ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Heimberg

Revision der Ortsplanung

Baureglement (BR)

Die Revision der Grundordnung besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan
- Schutzzonenplan
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum
- Änderung Uferschutzplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Räumliches Entwicklungskonzept REK mit Mitwirkungsbericht
- Siedlungsentwicklungskonzept SEK mit Mitwirkungsbericht
- Inventarplan

Februar 2019

Inhalt

0 Einführung 6

1 Geltungsbereich 10
111 Sachlich 10
112 Räumlich 10

2 Nutzungszonen 11
21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen 11
211 Art der Nutzung 11
212 Mass der Nutzung 13
22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen 16
221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) 16
222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) 17
23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet 18
231 Verkehrsflächen 18
232 Grünzonen (GR) 18
233 Bauernhofzone (BH) 19
24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet 19
241 Landwirtschaftszone (LWZ) 19

3 Besondere baurechtliche Ordnungen 20
31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) 20
311 Allgemeine Bestimmungen 20
312 ZPP Nr. 5 «Jumbo Süd» 20
313 ZPP 7 «Bir Underfüerig» 21
314 ZPP 11 «Schützenstrasse» 22
315 ZPP 12 «Amselweg» 23
316 ZPP 13 «Auweg Ost» 25
317 ZPP 14 «Jägerweg» 26
32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen 28
321 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen 28

4 Qualität des Bauens und Nutzens 29
41 Bau- und Aussenraumgestaltung 29
411 Gestaltungsgrundsatz 29
412 Bauweise, Stellung der Bauten 30
413 Fassadengestaltung 31
414 Dachgestaltung 31
415 Aussenraumgestaltung 32
416 Reklamen und Plakatierung 33
417 Gestaltungsspielraum 34
42 Qualitätssicherung 34
421 Fachberatung 34
43 Energie und Ökologie 35
431 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk 35
432 Ökologischer Ausgleich im Sied-lungsgebiet 36
433 Lichtimmissionen 36

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen 37
51 Ortsbildpflege 37
511 Ortsbildschutzgebiet 37

52 Pflege der Kulturlandschaft 37
521 Baudenkmäler 37
522 Historische Verkehrswege 38
523 Archäologische Schutzgebiete 38
524 Raumbedarf von Gewässern 38
525 Landschaftsschon- und Waldrandgebiete 39
53 Schutz der naturnahen Landschaft 40
531 Lebensräume 40
532 Naturschutzgebiete 40
533 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere 41
54 Ersatz- und Förderungsmassnahmen 41
541 Ersatzmassnahmen 41
542 Förderungsmassnahmen 41
55 Gefahrengebiete 42
551 Bauen in Gefahrengebieten 42

6 Verschiedene Bestimmungen 43
61 Strassen 43
611 Detailplanpflicht 43
612 b) Abstände 43
613 Langsamverkehr 44
62 Zuständigkeiten 44
621 Grundsatz 44

7 Straf- und Schlussbestimmungen 45
711 Widerhandlungen 45
712 Inkrafttreten 45
713 Aufhebung von Vorschriften 46

Genehmigungsvermerke 47

Anhang A1 Definitionen und Messweisen 48
A11 Terrain und Nutzung 48
A111 Massgebendes Terrain 48
A112 Anrechenbare Grundstücksfläche 48
A113 Geschossflächenziffer und Geschossflächenziffer oberirdisch 49
A114 Anrechenbare Gebäudefläche 50
A115 An- und Nebenbauten 50
A12 Gebäudemasse 51
A121 Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig 51
A122 Attika 52
A123 Oberer Messpunkt bei der Fh tr, der Fh gi und der Kniestockhöhe 53
A124 Gebäudelänge und Gebäudebreite 54
A13 Bauabstände 55
A131 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen 55
A132 Kleiner Grenzabstand (kA) 55
A133 Grosser Grenzabstand (gA) 55
A134 Gebäudeabstand 56
A135 Abstände gegenüber Strassen und Wegen 57
A136 Messweise der Pflanzabstände von Strassen 57
A137 Pflanzen an öffentlichen Strasse innerorts 57
A138 Pflanzen an Strassen ausserorts 57
A139 Feste Einfriedungen und Grünhecken 58
A1310 Abstände gegenüber Fliessgewässern 58

A1311 Abstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen 59

Anhang A2 Strassen mit Bauabstand 5 m 60

Anhang A3 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen 61
A311 Böschungen, Stütz- und Futtermauern 61
A312 Feste Einfriedungen Grünhecken 61
A313 Bäume Obst/Zierbäume Ziersträucher 61

Anhang A4 Auszug EG ZGB 62

Anhang A5 Abkürzungsverzeichnis 66

0 Einführung

Baurechtliche Grundordnung

Das BR der Einwohnergemeinde Heimberg bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Kommentar

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Der Zonenplan zeigt unter Vorbehalt der Beschränkungen im Zoneplan Naturgefahren und Gewässerraum sowie im Schutzzonenplan in den Grundzügen auf, wo wie gebaut werden darf und wo welche Nutzungsbeschränkungen zu beachten sind. Er zeigt auf, in welchem Bereich der Gemeinde der Uferschutzplan nach See- und Flussufergesetz SFG gilt.

Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum

Im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum sind die Gefahrengebiete grundeigentümerverbindlich dargestellt, in welchen aufgrund der Erkenntnisse zum Zeitpunkt des Erlasses der baurechtlichen Grundordnung, ein bestimmter Gefährdungsgrad durch Naturereignisse vermutet wird. Dort sind im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens die nach Baureglement vorgesehenen Schutzmassnahmen anzuordnen und zu treffen.

Weiter sind die zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderlichen freizuhaltenden Räume festgelegt.

Schutzzonenplan und Richtplan

Im Schutzzonenplan sind Schutzgebiete ausgeschieden und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümerverbindlich festgelegt sind.

Vgl. Kapitel 5

Zusätzlich sind Richtplaninhalte behördenverbindlich festgelegt.

Wirkungsbereich der baurechtlichen Ordnungen

Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab.

Vgl. Kapitel 5

Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege, der Naturgefahren und der Gewässerräume mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat auf Antrag der zuständigen Kommissionen angepasst.

Der Antrag auf Anpassung des Kommentar wird in der Regel von der Bau- oder der Planungskommission auf Anregung der Bauverwaltung gestellt.

Übergeordnetes Recht

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

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand;
Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

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

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

Im Zweifelsfall entscheidet der Regierungsstatthalter oder die Regierungsstatthalterin, ob ein Vorhaben baubewilligungspflichtig ist oder nicht. Er oder sie entscheidet zudem, welche Art der Baubewilligung erforderlich ist.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a bis b BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen» nach Art. 1 b BauG (BSIG Nr. 7/725.1/1.1); Entscheid über die Baubewilligungspflicht vgl. Art. 48 BewD

Auch wenn ein Vorhaben ohne Baubewilligung möglich ist, bedeutet das nicht, dass keine anderen Bewil-

ligungen (z.B. Gewässerschutzbewilligung) erforderlich sind oder Vorschriften eingehalten werden müssen (Art. 1b Abs. 2 BauG). Im Falle eines Fehlverhaltens und wenn die öffentliche Ordnung gestört wird, muss die Baupolizeibehörde auch gegen baubewilligungsfreie Vorhaben einschreiten (Art. 1b Abs. 3 BauG).

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.
Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erfordern unter Umständen sogar eine Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt oder das Bauvorhaben in einem Bauverbotsstreifen nach Art. 80 SG erstellt werden soll.

Vgl. Art. 7 BewD

Besitzstandsgarantie

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

Vgl. Art. 3 und 11 BauG sowie Art. 212 Abs. 5 für den Ausbau rechtskräftig bestehender Bauten und Art. 521 Abs. 2 für erhaltens- und schützenswerte Gebäude

Mehrwertabgabe

Nach Art. 142 BauG regeln die Gemeinden den aufgrund von Art. 5 RPG zwingend vorgeschriebenen Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement. Die Gemeinde sieht im MWAR bei Um- und Aufzonungen eine Abgabe von 35 Prozent vor. Bei Einzonungen gilt grundsätzlich ebenfalls ein Abgabesatz von 35 Prozent. Dieser erhöht sich jedoch, falls der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin ein neu eingezontes Grundstück über eine längere Zeit nicht überbauen wie folgt:

- nach Ablauf von mehr als fünf Jahren nach der Einzonung beträgt die Abgabe 40 Prozent
- nach Ablauf von mehr als zehn Jahren nach der Einzonung beträgt die Abgabe 45 Prozent.

10 Prozent der Abgabe gehen an den Kanton, 90 Prozent verbleiben der Gemeinde. Die Erträge der Abgabe müssen zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung (z.B. Entschädigungen wegen materiel-

Vgl. Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 16. Oktober 2017

len Enteignungen, Förderung der Verfügbarkeit von Bauland, Erhalt von Kulturland) verwendet werden.

Qualitätssicherung

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

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

Vgl. Art. 417

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeverfassung und der Organisationsversordnung Heimbergs in Verbindung mit dem gestützt darauf erlassenen Funktionendiagramm geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG die Gemeindeverfassung vom 3. Dezember 2012 sowie die Organisationsverordnung vom 10. Dezember 2012 und das gestützt darauf erlassene Funktionendiagramm. Demnach entscheidet die Baukommission über ordentliche Baubewilligungen, der Bauinspektor über kleine Baubewilligungen.

1 Geltungsbereich

111 Sachlich

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

Kommentarspalte

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Reglement für die öffentliche Sicherheit, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen und Uferschutzplänen (Übersicht Art. 321).

112 Räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

[1] Für die einzelnen Bauzonen gelten die Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen nach den Absätzen 2 bis 5 :

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
[2] Wohnzonen	Wa	– Wohnen [1)]	II [2)]	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
	und	– stille Gewerbe		
	Wb	– in der Wohnzone Wb sind stille gewerbliche Nutzungen bis max. 50 Prozent der realisierten Geschossflächen oberirdisch (GFo) gestattet		
und Hangbauzonen	H			
[3] Mischzonen	Ma	– Wohnen [1)]	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1000 m^2 ist (Art. 20 Abs. 3 BauG).
	und	– stille bis mässig störende Gewerbebetriebe		
	Mb			
und Dorfzone	D	– Dienstleistungen – Gastgewerbe – Verkauf bis 1'000 m^2 Geschossfläche		
[4] Kernzone	K	– Wohnen [1)] – stille bis mässig störende Gewerbe – Dienstleistungen – Gastgewerbe – Verkauf	III	Die Kernzone ist ein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG; entsprechend umfasst «Verkauf» auch Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von mehr als 1000 m^2.
[5] Arbeitszonen	Aa	– Arbeitsnutzungen [3)] ; ausgenommen sind Verkaufsräume über 600 m^2 HNF	IV	Kleinere Verkaufsräume eines gewerblichen Betriebes sind zulässig.
	Ab	– Mässig störende Arbeitsnutzungen[3)]	III	

[1] Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen

[2] Für die Parzelle Nr. 496 und die Teilparzelle Nr. 495 muss im Baugesuchsverfahren der Nachweis erbracht werden, dass bei Räumen mit empfindlicher Nutzung in der Westfassade zwischen der Mittelachse Autobahn und dem Empfangspunkt eine Schallpegeldifferenz nachts von 39 dBA eingehalten werden kann.

[3] Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

212 Mass der Nutzung

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

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG (dort wo sie nicht ausgeschlossen ist) sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417.
Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	GB (m)	Fh tr[2)] (m)	Fh gi (m)
Hangbauzone	H[1)]	4.0	8.0	20.0	12.0	4.8	8.8
Wohnzone a	Wa	5.0	10.0	25.0	15.0	7.0	11.0
Wohnzone b	Wb	6.0	12.0	40.0	24.0	10.0	14.0
Mischzone a	Ma	5.0	10.0	25.0	15.0	8.0	12.0
Mischzone b	Mb	6.0	12.0	40.0	24.0	11.0	15.0
Dorfzone	D	3.0	10.0	40.0	24.0	11.0	15.0
Kernzone	K	6.0	10.0	–	–	14.0	18.0
Arbeitszone a	Aa	6.0	6.0	–	–	12.0	16.0
Arbeitszone b	Ab	6.0	6.0	–	–	12.0	16.0

kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 132)
gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 133)
GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)
GB = Gebäudebreite (s. Art. 13 BMBV)
Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig[2)]
Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig

[1)] In dieser Zone ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ausgeschlossen.

[2)] Die Fh tr gilt:
- bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 5 Prozent) für die traufseitigen Fassaden und
- bei Gebäuden mit Flachdach (mit einer Dachneigung von weniger als 5 Prozent)
  - für alle Fassaden, wenn das oberste Geschoss die Anforderungen von Artikel 212 Absatz 4 Bst. f nicht einhält
  - eine Fassade wenn das oberste Geschoss (Attikageschoss) die Anforderungen von Artikel 212 Absatz 4 Bst. f einhält.

Grenz- und Gebäudeabstände, Zonenabstand gegenüber der Landwirtschaftszone

[2] Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände nach Abs. 1 sowie gegenüber der Landwirtschaftszone den nach Abs. 1 vorgeschriebenen kleinen Grenzabstand oder einen nach Abs. 4 geltenden kleineren Abstand als Zonenabstand zu wahren. Die Abstände nach Abs. 4 gehen den Abständen nach Abs. 1 vor.

Bei der Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG bestimmt sich das zulässige Mass der Nutzung aufgrund eines Projekts, das alle baupolizeilichen Bestimmungen einhält. Das nach Art. 75 BauG geplante Projekt darf dieses Nutzungsmass nicht überschreiten (Art. 75 Abs. 2 Bst. a BauG).

Hangzuschlag

[3] Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

Der Hangzuschlag gilt für alle Gebäude, also auch für An- und Kleinbauten.

[4] Zudem gelten die folgenden Masse für

Gebäude und Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche

a) Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile:
- Grenzabstand mindestens: 3.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche maximal: 40 m^2
- Fh gi maximal: 4.5 m

Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile dürfen auch Hauptnutzflächen enthalten, z.B. Wohnraumerweiterungen, bewohnbare Gartenhäuser, Atelier etc.

An- und Kleinbauten

b) An- und Kleinbauten:
- Grenzabstand mindestens: 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche maximal: 40 m^2
- Fh gi maximal: 4.5 m

Vgl. Art. 3 und 4 BMBV
An- und Kleinbauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten; z.B. Garagen, Geräteschuppen, Gewächshäuser etc.

Vorspringende Gebäudeteile

c) Vorspringende Gebäudeteile
- zulässiges Mass über die Fassadenflucht auf den Seiten bei welchen der kleine Grenzabstand einzuhalten ist 1.5 m
- zulässiges Mass über die Fassadenflucht auf der Gebäudeseite bei welcher der grosse Grenzabstand gilt 2.5m
- zulässiger Anteil an bedeckter Fläche pro Fassade 50 %

Vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht in den Strassenabstand hineinragen und nicht über die Fassadenflucht eines Attikageschosses ragen.

Vgl. Art. 10 BMBV
Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone jeder Art. Nach Art. 79b EG ZGB dürfen vorspringende offene Bauteile von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen (vgl. Art. 79 in Verbindung mit Art. 79b EG ZGB).

Unterniveaubauten

d) Unterniveaubauten:
- bei Bauten in der Ebene:
  - über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m
- bei Bauten am Hang:
  - über massgebendem Terrain im Mittel aller Fassaden zulässig max. 1.2 m
- Grenzabstand (A) mind. 1.0 m

Vgl. Art. 6 BMBV

Definition Hang gemäss Abs. 3

Unterirdische Bauten

e) Unterirdische Bauten:
- Grenzabstand (A) mind. 1.0 m

Vgl. Art. 6 BMBV

Attikageschoss

f) Als Attika gilt ein Geschoss, wenn es die folgenden Masse einhält: Vgl. Anhang A122

f1) Das Attikageschoss ist unter Vorbehalt der Bestimmungen f2 und f3 allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt. In diesen Bereich dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile wie Pergolen, Vordächer, Wintergärten etc. hineinragen. Dachvorsprünge sind bis max. 20 cm zulässig.

f2) Ausgenommmen davon sind das Treppenhaus und Liftanlagen sowie längsseitig angeordnete offene Vordachkonstruktionen (auch mit Seitenwänden und abgestützt). Offene Vordachkonstruktionen müssen einen minimalen Abstand von 0.5 m bis zum äusseren Rand der offenen oder geschlossenen Brüstung aufweisen.

f3) Auf einer Hauptwohnseite darf das Attikageschoss auf die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses hinaus gebaut werden, jedoch nur auf der Hälfte dieser Längsseite. Die Fläche des Attikageschosses darf dabei die Fläche nach f1 nicht übersteigen.

f4) Auf mindestens einer Gebäudeseite dürfen keine Liftanlagen, Treppenhäuser, Vordachkonstruktionen und anderes in den Fassadenrücksprung von 1.50 m hineinragen.

f5) Die Geschosshöhe des Attikageschosses darf 3.50 nicht überschreiten.

f6) Über dem Attikageschoss sind nur technisch bedingte Aufbauten bis zu einer Höhe von 1.50 m zulässig.

Gestaffelte Gebäude

g) Bei Gebäuden, die wie folgt gestaffelt sind:

– in der Höhe: min. 2.0 m
– in der Situation: min. 2.0 m

wird die Fh tr, die Fh gi und die Vorschrift betreffend Attika für jeden Gebäudeteil separat bemessen.

Abgrabungen

h) Abgrabungen für Zufahrten und Zugänge bis ½ der jeweiligen Gebäudelänge oder Gebäudebreite, jedoch weniger als 7 m pro Gebäudelänge oder Gebäudebreite werden nicht an die Fh tr, nicht an die Fh gi und auch nicht zur Ermittlung des Masses um welches Unterniveaubauten über das massgebende Terrain ragen dürfen angerechnet.

Bestehende Bauten

[5] Vor dem Inkrafttreten des vorliegenden Baureglements rechtmässig erstellte Bauten dürfen unabhängig der geltenden baupolizeilichen Masse im vollen Umfang ausgebaut werden. Im Übrigen gilt Art. 3 BauG.

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

[1] Bestehende Bauten und Anlagen mit einer zonenfremden Nutzung dürfen unerhalten und ausgebaut werden, sofern sie den Zonenzweck nicht beeinträchtigen.

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Soweit die Bestimmungen zu den einzelnen ZöN nichts abweichendes vorsehen gelten Art. 411 ff. sowie die baupolizeilichen Bestimmungen sinngemäss.

[2] Soweit sie den Zonenzweck nicht beeinträchtigen sind in einem flächenmässig untergeordneten Umfang auch zonenfremde Nutzungen gestattet.

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

«Bezeichnung» / Abkürzung	*Zweckbestimmung*	*Grundzüge der Überbauung und Gestaltung*	*ES*
A «Schulanlage Untere Au» / ZöN A	Schule, Sport, öffentliche Freizeitanlagen, Kultur	Fh tr und Fh gi für Neubauten: gemäss den bestehenden Bauten. Bauabstand gegenüber Zonengrenze: 12 m.	II
B «Schulanlage Obere Au» / ZöN B	Schule, Sport, öffentliche Freizeitanlagen, Kultur	Erweiterungs- und Ersatzbauten erlaubt. Fh tr: 9 m, Fh gi 13 m. Bauabstand gegenüber Zonengrenze: 6 m.	II
C «Gemeindeverwaltung» / ZöN C	Gemeindeverwaltung, Wehrdienstmagazin	Für Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse der Mb und ein Bauabstand gegenüber Zonengrenzen von 6 m.	III

«Bezeichnung» / Abkürzung	*Zweckbestimmung*	*Grundzüge der Überbauung und Gestaltung*	*ES*
D «Kirche, Friedhof» / ZöN D	Kirche, Religionsausübung, Pfarrhaus, Aufbahrungshalle, Friedhof	Erweiterungs- und Ersatzbauten erlaubt. Fh tr und Fh gi gemäss bestehenden Bauten. Bauabstand gegenüber Zonengrenzen von 6 m.	II
E «Kirchgemeinde Kaliforni» / ZöN E	Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus	Fh tr und Fh gi gemäss bestehenden Bauten Bauabstand gegenüber Zonengrenzen von 6 m.	II
F «Wohn- und Pflegeheim Riedacker» / ZöN F	Wohn- und Pflegeheim	Erweiterungs- und Ersatzbauten erlaubt. Fh tr 10 m, Fh gi 14 m Bauabstand gegenüber Zonengrenzen von 10 m.	II
G «Kindergarten mit einer Wohnung im zweiten Vollgeschoss» / ZöN G	Kindergarten mit einer Wohnung im zweiten Vollgeschoss	Für Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse der Wa.	II

222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

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

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Soweit die Bestimmungen zu den einzelnen -ZSF nichts abweichendes vorsehen gelten Art. 411 ff. sowie die baupolizeilichen Bestimmungen sinngemäss.

«Bezeichnung» / Abkürzung	*Zweckbestimmung*	*Grundzüge der Überbauung und Gestaltung*	*ES*
A «Sportzentrum» / ZSF A	Sport- und Freizeitanlagen, wie Hallenbad, Sauna, Restaurant, Tennis, Squash, Fitnesszentrum, Minigolf und dgl.	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Zone Ab.	III
B «Fussballplatz» / ZSF B	Fussballplatz, Sportplatz	Nach Art. 78 BauG.	III

«Bezeichnung» / Abkürzung	*Zweckbestimmung*	*Grundzüge der Überbauung und Gestaltung*	*ES*	
C «Schrebergärten» / ZSF C	Schrebergärten	Die Gartenhäuser dürfen maximal 12 m² anrechenbare Grundfläche aufweisen. Fh tr: 3 m	II	Wenn die Gartenhäuser kleiner sind als 10 m² anrechenbare Gebäudefläche und eine Höhe von weniger als 2.5 m aufweisen, sind sie baubewilligungsfrei zulässig.
D «Spielplatz Obere Au» / ZSF D	Spielplatz	Nur Kleine Gebäude nach Art. 212 Abs. 4 Bst. a und An- und Kleinbauten nach Art. 212 Abs. 4 Bst. b zulässig.	II	
E «Buechwald» / ZöN E	Spielplatz, Gärten	Es sind nur baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen zu Spiel- und Gartenanlagen gestattet.		

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

231 Verkehrsflächen

[1] Die Zone für Verkehrsflächen umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr im Siedlungsgebiet.

[2] In dieser Zone gelten die Bestimmungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung.

[3] Für verkehrsfremde Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der angrenzenden Bauzone.

232 Grünzonen (GR)

Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

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

233 Bauernhofzone (BH)

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

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

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

Vgl. Art. 212

[3] Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.

Vgl. Art. 43 LSV.

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

[2] Für Wohnbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Wa.

[3] Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

311 Allgemeine Bestimmungen

[1] Das Bauen in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine Überbauungsordnung voraus. Vorbehalten bleibt Art. 93 Abs. 1 BauG.

[2] Die ZPP bezwecken eine haushälterische, qualitativ hochwertige, gut gestaltete und wirtschaftliche bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.
Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:
- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
- das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

312 ZPP Nr. 5 «Jumbo Süd»

[1] Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 5 gelten die folgenden Bestimmungen:

Die ZPP Nr. 5 bleibt materiell unverändert. Die vorliegende Revision der Ortsplanung löst somit keine Folgen im Zusammenhang mit der Planbeständigkeit aus.

Planungszweck

[2] Realisierung einer gemischten Wohn-/Gewerbeüberbauung in verdichteter Bauweise.

Art der Nutzung

[3] Wohnen und Gewerbe im Sinne der Mischzonen M

Mass der Nutzung

[4] – Für die höchsten Punkte der Dachkonstruktion gelten die folgenden maximalen Koten: 559.0 m ü. M. bis 568.0 m ü. M.
– Geschossfläche oberirdisch max. 20'000 m^2.

Gestaltungsgrundsätze

[5] – Die Gestaltung der Bauten haben einem einheitlichen Konzept zu folgen
– Die maximale Nutzungsart, die Geschossfläche und die Fassadenhöhe traufseitig sowie die Fassadenhöhe giebelseitig sind pro Baufeld nach folgenden Grundsätzen festzulegen:
  Die Fassadenhöhe traufseitig und die Fassadenhöhe giebelseitig sind entsprechend der umgebenden Bebauung zu wählen. Die maximalen Höhen (568.0 m ü. M) sind nur im nördlichen Bereich zugelassen.
– Hauptgebäude sind mit Flachdächern zu versehen, leicht geneigte Dächer sind auf den Attikas gestattet.

Erschliessungsgrundsätze

[6] Die Erschliessung hat grundsätzlich von der Blümlisalpstrasse her sowie unter Berücksichtigung der neuen Erschliessungsstrasse Heimberg Süd zu erfolgen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

[7] ES III

Vgl. Art. 43 LSV.

313 ZPP 7 «Bir Underfüerig»

[1] Die ZPP Nr. 7 bezweckt eine auf die Umgebung abgestimmte qualitativ hochstehende Bebauung mit gemischter Nutzung und die Sicherstellung der Erschliessung.

[2] Gegenüber dem Bahnhof ist eine auf das Zentrum bezogene Nutzung mit Gebäuden von bis zu 14 m ~~Gebäudehöhe~~ Fh tr gestattet, die auch für Zwecke der Allgemeinheit wie Alterswohnungen, Spiel- und Begegnungsplatz vorsehen kann. Der zentrale Bereich ist einer Wohnnutzung mit Gebäuden von 7 bis 10 m ~~Gebäudehöhe~~ Fh tr vorbehalten. Die maximale GFZo ~~AZ~~ beträgt über den gesamten Perimeter 0.8.

[3] Gegenüber der Gewerbezone ist eine mindestens 3000 m^2 grosse und 30 m breite Siedlungsspielfläche anzulegen.

[4] Als Grundlage für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung ist ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept zu erarbeiten, das die Bauernhofzone im Süden und Norden umfasst. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat ab der Schützenstrasse zu erfolgen. Am nördlichen Rand ist eine direkte Fuss- und Radwegverbindung zur Alpenstrasse vorzusehen.

[5] Sofern die Voraussetzungen für den Fernwärme oder Erdgasbezug gegeben sind, besteht unter marktüblichen Bedingungen die Anschlusspflicht.

[6] Auf eine Tiefe von 30 m gemessen ab dem äusseren Geleise und auf eine Tiefe von 50 m nördlich der Gewerbezone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III, für den zentralen Bereich gilt die ES II. Als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung muss die lärmtechnische Sanierung des Brennerraums der Rigips

Der Perimeter der ZPP «Bir Underfüerig» wird im Rahmen der OP-Revision ausgespart und in einem separaten Verfahren materiell revidiert. Es werden nur die minimalen formellen Anpassungen an die BMBV vorgenommen.

vertraglich sichergestellt und als Voraussetzung der Bauabnahme ausgeführt sein. Die Einhaltung der Planungswerte (Industrie- und Gewerbelärm sowie Bahnlärm) mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen ist im Verfahren der Überbauungsordnung nachzuweisen.

314 ZPP 11 «Schützenstrasse»

[1] Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 11 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

[2] Planung und Bau einer auf die Umgebung abgestimmten, qualitativ hochstehenden Bebauung mit Wohnnutzung und Sicherstellung der Erschliessung.

Art der Nutzung

[3] Wohnen im Sinne der Wohnzonen W

Mass der Nutzung als Planungswert

[4] Es gelten folgende Nutzungsmasse:
– minimale GFZo: 0.7; maximale GFZo: 1.1
– Es sind maximal 4 Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss zulässig.
– Grenzabstand: min. 7.0 m;
arealinterne Gebäudeabstände frei
– Fh tr: max. 13.0 m; Fh gi: max. 17.0 m
– GL: frei

Die gesetzlich vorgeschriebenen Brandschutzabstände sind einzuhalten.

Gestaltung

[5] Die Setzung der Volumen und die Geschossigkeit der Gebäude sind so zu wählen und abzustufen, dass zur kleinteiligen Nachbarschaft südöstlich der ZPP ein angemessener Übergang geschaffen wird.
Es ist auf eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit einer differenzierten, attraktiven Gestaltung der Aussenräume zu achten.

Erschliessungsgrundsätze

[6] – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat mit einem Anschluss ab der Schützenstrasse zu erfolgen.
– Es ist eine gemeinsame Parkierungsanlage zu erstellen, die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen.

Fernwärme	[7] Im Perimeter der ZPP sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung alle Gebäude unter marktüblichen Bedingungen an das Fernwärmenetz anzuschliessen.	Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG können Gemeinden die Verpflichtung einführen, unter gewissen Umständen das Gebäude an ein Fernwärmeverteilnetz anzuschliessen. Nicht zum Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz verpflichtet werden können Bauten, die höchsten 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energien nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KEnG).
Weitere Bestimmungen	[8] Als Vorgabe für die Überbauungsordnung ist ein Wettbewerb oder ein nach anerkannten Regeln durchzuführendes wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen. Vorbehalten bleibt Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG.	vgl. Art. 92 Abs. 2 BauG
Lärmempfindlichkeitsstufe	[9] ES II	Vgl. Art. 43 LSV.

315 ZPP 12 «Amselweg»

[1] Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 12 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck	[2] Planung und Bau einer auf die Umgebung abgestimmten, qualitativ hochstehenden Bebauung mit Wohnnutzung und Sicherstellung der Erschliessung.	
Art der Nutzung	[3] Wohnen im Sinne der Wohnzonen W	
Mass der Nutzung als Planungswert	[4] Es gelten folgende Nutzungsmasse: – minimale GFZo 0.9; maximale GFZo 1.1 – Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss ist nicht zulässig. – Grenzabstand: min. 6.0 m; arealinterne Gebäudeabstände frei – Fh tr: max. 13.0 m – GL: max. 24.0 m	Die gesetzlich vorgeschriebenen Brandschutzabstände sind einzuhalten.

Gestaltung	[5] Die Setzung der Volumen und die Geschossigkeit der Gebäude sind so zu wählen und abzustufen, dass gegenüber der nördlichen und östlichen Nachbarschaft der ZPP ein angemessener Übergang geschaffen wird. Es ist auf eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit einer differenzierten, attraktiven Gestaltung der Aussenräume zu achten.	
Erschliessungsgrundsätze	[6] – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat mit einem Anschluss ab dem Amselweg zu erfolgen. – Es ist eine gemeinsame Parkierungsanlage zu erstellen, die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen.	
Fernwärme	[7] Im Perimeter der ZPP sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung alle Gebäude unter marktüblichen Bedingungen an das Fernwärmenetz anzuschliessen.	Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG können Gemeinden die Verpflichtung einführen, unter gewissen Umständen das Gebäude an ein Fernwärmeverteilnetz anzuschliessen. Nicht zum Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz verpflichtet werden können Bauten, die höchsten 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energien nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KEnG).
Weitere Bestimmungen	[8] Als Vorgabe für die Überbauungsordnung ist ein Wettbewerb oder ein nach anerkannten Regeln durchzuführendes wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen. Vorbehalten bleibt Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG.	vgl. Art. 92 Abs. 2 BauG
Lärmempfindlichkeitsstufe	[9] ES II	Vgl. Art. 43 LSV.

316 ZPP 13 «Auweg Ost»

[1] Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 13 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

[2] Planung und Bau einer auf die Umgebung abgestimmten, qualitativ hochstehenden Bebauung mit Wohnnutzung und Sicherstellung der Erschliessung.

Art der Nutzung

[3] Wohnen im Sinne der Wohnzonen W

Mass der Nutzung als Planungswert

[4] Es gelten folgende Nutzungsmasse:
– minimale GFZo 0.9; maximale GFZo 1.1
– Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss ist nicht zulässig.
– Grenzabstand: min. 6.0 m; arealinterne Gebäudeabstände frei
– Fh tr: max. 13.0 m
– GL: frei

Die gesetzlich vorgeschriebenen Brandschutzabstände sind einzuhalten.

Gestaltung

[5] Die Setzung der Volumen ist so zu wählen, dass damit ein gut gestalteter Abschluss der Bauzone gegenüber der Bahn erfolgt.
Es ist auf eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit einer differenzierten, attraktiven Gestaltung der Aussenräume zu achten.

Erschliessungsgrundsätze

[6] – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat mit einem Anschluss ab dem Auweg zu erfolgen.
– Es ist eine gemeinsame Parkierungsanlage zu erstellen, die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen.

Fernwärme	[7] Im Perimeter der ZPP sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung alle Gebäude unter marktüblichen Bedingungen an das Fernwärmenetz anzuschliessen.	Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG können Gemeinden die Verpflichtung einführen, unter gewissen Umständen das Gebäude an ein Fernwärmeverteilnetz anzuschliessen. Nicht zum Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz verpflichtet werden können Bauten, die höchsten 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energien nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KEnG).
Weitere Bestimmungen	[8] Als Vorgabe für die Überbauungsordnung ist ein Wettbewerb oder ein nach anerkannten Regeln durchzuführendes wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen. Vorbehalten bleibt Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG.	vgl. Art. 92 Abs. 2 BauG
Lärmempfindlichkeitsstufe	[9] ES II	Vgl. Art. 43 LSV.

317 ZPP 14 «Jägerweg»

[1] Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 14 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck	[2] Planung und Bau einer auf die Umgebung abgestimmten, qualitativ hochstehenden Bebauung mit Wohnnutzung und Sicherstellung der Erschliessung Heimberg Süd.	
Art der Nutzung	[3] Wohnen und Gewerbe im Sinne der Mischzonen M	
Mass der Nutzung als Planungswert	[4] Es gelten folgende Nutzungsmasse: – minimale GFZo 0.9; maximale GFZo 1.2 – Es sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig. Ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss ist nicht zulässig. – Grenzabstand min. 6.0 m; arealinterne Gebäudeabstände frei – Bauabstand zur östlichen Zonengrenze: min. 14.0 m	Die gesetzlich vorgeschriebenen Brandschutzabstände sind einzuhalten.

– Entlang der östlichen Zonengrenze ist ein Streifen von min. 12.0 m Breite von Bauten und Anlagen freizuhalten.
– Fh tr: max. 16.0 m
– GL: frei

Gestaltung

[5] Die Setzung der Volumen ist so zu wählen, dass ein angemessener Übergang zwischen den angrenzenden Arbeits- und Wohnzonen entsteht.
Es ist auf eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit einer differenzierten, attraktiven Gestaltung der Aussenräume zu achten.

Erschliessungsgrundsätze

[6] – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat mit einem Anschluss ab dem Jägerweg zu erfolgen.
– Es ist eine gemeinsame Parkierungsanlage zu erstellen, die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen.

Fernwärme

[7] Im Perimeter der ZPP sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung alle Gebäude unter marktüblichen Bedingungen an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG können Gemeinden die Verpflichtung einführen, unter gewissen Umständen das Gebäude an ein Fernwärmeverteilnetz anzuschliessen. Nicht zum Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz verpflichtet werden können Bauten, die höchsten 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energien nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KEnG).

Weitere Bestimmungen

[7] Als Vorgabe für die Überbauungsordnung ist ein Wettbewerb oder ein nach anerkannten Regeln durchzuführendes wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen. Vorbehalten bleibt Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG.

vgl. Art. 92 Abs. 2 BauG

Lärmempfindlichkeitsstufe

[8] ES III

Vgl. Art. 43 LSV.

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

[1] Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

- Überbauungsordnung Abbau und Auffüllung Bümberg vom 7. April 2005 mit Änderungen vom 19. Mai 2010 und vom 10. Oktober 2013
- Überbauungsordnung Buechwald (Terrassenhaussiedlung) vom 28. Februar 2012
- Detailerschliessung Bürglenweg (Überbauungsordnung, Landerwerb nicht abgeschlossen) vom 9. Januar 1998
- Die Überbauungsordnung Jumbo-Süd - Obere Au (ZPP Nr. 5) vom 29. Juni 1994 mit Änderung vom 23. Juni 2004
- Uferschutzplanung nach dem Gesetz über See- und Flussufer (SFG) vom 13. April 1992 mit Änderungen vom 27. Juni 2008.
- Überbauungsordnung «Untere Bernstrasse» vom 2. November 2017

BeP = Bebauungsplan (altrechtlich)
BLP = Baulinienplan (altrechtlich)
GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich)
SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)
UeO = Überbauungsordnung
USP = Uferschutzplan

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Gestaltungsgrundsatz

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

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–416) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassa-den- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421.

Beurteilungskriterien

[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,

Vgl. auch Art. 412.

- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,

Vgl. auch Art. 413 und 414.

- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,

Vgl. auch Art. 415.

– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

[3] Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff.

412 Bauweise, Stellung der Bauten

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

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

Vgl. Art. 212 und Anhang A124

[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 parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges
– In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.

413 Fassadengestaltung

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

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

Dazu gehören u.a.:
- die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;
- ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.

414 Dachgestaltung

[1] Die Dachgestaltung 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):
- Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung bis 35° oder Flachdächer mit Attika
- bei Satteldächern: allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.

Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).

[2] Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50 % der Gebäudelänge des obersten Geschosses.

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden.

[3] Dachflächenfenster dürfen auf der ganzen Dachfläche angeordnet werden.

Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Mit einer Festsetzung eines minimal einzuhaltenden Abstands von Dachaufbaute zu der First- Grat- und Trauflinie des Dachs kann eine Beruhigung der Dachflächen erreicht werden.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.

[4] In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/3 der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K–Objekten nicht zulässig.

Ortsbildschutzgebiet vgl. 511

K-Objekte sind alle «schützenswerten» Baudenkmäler sowie die «erhaltenswerten» Baudenkmäler, wenn sie zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören (Art. 13 Abs. 3 BauV).

[5] Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.5 m Höhe bleiben unberücksichtigt

415 Aussenraumgestaltung

[1] Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

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):

- der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,
- die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet

[2] Unterniveaubauten sind, mit Ausnahme ihrer Zugänge, mit Erde zu überdecken.

Siehe auch Art. 432 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.

[3] Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

Der Aussenraumgestaltungsplan soll – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – das gesamte Grundstück umfassen. Der Aussenraum kann auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.

[4] Das Ortsbild störende Terrainveränderungen, Stütz- oder Futtermauern sind untersagt.

Für Stütz- und Futtermauern sind zudem die Bestimmungen des EG ZGB zu beachten, vgl. auch Art. Anhang A3.

416 Reklamen und Plakatierung

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

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

417 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–416 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

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

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

[1] Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 521 sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.
Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

[2] Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; Vgl. Art. 417.
- Bauten und Anlagen in Ortsbildschutz- und Strukturerhaltungsgebieten;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung; Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; Vgl. Art. 75 BauG.
- Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

43 Energie und Ökologie

431 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk

[1] Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

Grundsätzlich gelten die Mindeststandards nach kantonaler Energiegesetzgebung. Für die Zonen mit Planungspflicht (ZPP, vgl. Art. 31) wird ein Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz vorgegeben.

[2] Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie.

Gemäss Art. 15 Abs. 1 KEnG führt die Gemeinde eine allgemeine Verpflichtung ein, ein gemeinsames Heizwerk oder Heizkraftwerk zu erstellen.

[3] Keine gemeinsame Anlage erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen,

- wenn das / die Gebäude bereits an ein Fernwärmenetz angeschlossen ist / sind;
- wenn das / die Gebäude mind. ein MINERGIE-P-Label oder einen GEAK der Effizienzklasse A/A besitzt / besitzen.

Nicht zum Anschluss verpflichtet werden können Bauten, die höchsten 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energie nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KEnG).

432 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 wenigstens

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m^2 übersteigt, zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden;
- Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;
- gefällte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.

Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG.

Vgl. Art. 17 KEnG; keine unnötige Behinderung von Solaranlagen.

Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG.

[2] Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Tümpel, Trockenmauern etc.

433 Lichtimmissionen

[1] Störende Beleuchtungen sind nicht zulässig.

Vgl. Art. 11 USG

[2] Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 22.00 bis 06.00 Uhr auszuschalten. Während Öffnungszeiten innerhalb dieses Zeitraums sind die genannten Beleuchtungen zulässig.

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

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

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Ortsbildschutzgebiet

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

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Muster, bzw. die Beschriebe im ISOS.

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

[3] 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 Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Art. 10c BauG

52 Pflege der Kulturlandschaft

521 Baudenkmäler

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

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Heimberg vom 10. Februar 2004; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars in der Beilage B2.
Als entgegenstehendes überwiegendes Interesse können alle öffentlichen Interessen wie z.B. Schutz vor Naturgefahren oder Verkehrssicherheit in Frage kommen.

522 Historische Verkehrswege

[1] Die im Zonenplan (oder im Hinweisplan) bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.

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

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

523 Archäologische Schutzgebiete

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

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

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

524 Raumbedarf von Gewässern

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

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

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

Vgl. Anhang A131

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

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

Vgl. Art. 11 BauG
Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Enscheid, ob dicht überbaut
im Planerlassverfahren das AGR
im Baubewilligungsverfaren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht

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

Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fliessgewässer und Quellen
Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV
Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

[5] Der im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum gekennzeichnete Abschnitt gilt als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.

Art. 39 WBV bleibt in jedem Fall vorbehalten, auch wenn kein Gewässerräumen ausgeschieden ist.

525 Landschaftsschon- und Waldrandgebiete

[1] Die Landschaftsschongebiete «Bümberg» und «Rothache-Aegelmoos» dienen der Erhaltung der baulichen und ökologischen Eigenart der traditionell landwirtschaftlich genutzten, weit offenen Kulturlandschaft.

Vgl. Art. 9, 9a, und 86 BauG.
Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik.

[2] Es dürfen nur landwirtschaftliche Bauten und Anlagen nach Massgabe der Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung, unter Einschluss der Möglichkeiten zur inneren Aufstockung, erstellt werden. Die Festlegung von Intensivlandwirtschaftszonen ist nicht zulässig. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien) sind verboten.

Unverträglich mit dem Landschaftsschon- und Waldrandgebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Art. 34a BauV (Gesuchsunterlagen für Terrainveränderungen auserhalb der Bauzonen) bleibt vorbehalten.

[3] Vorbehalten bleiben die Errichtung von im öffentlichen Interesse liegenden, standortgebundenen Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen, welche zur ökologischen Aufwertung der Landschaft beitragen. Bauten und Anlagen sind gut ins Landschaftsbild einzufügen, wobei neue Bauten und Anlagen an bestehende anzugliedern sind, um den offenen Landschaftscharakter bzw. den unverbauten Zustand zu erhalten.

[4] Die Waldrandgebiete sind den Nutzungszonen überlagert und dienen der Freihaltung der bezeichneten Waldränder. Der 10 m-Bereich, gemessen ab dem Waldrand, ist als extensiv genutztes Wiesland zu erhalten. In diesem Bereich sind nur die für die vorgesehene Nutzung erforderlich temporäre Weidezäune, öffentlich zugängliche Wege mit Sitzgelegenheiten gestattet. Ausserhalb des 10 m-Bereichs sind Einfriedungen, Spielwiesen mit unauffälligen Geräten und Pflanzgärten, jedoch keine Bauten zulässig.

53 Schutz der naturnahen Landschaft

531 Lebensräume

[1] Für die im Zonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Lebensräume	Schutzziele	Besondere Vorschriften	
Trockenstandort (trockene Wiesen)	Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Untersagt sind – das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger und die Bewässerung, – das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen, – die Beweidung mit Schafen. Tätigkeiten, welche im Eisenbahnrecht, insbesondere nach Eisenbahngesetz erforderlich sind, bleiben gestattet.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.

532 Naturschutzgebiete

Für die folgenden im Schutzzonenplan bezeichneten Naturschutzgebiete gelten die entsprechenden Schutzreglemente

– «Aarelandschaft Thun Bern» — Schutzreglement vom 30. März 1977

Die kantonalen Naturschutzgebiete sind als Hinweise dargestellt.

533 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere

Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV

54 Ersatz- und Förderungsmassnahmen

541 Ersatzmassnahmen

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

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

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

542 Förderungsmassnahmen

Der Gemeinderat kann Beiträge an die von Schutzmassnahmen im Zusammenhang mit Naturobjekten betroffenen Grundeigentümer und Bewirtschafter sowie für einmalige Beiträge an spezielle Massnahmen der Landschaftsgestaltung und –aufwertung gewähren.

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

55 Gefahrengebiete

551 Bauen in Gefahrengebieten

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

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 und Gewässerräume verbindlich eingetragen.

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

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

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

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

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

6 Verschiedene Bestimmungen

61 Strassen

611 Detailplanpflicht

[1] Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

Für Basiserschliessungsstrassen der Gemeinde ist nach Art. 43 SG eine Überbauungsordnung zwingend erforderlich. Die Gemeinde kann auch für Detailerschliessungsstrassen die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung vorsehen (Art. 43 Abs. 2 SG in Verbindung mit Art. 23 SV). Als Planungsbehörde (Art. 66 Abs. 1 BauG) ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht auf den Erlasse einer Überbauungsordnung.

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

[3] Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.

612 b) Abstände

[1] Von den im Anhang A2 blau dargestellten Strassen, resp. Strassenabschnitten ist ein Bauabstand von 5 m einzuhalten.

Damit gelten folgende Abstände:
– Von Kantonsstrassen: 5 m
– Von den im Anhang dargestellten Gemeindestrassen: 5 m
– Von den übrigen Gemeindestrassen: 3.6 m
– Von selbstständigen Fuss- und Radwegen: 2 m

[2] Von selbstständigen Fuss- und Radwegen gilt ein Abstand von 2 m.

Der Abstand wird nach Art. 80 SG ab Fahrbahnrand gemessen.

[4] Im Abstandsbereich von Gemeindestrassen und Wegen können offene Autoabstellplätze sowie bewilligungsfreie Unterstände, Anlagen der Gartengestaltung etc. bewilligt werden, sofern die Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und ein Abstand von 0.5 m eingehalten wird.

Für die Bestimmung der Sichtbermen sind die VSS-Normen zu beachten.

[5] Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

Vgl. Art. 80 ff. SG und 56 ff. SV

613 Langsamverkehr

Die im Richtplan Verkehr / im Zonenplan aufgeführten Fuss –und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Vgl. Art. 44 Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
Die Gemeinden legen, das Fuss- und Wanderwegnetz in ihrer Richt- oder Nutzungsplanung fest (Art. 27 SV, vgl. auch Art. 61 SV)

62 Zuständigkeiten

621 Grundsatz

[1] Der Gemeinderat nimmt alle Zuständigkeiten wahr, die übergeordnetem Recht oder den kommunalen Zuständigkeitsbestimmungen einem anderen Organ zugewiesen sind.

[2] Die Zuständigkeiten der Kommissionen sowie des Gemeindepersonals richten sich nach der Gemeindeverfassung und der Organisationsverordnung Heimbergs in Verbindung mit dem gestützt darauf erlassenen Funktionendiagramm.

Der Gemeinderat ist nach Art. 66 BauG Planungsbehörde der Gemeinde. Er entscheidet damit z.B. über die Einleitung eines Planungsverfahrens, den Start eines Mitwirkungsverfahrens, die Einholung der kantonalen Vorprüfung, die öffentliche Auflage, die Unterbreitung des Planungsgeschäfts zum Entscheid der Stimmberechtigten sowie die Einholung der kantonalen Genehmigung.
Der Gemeinderat beschliesst Richtpläne. Nach Art. 66 BauG entscheidet der Gemeinderat zudem über Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen betreffen oder Überbauungsordnungen in einer ZPP. Gestützt auf Art. 122 BauV entscheidet der Gemeinderat zudem über geringfügige Nutzungsplanänderungen

7 Straf- und Schlussbestimmungen

711 Widerhandlungen

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

Vgl. Art. 50 BauG.

712 Inkrafttreten

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

Vgl. Art. 110 BauV
Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).
Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a).
Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).

713 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- die baurechtliche Grundordnung vom 25. Juni, 10. Dezember 2007, vom Kanton genehmigt am 27. Juni 2008
- Detailerschliessung Buechwald (UeO) vom 1. November 2004
- Detailerschliessungsplan Aarhölzliweg vom 7. Mai 2002
- Überbauungsordnung Detailerschliessungsstrasse Alpenstrasse Ost (Auweg) vom 8. März 1999
- Detailerschliessung Gewerbezone Mitte (UeO) vom 4. März 1994 mit Änderung vom 21. Juli 1994
- Überbauungsordnung Detailerschliessungsstrasse Bir Underfüehrig vom 8. Juni 1993
- Überbauungsplan Käsereiweg vom 23. April 1974 mit Änderung vom 31. Oktober 1979
- Detailerschliessungsplan Winterhalde vom 23. Oktober 1974
- Detailerschliessungsplan Schwalbenweg vom 20. Januar 1975

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 7. Februar bis zum 18. März 2019	
Kantonale Vorprüfung vom	vom	
Publikation im Amtsblatt	vom	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	
Öffentliche Auflage	vom	bis .....
Einspracheverhandlungen	am	
Erledigte Einsprachen	... (Anzah)	
Unerledigte Einsprachen	... (Anzahl)	
Rechtsverwahrungen	... (Anzahl)	
Beschlossen durch den Gemeinderat	vom	bis .....
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde (Urnenabstimmung)	am	

Präsident	Sekretär
.....	.....
Niklaus Röthlisberger	Oliver Jaggi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gemeindeschreiber

.....
Oliver Jaggi

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
am .....

Anhang A1 Definitionen und Messweisen

A11 Terrain und Nutzung

A111 Massgebendes Terrain

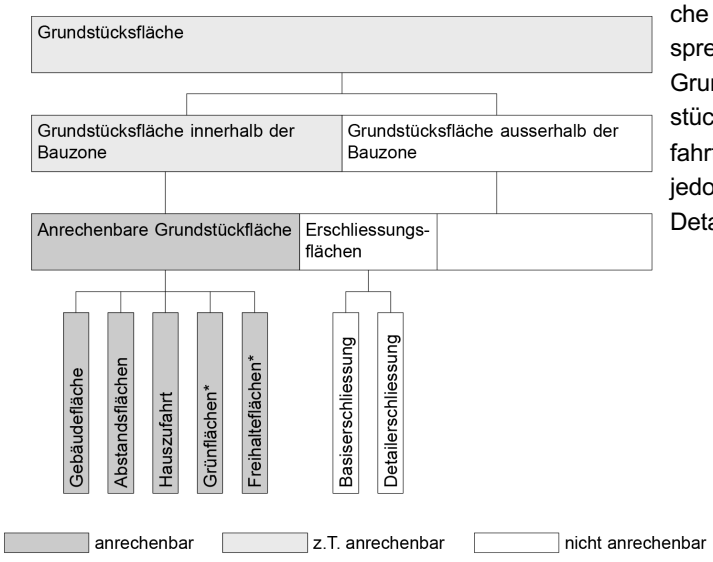
[1] Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der BMBV[1].

[2] In der Kernzone gilt als massgebendes Terrain das Gehweg- resp. Strassenniveau.

Art. 1 BMBV:
[1] Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
[2] Aus planerischen oder erschliessungs-technischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
[3] Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

A112 Anrechenbare Grundstücksfläche

Die Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche richtet sich nach kantonalem Recht.



Art. 26 BMBV
Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet, nicht jedoch die Flächen der Basis- und Detailerschliessungsanlagen.

---

[1] Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011; BG 721.3.

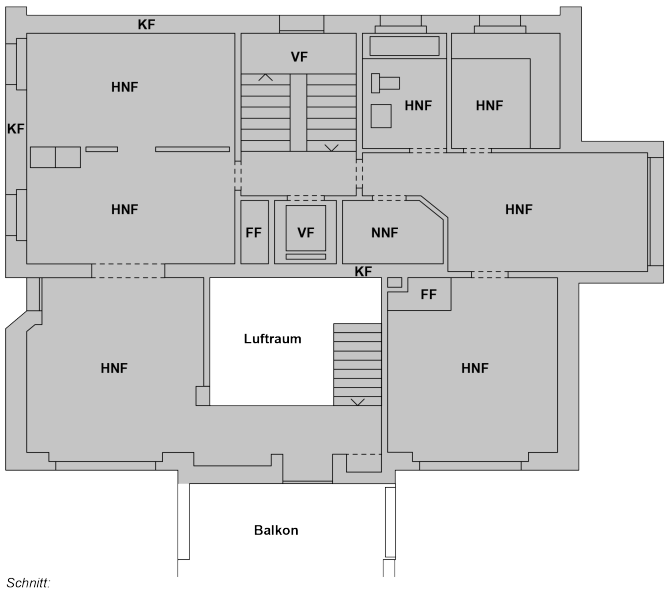
A113 Geschossflächenziffer und Geschossflächenziffer oberirdisch

[1] Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht.

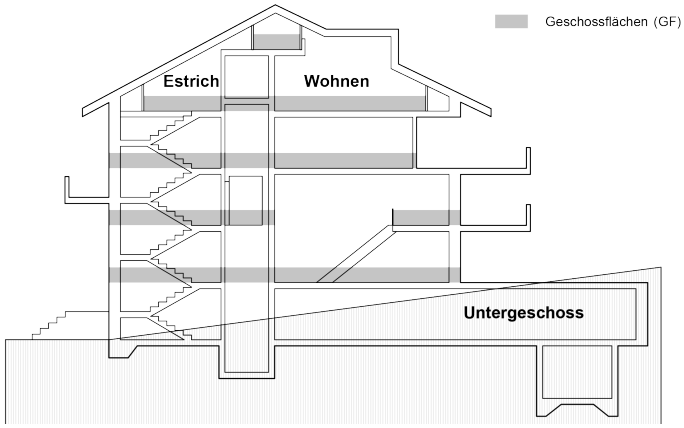
[2] An die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) werden nur die Geschossflächen ab und mit dem ersten Vollgeschoss aufwärts angerechnet (GFo).

[3] Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen nach Absatz 2 (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

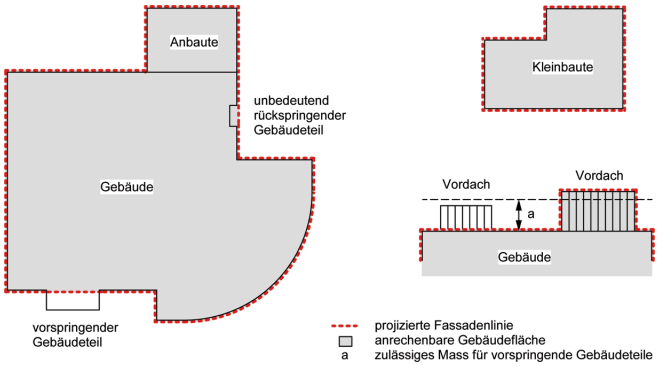
Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



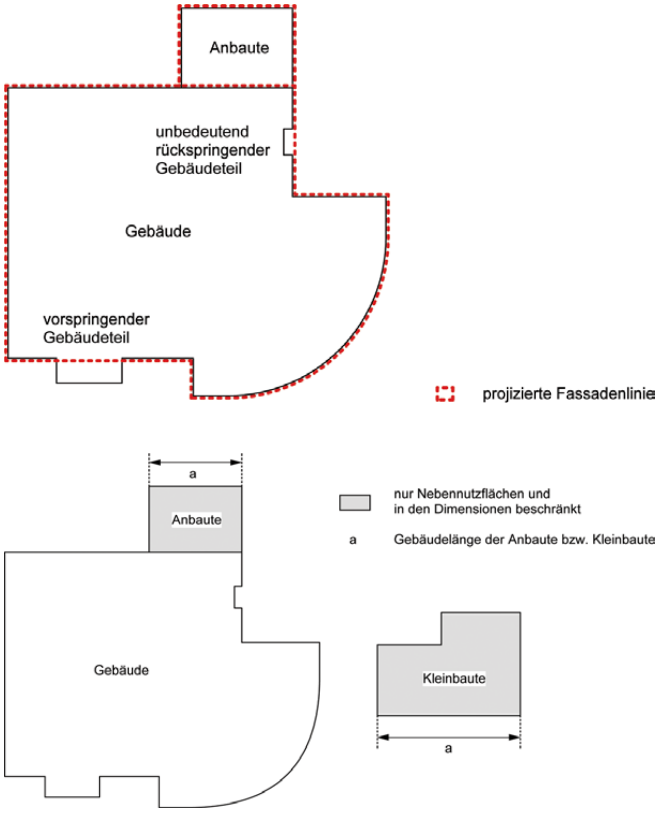
A114 Anrechenbare Gebäudefläche



Figur 7.4 BMBV

A115 An- und Nebenbauten

Zulässige Masse: Art. 212

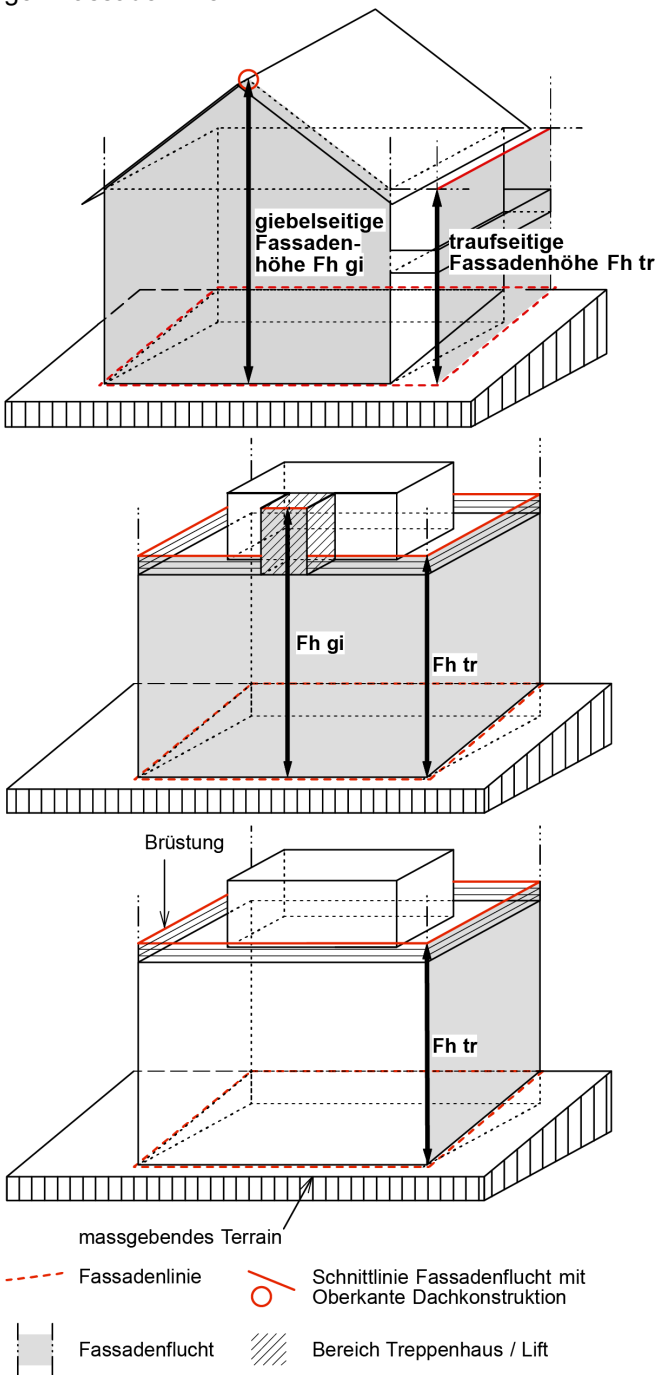


A12 Gebäudemasse

A121 Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig

[1] Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

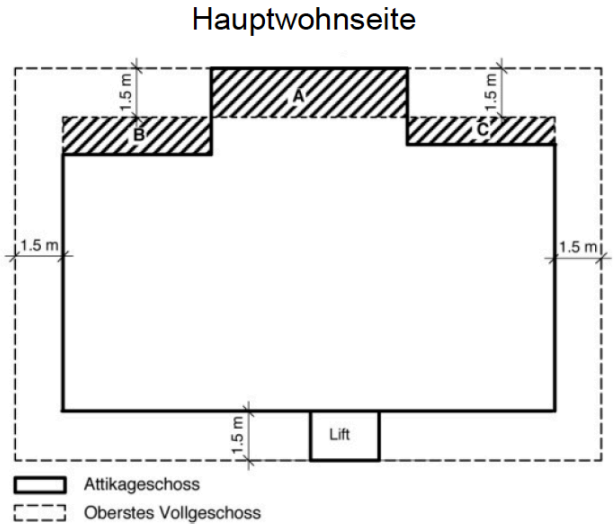
Vgl. Art. 15 BMBV und 212 GBR



Bei Flachdächern mit Brüstung wird die Fassadenhöhe (Fh) immer inklusive offener oder geschlossener Brüstung/Geländer gemessen.

Bei allseitig zurückversetzten Attikageschossen sind die Fh tr und die zulässige Attikageschosshöhe massgebend (vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. f).

A122 Attika

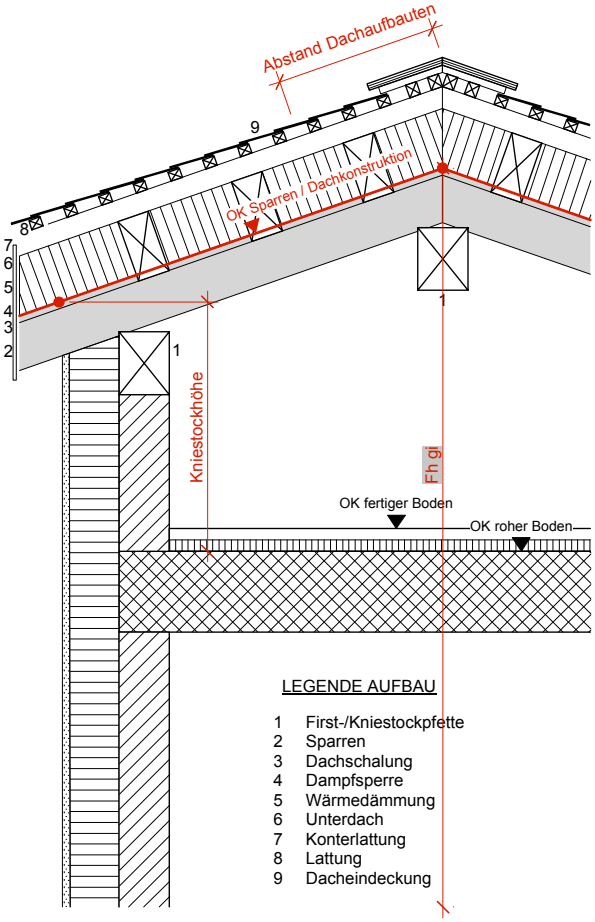

Hauptwohnseite
1.5 m
1.5 m
A
B
C
1.5 m
1.5 m
1.5 m
Lift
Attikageschoss
Oberstes Vollgeschoss

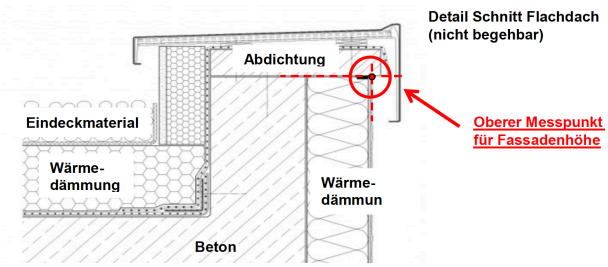
A123 Oberer Messpunkt bei der Fh tr, der Fh gi und der Kniestockhöhe

[1] Der obere Referenzpunkt der Kniestockhöhe und der Fassadenhöhe traufseitig liegt auf der Schnittlinie der Fassadenhaut mit dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut.

Entspricht der Auslegung nach IVHB Erläuterungen, Stand 3. September 2013

[2] Der obere Referenzpunkt der Fassadenhöhe giebelseitig liegt auf der Schnittlinie der Fassadenhaut mit dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut.





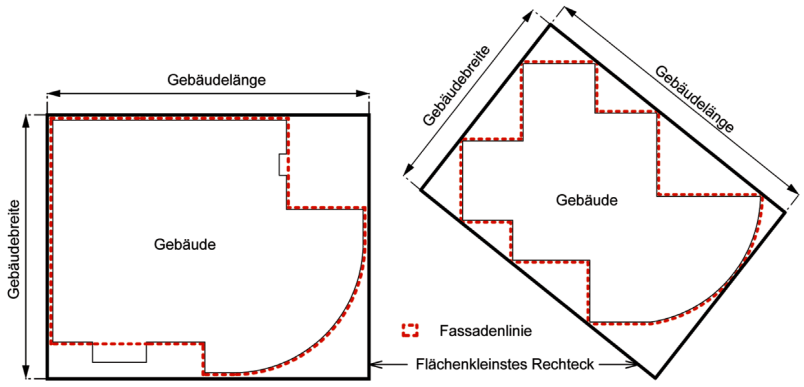
A124 Gebäudelänge und Gebäudebreite

[1] Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Zulässige Masse: vgl. Art. 212

[2] Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

[3] Anbauten im Sinne von Art. 212 Abs. 5 Bst. a GBR werden nicht an die Gebäudelänge oder Gebäudebreite angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude miteinander verbinden.



A13 Bauabstände

A131 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

[1] Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

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

[3] Die Einhaltung der übrigen Bestimmungen, insbesondere auch der Gestaltungsvorschriften bleibt vorbehalten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss im Rahmen von Art. A134 eingehalten werden, d.h. bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25% reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A134). Unter Umständen muss er um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

A132 Kleiner Grenzabstand (kA)

[1] Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der proijizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Grundstücksgrenze.

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

Vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV; Figur 6.1

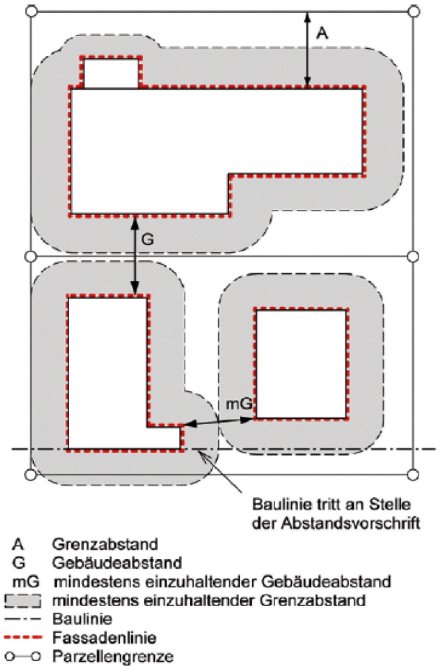
A133 Grosser Grenzabstand (gA)

[1] Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie auf der besonnten Hauptwohnseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

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

Vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV; Figur 6.1

Als Hauptwohnseite gilt in der Regel die Fassade mit der grössten Fensterfläche.



A134 Gebäudeabstand

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

Vgl. Art. 23 BMBV

[2] Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der nach Art. 212 Abs. 1 vorgeschriebenen Grenzabstände. Die Mehrlängen, resp. Mehrbreitenzuschläge bleiben unberücksichtigt und die Absätze 3 bis 5 vorbehalten.

[3] Für An- und Kleinbauten nach Art. 212 Abs. 4 Bst. b sowie für eingeschossige Gebäude nach Art. 212 Abs. 4 Bst. a gilt kein Gebäudeabstand. Die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV gegenüber bewohnten Gebäuden bleiben vorbehalten.

[4] Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes, die Einhaltung der Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV sowie der Brandschutzvorschriften bleiben vorbehalten.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

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

A135 Abstände gegenüber Strassen und Wegen

Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

A136 Messweise der Pflanzabstände von Strassen

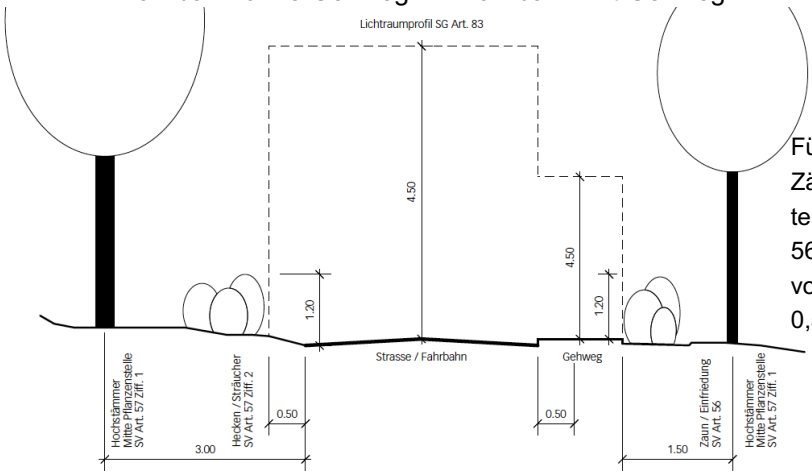
Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 73 und 80 SG in Verbindung mit Art. 56 ff. SV (für unübersichtliche Stellen ist insbesondere Art. 56 Abs. 2 SV zu beachten).

Im Rahmen von Vorhaben der Strassenraumgestaltung können abweichende Pflanzabstände festgelegt werden.

A137 Pflanzen an öffentlichen Strassen innerorts

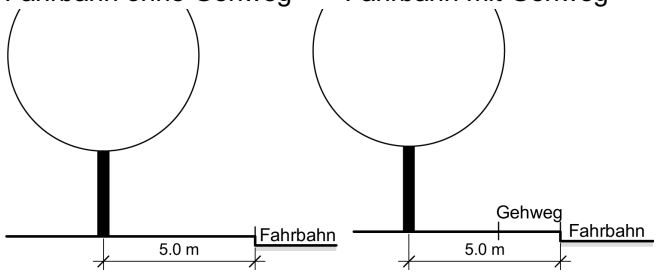
Fahrbahn ohne Gehweg Fahrbahn mit Gehweg



Für gefährliche Einfriedungen und Zäune wie nicht genügend geschützte Stacheldrahtzäune gilt nach Art. 56 Abs. 4 SV ein Strassenabstand von 2 Metern ab Fahrbahnrand bzw. 0,5 Metern ab Gehweghinterkante.

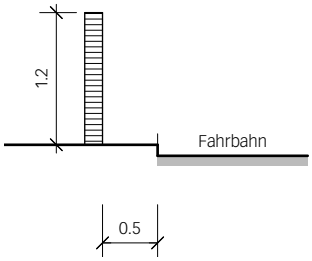
A138 Pflanzen an Strassen ausserorts

Fahrbahn ohne Gehweg Fahrbahn mit Gehweg

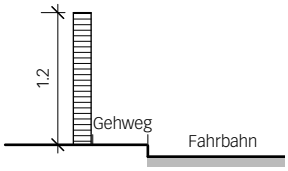


A139 Feste Einfriedungen und Grünhecken

Fahrbahn ohne Gehweg

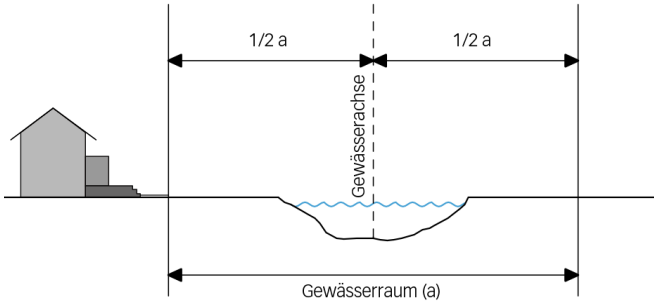


Fahrbahn mit Gehweg



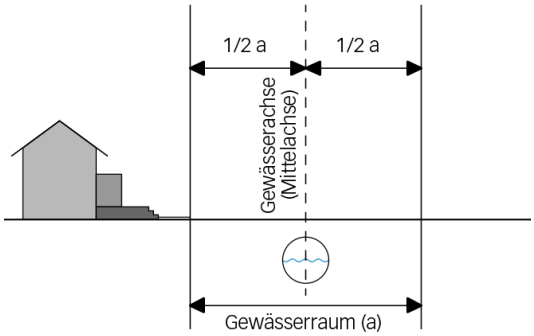
A1310 Abstände gegenüber Fliessgewässern

[1] Bei offenen Gewässern:



Der Abstand von Fliessgewässern (vgl. Art. 524) je hälftig von der mittleren Gewässerachse aus gemessen.

[2] Bei eingedolten Gewässern ist der Abstand ab der Rohrachse zu messen.



A1311 Abstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen

[1] Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.

[2] Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

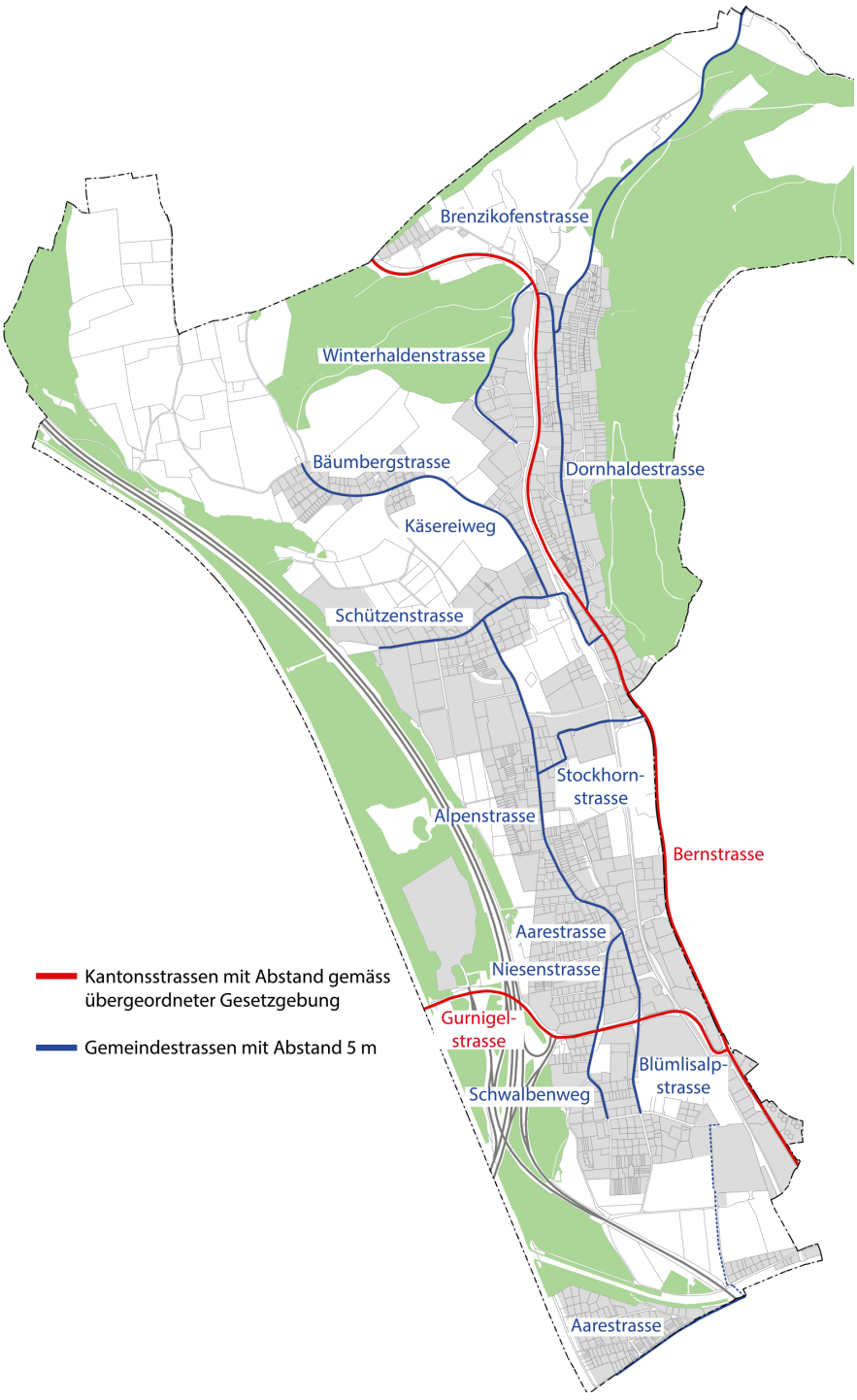
Vgl. Art. 48 DZV

Definition der Gehölzgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Anhang A2 Strassen mit Bauabstand 5 m

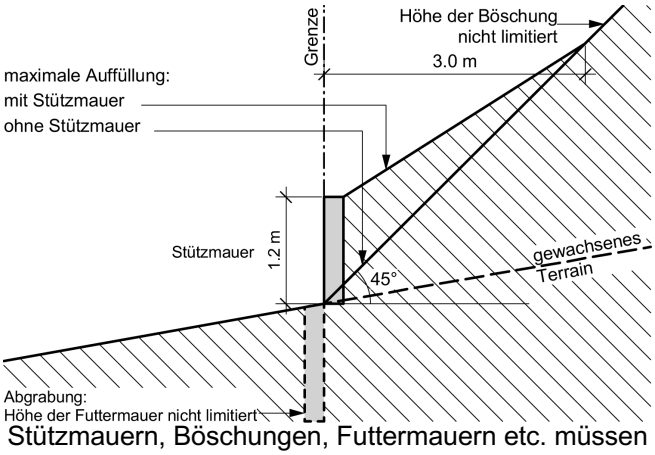
Von den in der folgenden Abbildung farbig dargestellten Strassen, resp. Strassenabschnitten ist ein Bauabstand von 5 m einzuhalten.



Anhang A3 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

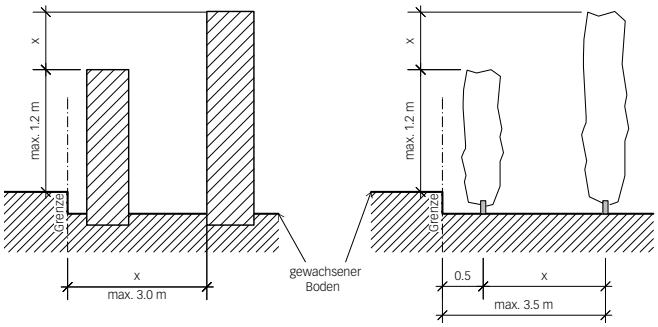
A311 Böschungen, Stütz- und Futtermauern

Art. 79h EG ZGB



Stützmauern, Böschungen, Futtermauern etc. müssen eigenstabil auf dem eigenen Grundstück erstellt werden.

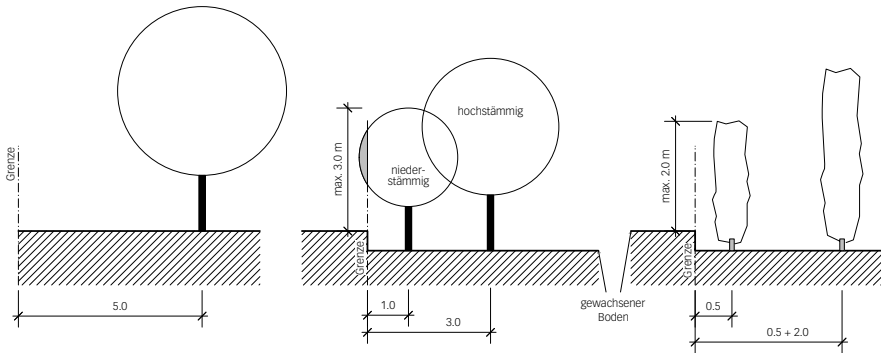
A312 Feste Einfriedungen Grünhecken



Art. 79k Abs. 1 – 3 EG ZGB

Die Höhe wird ab dem gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks gemessen (ohne Aufschüttungen).

A313 Bäume Obst/Zierbäume Ziersträucher



Art. 79l Abs. 1 EG ZGB

Anhang A4 Auszug EG ZGB

1. BAUTEN UND PFLANZUNGEN

1.1 Grenzabstände

Art. 79

[1] Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

[2] Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

[3] Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

1.2. An- und Nebenbauten

Art. 79 a

[1] Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m^2 nicht übersteigen.

1.3. Vorspringende Bauteile

Art. 79 b

[1] Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

1.4. Abort- und Düngergruben

Art. 79 c

[1] Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

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

1.5. Hofstattrecht

Art. 79 d

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

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

1.6. Brandmauern

a) Pflicht

Art. 79 e

[1] Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

b) Mitbenützung

Art. 79 f

[1] Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

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

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

c) Erhöhung

Art. 79 g

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

1.7. Stützmauern und Böschungen

a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung

Art. 79 h

[1] Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

[2] Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 %) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

[3] Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

b) Eigentum

Art. 79 i

[1] Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

[2] Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

8. Einfriedungen

Art. 79 k

[1] Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

[2] Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens 3 m.

[3] Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

9. Bäume und Sträucher

Art. 79 l

[1] Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

- 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Zierstäucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

[2] Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

[3] Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

10. Entzug von Licht und Sonne

Art. 79 m

[1] Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

[2] Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

11. Benützung von Mauern an der Grenze

Art. 79 n

[1] An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

Art. 79 o

[1] Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadensersatz.

Anhang A5 Abkürzungsverzeichnis

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BGF	Bruttogeschossfläche (mit BMBV abgelöst, aber in altrechtlichen Überbauungsordnungen immer noch geläufig)
BMBV	Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3)
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
Bst.	Buchstabe
BUD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
Fh gi	Fassadenhöhe giebelseitig
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
FL	Fassadenlänge
GA	Grenzabstand
GBD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret; BSG 732.123.44)
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenziffer
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
gA	Grosser Grenzabstand
GL	Gebäudelänge
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (BSG 741.1; Inkraftsetzung 1. Januar 2012)
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (BSG 741.111)
kA	Kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 9. Juni 1994 (BSG
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (BSG 921.111)

LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
LWZ	Landwirtschaftszone
M	Mischzone
MK	Mischzone Kern
OK	Oberkant
OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SFG	See- und Flussufergesetz vom 6. Juni 1982 (BSG 704.1)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.19)
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
VG	Vollgeschoss
W	Wohnzone
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.11)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen