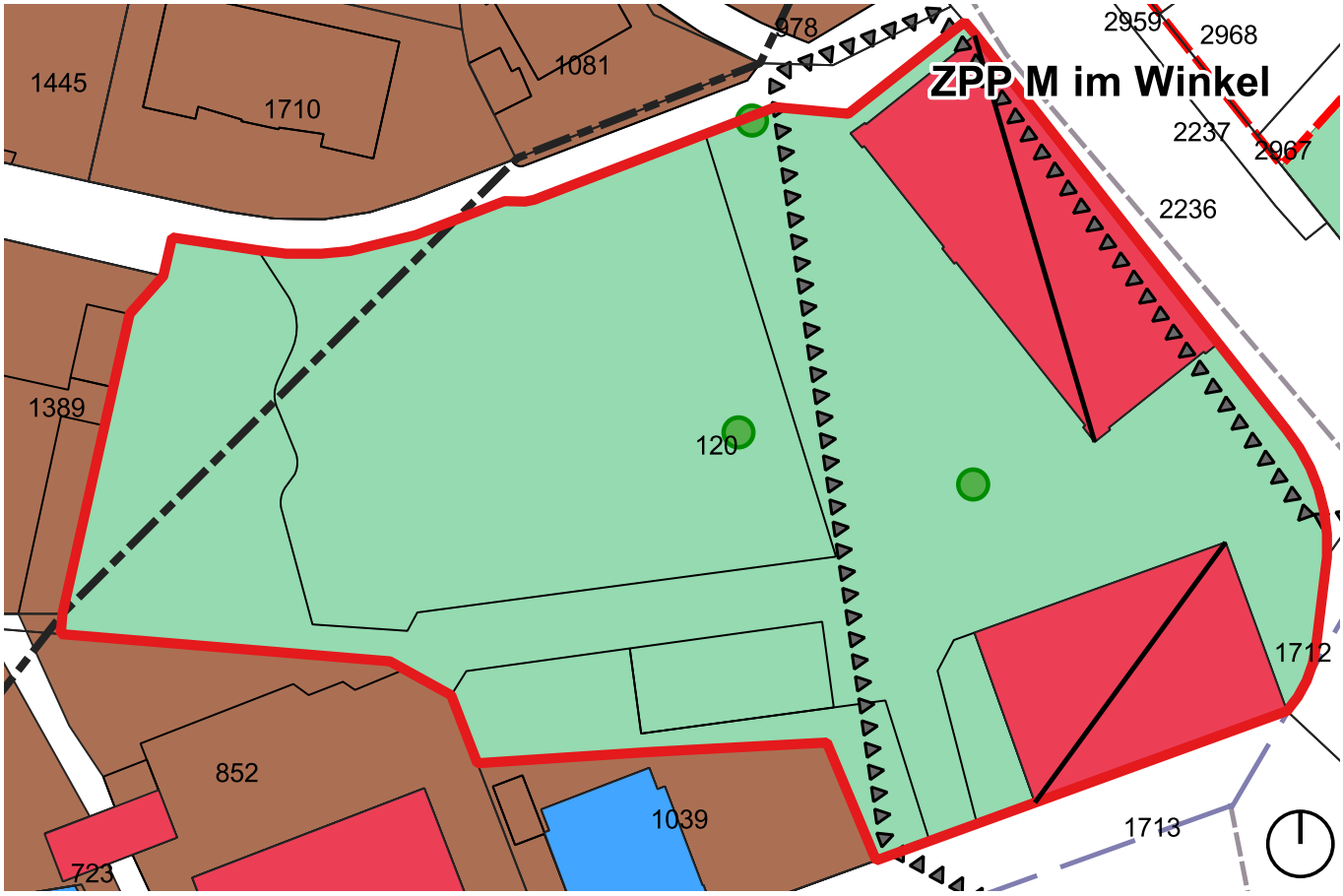
Gemeinde Herzogenbuchsee

Änderung Zonenplan und Baureglement "Gemeindepark", Parzelle Nr. 120

Verfahren nach Art. 58 ff BauG

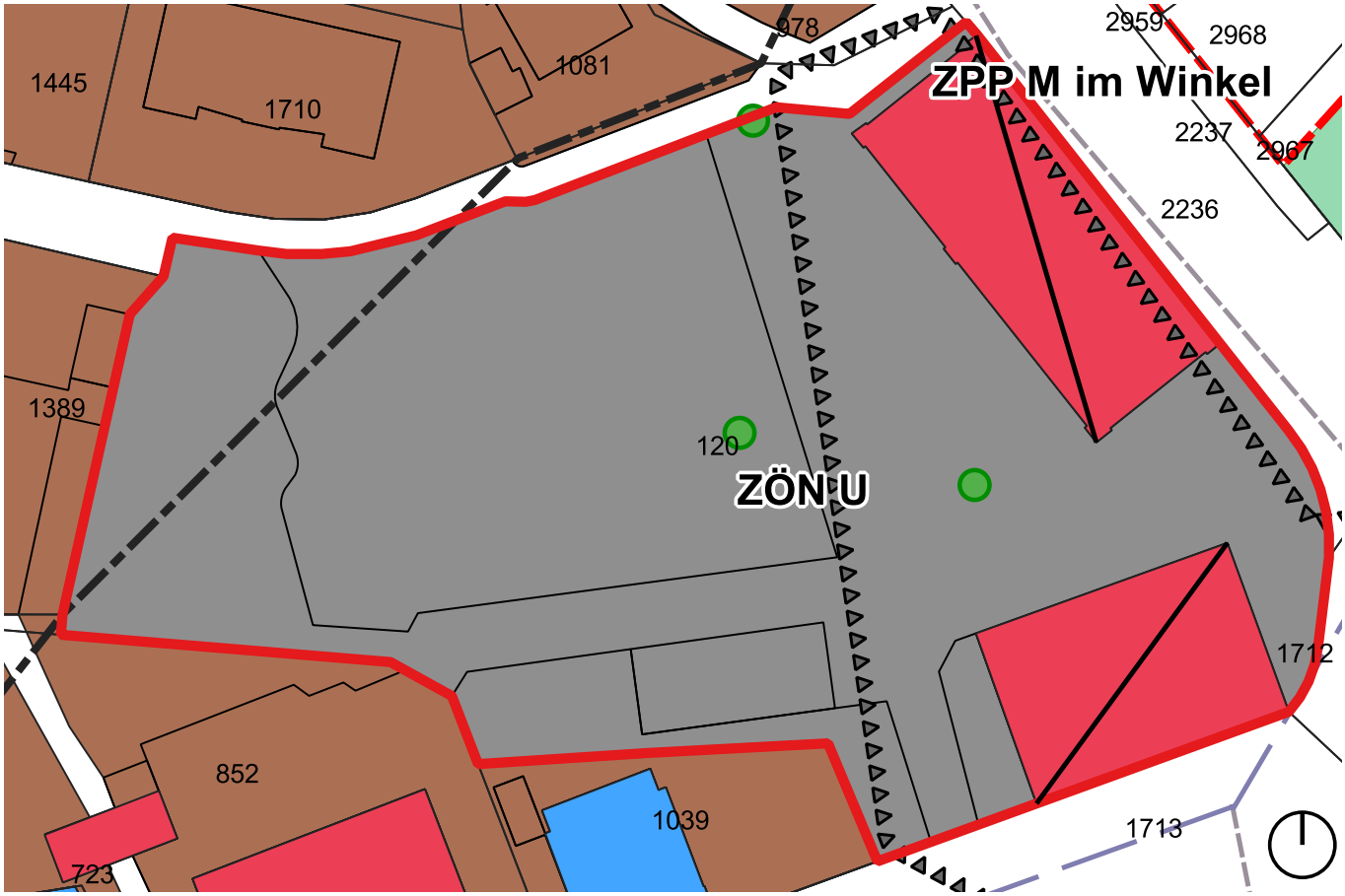
Stand:	Beschluss
Mst. der Zonenplanänderung:	1:600
Datum:	08.12.2022
Auftraggeber:	Gemeinderat Herzogenbuchsee
Verfasser:	georegio atelier für raumentwicklung
Plan Nr.:	2021-500615-001
Gez./Kontr.:	ne/jw

Zustand bisher



0 20 40 m

Zustand neu



Festlegungen


Änderungsperimeter

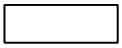

Grünzone


ZÖN U

Hinweise


Kernzone


Perimeter ZPP


Gebäude

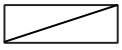

Ortsbildschutzgebiete


Archäologische Schutzgebiete


Ortsbildprägende Bäume


Schützenswertes Gebäude (gemäss kant. Bauinventar)


Erhaltenswertes Gebäude (gemäss kant. Bauinventar)


Gebäude mit Situationswert (gemäss kant. Bauinventar)

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung

Historische Verkehrswege von regionaler/lokaler Bedeutung

Baureglementsänderung

Ergänzung Artikel 3

	Zweckbestimmung	FH tr in m	VG	Grundzüge der Gestaltung	ES
U	**Gebäude**: Verwaltung, Versammlung, Ausstellung, Restauration **Aussenbereich**: Erholung, Begegnung, Spiel und Sport, Veranstaltungen, Markt und anderweitige öffentliche Nutzungen **Unterirdischer Bereich**: Technische Infrastrukturanlagen, Werkleitungen	siehe «Grundzüge der Gestaltung»		Der grosszügige Park mit Wasser-, Rasen- und anderweitigen Aufenthaltsbereichen soll in seiner Ausdehnung erhalten bleiben. Auf die ortsbildprägenden Bäume ist Rücksicht zu nehmen. Die Bebauung orientiert sich am Bestand. Erweiterungen bestehender Bauten, neue Bauten und Anlagen sind minimal zu halten und müssen sich in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege optimal in den historischen Kontext einfügen. Es gelten die baupolizeilichen Masse für kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile gemäss Art. 2 Abs. 2 lit b BauR.	III

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 29. Oktober bis 29. November 2021
Vorprüfung	vom 17. Mai 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 23. Juni 2022
Öffentliche Auflage	vom 24. Juni 2022 bis 25. Juli 2022
Einsprachen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 12. September 2022
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 07. Dezember 2022

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: .....

Der Gemeindeverwalter: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Herzogenbuchsee, den 12. JAN. 2023

Der Gemeindeverwalter: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 18. April 2023

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee

Anpassung der ZPP E

Baureglementsänderung

Die Zonenplan- und Baureglements-
änderung besteht aus:
- Zonenplanänderung
- Baureglementsänderung

weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht

29. Januar 2025

Besondere baurechtliche Ordnung

Zonen mit Planungspflicht

Art. 9

[1] Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale. Bezüglich Energieversorgung gilt Art. 17 GBR.

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

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart (M= Mischnutzung)	Vollgeschosse (VG)	Grenzabstand (GA)	Fassadenhöhe traufseitig (FH tr)	Geschossfläche oberirdisch GFo		Empfindlichkeitsstufe (LSV)	Planungszweck	Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	
			in m	in m	min.	max.				
ZPP E	M	~~4~~ Sektoren: - A: 5 - B: 4 - C: 4 - D: 3	6.00	~~14.00~~ Sektoren: - A: 17.00 - B: 14.00 - C: 13.60 - D: 10.60	14'100	19'900	III	Die ZPP E bezweckt eine verdichtete Wohn- und Dienstleistungsüberbauung von guter Siedlungsqualität und sorgfältig gestalteten Aussenräumen. Es sind entsprechend der Nutzung gemeinschaftliche Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Gemeinschaftsräume, KITA, Spielplätze und Aufenthaltsbereiche zu realisieren. Der Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie am zulässigen Wärmebedarf für Heizungen und Warmwasser darf höchstens 20% betragen. Detailhandelseinrichtungen mit einer	Im Übergang von der ZPP E zum südlich angrenzenden Arbeitsgebiet ist eine Pufferzone zu wahren. Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gelten die Planungswerte. Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind für lärmempfindliche Nutzungen (vgl. Art. 2, Abs. 6 und Art. 42, Abs. 1 und 2 LSV) Massnahmen zu treffen, mit denen zwischen Lärmquelle (neue Quartiersammelstrasse West) und lärmempfindlichen Nutzungen folgende Schallpegeldifferenz erzielt wird:	Bauten sind als klare Baukörper mit Flachdach ohne Attika zu gestalten. Gestützt auf Art. 1 Abs. 2 BMBV kann das massgebende Terrain vorliegend aus planerischen Gründen neu festgelegt werden. Als Grundlage für die Überbauungsordnung ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Die Zufahrt hat für alle ZPP zwingend ab der neuen Quartiersammelstrasse zu erfolgen.

								Verkaufsfläche über 1000 m^2 sind nicht zugelassen.	– bei Wohnräumen mind. 11 (dB(A) – bei den übrigen lärmempfindlichen Nutzungen mind. 6 dB(A). Im Verfahren zum Erlass der Überbauungsordnung und im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, wie die Planungswerte im offenen Fenster lärmempfindlicher Räume durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 LSV).	Es ist eine Rasenspielfläche gemäss Art. 46 BauV zu realisieren. Im Rahmen des nachfolgenden Planungsschrittes (z.B. UeO) sind: – der Umgang mit dem Störfallrisiko aufzuzeigen und gegebenfalls mittels konkreter Massnahmen eine Risikominderung sicherzustellen. – der Umgang mit bestehenden Naturwerten auf dem Areal aufzuzeigen und gegebenfalls mittels konkreter Massnahmen ein angemessener Umgang damit sicherzustellen.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	5. März 2024
Mitwirkung vom	13. Sept. bis 14. Okt. 2024
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	12. September 2024
Öffentliche Auflage vom	13. Sept. bis 14. Okt. 2024
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. November 2024

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 29. Januar 2025

Die Gemeindepräsidentin

Livia Stauer

Der Sekretär

Rolf Habegger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Herzogenbuchsee, 13. MRZ. 2025

Rolf Habegger

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung 18. Sep. 2025

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	5. März 2024
Mitwirkung vom	13. Sept. bis 14. Okt. 2024
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	12. September 2024
Öffentliche Auflage vom	13. Sept. bis 14. Okt. 2024
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. November 2024

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 29. Januar 2025

Die Gemeindepräsidentin | Der Sekretär

Livia Stauer | Rolf Habegger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Herzogenbuchsee,

Rolf Habegger

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee

Anpassung der ZPP E

Zonenplanänderung 1:2500

Die Planung besteht aus:
- Zonenplanänderung
- Baureglementsänderung

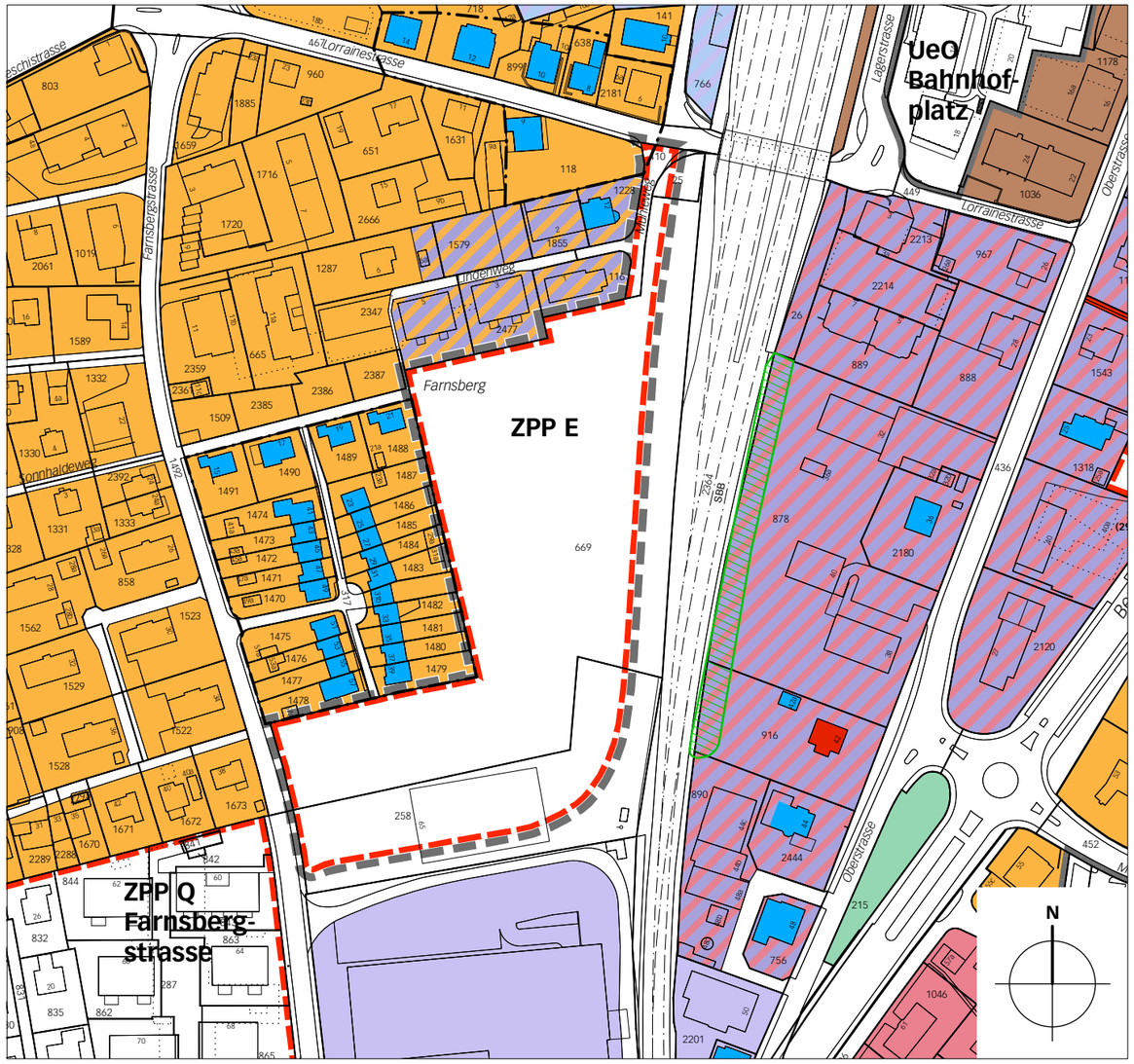
weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht

29. Januar 2025

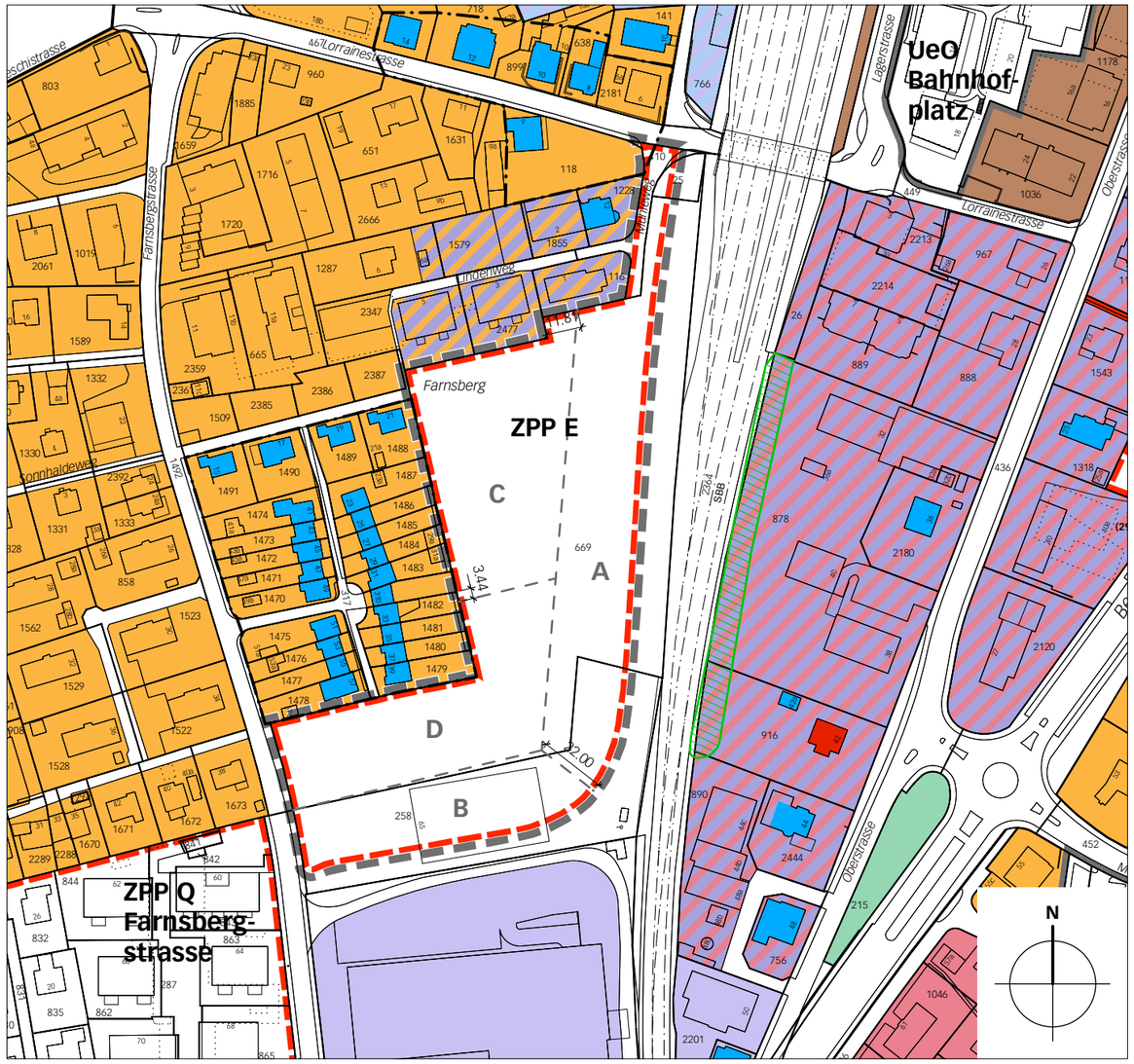
herzogenbuchsee/ueo zur zpp e 07266/4/1/6/
07266_plan_250310_ge/lm/lw/dr

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

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

Wirkungsbereich der Zonenplanänderung

Inhalte:

A / B — ZPP Zone mit Planungspflicht mit Begrenzung und Bezeichnung der Sektoren

Hinweise:

- W2 Wohnzone 2-geschossig
- W3 Wohnzone 3-geschossig
- M2 Mischzonezone 2-geschossig
- M3 Mischzonezone 3-geschossig
- K Kernzone
- A1 Arbeitszone
- Arbeitszone 1993
- GrZ Grünzone
- LWZ Landwirtschaftszone
- UeO Überbbauungsordnung
- Ortsbildschutzgebiete
- Hecken, Feld- und Ufergehölz
- Wald