



Einwohnergemeinde Gurzelen
Baureglement



29. November 2021 | **GENEHMIGUNG**

Aufträge / 707 / 09 / 707_Ber_211129_BauR_Genehmigung.docx / 07.12.2021 / fi / cs / Di

Auftragsbearbeitung Baureglement

Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Christoph Stäussi, Geograph M.Sc. FSU
- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistenz

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Gurzelen bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Zonenplan «Gewässerräume und Naturgefahren» und dem Landschaftsplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Die baurechtliche Grundordnung wird durch besondere baurechtliche Ordnungen ergänzt. Übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind teilweise als Hinweise dargestellt.

Für Vorhaben, welche nicht in den Regelzonen realisiert werden können und/oder für welche differenzierte Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, besondere Gestaltungs- und/ oder Erschliessungsvorgaben gelten sollen, sind besondere baurechtliche Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG) zu erlassen.

Vgl. auch Beilage 2 zum Baureglement.

Zonen- und Landschaftsplan

Der Zonenplan, der Zonenplan «Gewässerräume und Naturgefahren» und der Landschaftsplan umfassen das gesamte Gemeindegebiet. Darin sind die einzelnen Nutzungszonen (Art und Mass der Nutzung) in Form von farbigen Flächen dargestellt. 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. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen (u.a. Naturgefahren, Gewässerräume, Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege).

Vgl. Kapitel 5

Baureglement (BR)

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.

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 sowie Art. 24ff. 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.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Je nach Lage des Vorhabens können Bauten und Anlagen, die normalerweise ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, baubewilligungspflichtig sein.

Vgl. Art. 7 BewD.

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

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

Besitzstandsgarantie

Auf Grund 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: Auf Grund 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.

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

Vgl. Art. 415

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.

Zuständigkeiten

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

Vgl. Art. 66 BauG und Art. 11 OgR.

Sonderregelungen gegenüber dem Musterbaureglement der RegioBV Westamt

Gegenüber dem Musterbaureglement der RegioBV Westamt werden in der Gemeinde Gurzelen folgende abweichende Regelungen getroffen:

- Gebäudelänge Wohnzone W2 Art. 212 Abs. 1
- Grenzabstand Wohn-/Gewerbezone WG2 Art. 212 Abs. 1
- Keine Fh gi Art. 212 Abs. 1
- Ausschluss der Gestaltungsfreiheit für die Wohn-/Gewerbezone WG2 und die Gewerbezone G2 Art. 212 Abs. 1
- Bestimmungen zu Silobauten Art. 241 Abs. 4
- Dachgestaltung: Dachformen und Dachaufbauten in Art. 413 Abs. 1 bzw. Abs. 4
- Bestimmungen zu den historischen Verkehrswegen Art. 522
- Anhang A2 Überbauungsschematas ZPPs

INHALT

1	GELTUNGSBEREICH	9
101	Geltungsbereich sachlich	9
102	Geltungsbereich räumlich	9
103	Ausgleich von Planungsvorteilen	9
2	NUTZUNGSZONEN.....	10
21	Wohnzonen, Wohn-/Gewerbebezonen und Gewerbebezonen.....	10
211	Art der Nutzung	10
212	Mass der Nutzung	12
22	Zonen für öffentliche Nutzungen.....	16
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN).....	16
23	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	18
231	Landwirtschaftszone (LWZ)	18
232	Intensivlandwirtschaftszone (ILW) «Geist»	18
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	22
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....	22
311	Allgemeines.....	22
312	ZPP 1 «Burg».....	22
313	ZPP 2 «Hüseli»	23
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen.....	24
321	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen.....	24
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS.....	25
41	Bau- und Aussenraumgestaltung.....	25
411	Gestaltungsgrundsatz	25
412	Bauweise, Stellung der Bauten	26
413	Dachgestaltung	26
414	Aussenraumgestaltung	27
415	Gestaltungsspielraum	28

42	Qualitätssicherung	29
421	Fachberatung	29
422	Qualitätssichernde Verfahren.....	30
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	30
431	Energie.....	30
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	31
51	Ortsbildpflege	31
511	Ortsbildschutzgebiete.....	31
52	Pflege der Kulturlandschaft	31
521	Baudenkmäler	31
522	Historische Verkehrswege	31
523	Archäologische Schutzgebiete.....	32
524	Einzelbäume	32
525	Baumreihen und Baumgruppen	33
526	Landschaftsschongebiete	33
53	Gewässerraum	34
531	Fliessgewässer und stehende Gewässer	34
54	Schutz der naturnahen Landschaft	35
541	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	35
55	Ersatzmassnahmen	36
551	Ersatzmassnahmen	36
56	Gefahrengebiete	37
561	Bauen in Gefahrengebieten	37
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	38
601	Widerhandlungen	38
602	Inkrafttreten	38
603	Aufhebung von Vorschriften.....	38

GENEHMIGUNGSVERMERKE..... **39**

ANHÄNGE

- A1** **DEFINITIONEN UND MESSWEISEN**
- A2** **ÜBERBAUUNGSSCHEMATA ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT**

BEILAGEN

- B1** **ERLÄUTERUNGEN ZU INVENTAREN**
- B2** **PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR**

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement (inkl. Anhang) umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich auch in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321).
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	103	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 01.06.2017.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohnzonen, Wohn-/Gewerbe-zonen	
Art der Nutzung	211	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:	Der Art. 211 beinhaltet keine Gestaltungsvorgaben. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete werden mit einem entsprechenden Gestaltungssperimeter überlagert.
Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe 	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV) 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).
Wohn-/Gewerbe-zonen	WG	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf 	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 1'000 m ² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnungen zu erlassen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Gewerbebezonen	G	<ul style="list-style-type: none"> – Arbeitsnutzungen ²⁾ – Gastgewerbe – Intensiverholung 	<p>IV</p> <p>Intensiverholung: (öffentliche und private) Freizeitnutzungen u.a. mit grösserem Publikumsverkehr, grossvolumigem Raumbedarf, grösserem Bedarf an Parkierungsmöglichkeiten, mit grossvolumigen Infrastrukturen und/oder können Lärmemissionen verursachen → z.B. Sporthallen, Sportfelder auf Dachflächen, Freizeiteinrichtungen/-betriebe, Musikräume, Spielsalons/-hallen, Vergnügungsparks, Nachtlokale/Bars/Discos/ Amüsierbetriebe, Sexgewerbe, ...</p> <p>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnungen zu erlassen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> – Verkauf 	
		<p>¹⁾ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Basisstufen und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.</p> <p>²⁾ Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.</p>	<p>Dazu gehören z.B. Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt						Hinweis	
Mass der Nutzung	212	1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden bau- polizeilichen Masse:						<p>Vorbehalten bleibt der Gestaltungsspielraum Art. 415. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.</p> <p>Für Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen mit mehr als 3 Vollgeschosse sind besondere baurechtliche Ordnungen (ZPP oder UeO) zu erlassen.</p>
Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr (m) 3)	Fh A (m) 3)	VG	<p>kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A1 A122)</p> <p>gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A1 A123)</p> <p>GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)</p> <p>Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten (vorbehältlich der Bestimmungen zum Attikageschoss).</p> <p>Fh A = Fassadenhöhe Attika; Die Fh A ist auf der gesamten Dachfläche des Attikageschosses einzuhalten</p> <p>VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)</p>	
Wohnzone 2	W2 ¹⁾	4.0	8.0	25.0	8.0	–	2 ²⁾		
Wohn-/Gewerbezone 2	WG2 ¹⁾	4.0	8.0	30.0	8.5	–	2 ²⁾		
Gewerbezone	G2 ¹⁾	4.0	4.0	–	10.0	12.5	–		
								<p>Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist in keiner Zone gestattet.</p> <p>Vgl. Art. 1 Abs. 2 BMBV. Z.B. für die Anhebung von Gebäudeteilen über die Schadengrenze.</p>	
								<p>¹⁾ In diesen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ausgeschlossen.</p> <p>²⁾ Neue Gebäude für die Wohnnutzung haben die vorgegebene Vollgeschosshöhe aufzuweisen.</p> <p>³⁾ In Gefahrengeländen mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Zudem gelten die folgenden Masse für	
	a.	Kleinbauten:	Vgl. Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV
		– Grenzabstand (A) min. 2.0 m	Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen).
		– anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m ²	
		– traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4.50 m	Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.
		– Gebäudeabstand zu Gebäuden und Anbauten min. 1.0 m.	
	b.	Anbauten:	Vgl. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV
		– Grenzabstand (A) min. 2.0 m	Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen.
		– anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m ²	
		– traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4.50 m	Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.
		– Anbauten werden in Bezug auf die Gebäudlänge nicht zum Gebäude gezählt, an das sie angebaut sind.	
	c.	Unterniveaubauten:	Vgl. Art. 6 BMBV
		– über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m (in Gefahrengebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden)	Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.
		– Grenzabstand (A) min. 1.0 m	Art. 79 EG ZGB Grenzabstände für Bauten bleibt vorbehalten.
	d.	Unterirdische Bauten und Tiefbauten:	Vgl. Art. 5 BMBV
		– Grenzabstand (A): min. 1.0 m	Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>e. Offene vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ab Brüstung/Geländer auf mind. zwei Seiten offen sowie Balkone, Vordächer, Terrassen, Ausstertreppen, Rampen und dgl. – zulässiges Mass über Fassadenflucht max. 3.0 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassdenabschnitts max. 50 % – zulässiges Mass im Grenzabstand (A) max. 2.0 m; Vordächer zulässiges Mass im Grenzabstand (A) max. 2.50 m 	<p>Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand).</p> <p>Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Für Dachvorsprünge muss im Gegensatz zu Vordächern keine Breitenbeschränkung eingehalten werden, vgl. Art. 10 BMBV.</p> <p>Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</p>
		<p>f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – in der Höhe: min. 2.50 m – in der Situation: min. 4.0 m 	<p>Hinweis zu rückspringenden Gebäudeteile nach Art. 11 BMBV: alle rückspringenden Gebäudeteile sind massgebend.</p>
		<p>g. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.70 m – Attikageschoss: muss bei mind. einer ganzen Längs- und einer ganzen Seitenfassade gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um mind. 4.0 m zurückversetzt sein (Vordächer, Pergolas und dgl. min. 2.0 m); seine Höhe beträgt max. 3.50 m 	<p>Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten. Art. 79 EG ZGB Grenzabstände für Bauten bleibt vorbehalten.</p> <p>Vgl. Art. 16 und 20 BMBV gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau.</p> <p>Vgl. Anhang A1 A111</p> <p>Gemessen zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterrassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses.</p>
		<p>h. Abgrabungen: max. 5.0 m</p>	<p>Vgl. Anhang A1 A112</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Vorbehalten bleiben die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.	Vgl. Art. 212 Abs. 1 Fussnote 1, Art. 321 und 511 ff.
	4	Gegenüber Zonengrenzen zu den Zonen ZöN und G sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken; Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.	Die Zonenabstände sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist nicht zulässig.
	5	Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. Bei einer Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 5 % beträgt, ist eine Mehrhöhe von 0.50 m gestattet.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
	22	Zonen für öffentliche Nutzungen			
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	221	In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:			ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
A «Gemeindeverwaltung»	ZöN A	Gemeindeverwaltung	Es gelten die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone	III	
B «Schule»	ZöN B	Schulanlage mit Aussenplätzen und Mehrzweckanlage mit Sammelparkplatz	<ul style="list-style-type: none"> – Keine neuen oder Erweiterungen der Hauptgebäude; An- und Kleinbauten gemäss Art. 212 Abs. 2 lit. a und b. – Sammelparkplatz der Mehrzweckanlage im südlichen Bereich: Neue Stellplätze sind mit einer unversiegelten Oberfläche zu versehen. Der Übergangsbereich in die Landschaft ist sorgfältig zu gestalten und wirksam zu begrünen. – Tuftgraben: entlang der Parzelle Nr. 26 («Neuer Weg») ist ein 	II	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
			10 Meter breiter Korridor für die Ausdolung und Renaturierung des Tuftgraben freizuhalten. Die Renaturierung ist in die Gestaltung des Sammelparkplatzes zu integrieren. In diesem Bereich sind keine Hochbauten erlaubt und allfällige Querungen auf ein Minimum zu beschränken.	
C «Pfarrgarten»	ZöN C	Pfarrgarten mit Schopf und Ofenhaus, evtl. Erweiterung Schulanlage	– bestehend, Neubauten gemäss Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone, jedoch max. 1 Vollgeschoss	II
D «Kirche»	ZöN D	Kirche, Pfarrhaus, altes Schulhaus, Aufbahrungshalle	– bestehend	II
E «Wehrdienstgebäude»	ZöN E	Wehrdienstgebäude	– bestehend	II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	23	Nutzungszonen im Nichtbauggebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	231	<p>1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.</p> <p>2 Für landwirtschaftliche Wohnbauten richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Wohn-/Gewerbezone WG2</p> <p>3 Es gelten die Vorschriften der ES III.</p> <p>4 Silobauten bis zu einer anrechenbaren Gebäudefläche von 50.0 m² und einer Gesamthöhe von 12.0 m sind gestattet. Technisch bedingte Dachaufbauten auf Silos von bis zu 3.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Abweichungen sind auf Empfehlung der Fachberatung möglich.</p>	<p>Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p> <p>Vgl. Art. 211. Für nichtlandwirtschaftliche Bauten gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts.</p> <p>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.</p> <p>Gesamthöhe und anrechenbare Gebäudefläche, vgl. Art. 14 und Art. 30. Abs. 2 BMBV</p>
Intensivlandwirtschaftszone (ILZ) «Geist» a) Zweck / Grundsatz	232	<p>1 Die Intensivlandwirtschaftszone «Geist» ist eine spezielle Landwirtschaftszone gemäss Art. 80a BauG. Sie dient der Erhaltung und Erweiterung des angestammten Gartenbaubetriebes. Die Zone ist Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche.</p> <p>2 Dient die eingerichtete Zone nicht ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung oder der Pflanzenproduktion so wird die Intensivlandwirtschaftszone durch ein entsprechendes Planerlassverfahren aufgehoben. Bauten und Anlagen, für welche nicht eine andere Nutzung bewilligt werden kann, sind zurück zu bauen.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	<p>Wurden für die Errichtung der Intensivlandwirtschaftszone, Geländeverschiebungen vorgenommen, so sind diese nach einer Auflösung der Zone so herzustellen, dass eine dem Gebiet entsprechende (Ackerbau und Viehwirtschaft), flächige landwirtschaftliche Nutzung wiederum möglich wird.</p>	
	4	<p>Die gesamte Anlage soll optimal in das ländliche Landschaftsbild eingefügt werden. Die Kleinbauten (Sektor B) sollen mit dem vorhandenen Bauernhaus eine ortstypische Einheit bilden. Gebäudevolumen und Dachformen richten sich nach den Massen und den Proportionen landwirtschaftlicher Bauten. Die Gewächshäuser sind rhythmisch, geordnet und regelmässig anzuordnen.</p>	
	5	<p>Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümer oder Bauberechtigten dieser Zone.</p>	
b) Art und Mass der Nutzung Sektor A	6	<p>Zulässig sind alle Bauten und Anlagen des bodenabhängigen und des bodenunabhängigen Gartenbaus.</p>	
	7	<p>Innerhalb des Sektors A dürfen nur Gewächshäuser errichtet werden. Die Höhe und Grösse richtet sich nach einer zweckmässigen Produktion, jedoch F_h gi max. 6.0 m. Die Länge der Bauten ist frei.</p>	F_h gi = Fassadenhöhe giebelseitig
Sektor AS	8	<p>Zulässig ist die gartenbauliche Intensivnutzung, jedoch ohne Hochbauten, Folientunnel und dergleichen.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Sektor B	9	Zulässig sind alle Infrastrukturanlagen wie Umschlagplätze, Lagerplätze, Verarbeitungshallen, Wohn- und Kleinbauten und Erschliessungsanlagen, welche für den angestammten Landwirtschaftsbetrieb sowie für eine wirtschaftliche Pflanzenproduktion erforderlich sind. Die Infrastrukturanlagen sind Ausschliesslich für den Zweck der beiden Nutzungsformen und deren Produkteverarbeitung zu nutzen. Fremdnutzungen sind nicht gestattet.	
	10	Ergänzend gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G. Die Länge der Bauten ist – sofern betriebstechnischbegründet – frei.	
Sektor C	11	Zulässig sind Erschliessungsanlagen, Wasserspeicher, Lager- und Umschlagplätze: Hochbauten sind, ausser Silos für die Lagerung von Holzschnitzel oder Wasser, keine zugelassen (Fh gi max. 6.0 m). Unterirdische Bauten und Aufschüttungen dürfen das massgebende Terrain nicht um mehr als 3 m überragen.	Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig
Schutzgebiet S	12	Das Schutzgebiet S dient als Zugang (Bewirtschaftungsweg) zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen, als Unterhaltszugang zu den Gewächshäusern und als Pufferzone zum angrenzenden Landschaftsschongebiet. Die Fläche ist als «extensiv genutztes Wiesland» zu nutzen. Wege dürfen nicht versiegelt werden. Zum Schutz der Landschaft ist die Geländekante leicht zu erhöhen und durch eine Baumreihe im Westen, entlang der Parzellengrenze zu ergänzen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Baugesuch	13	Mit dem Baugesuch ist ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept sowie ein Umgebungsgestaltungsplan, welcher die gesamte Intensivlandwirtschaftszone umfasst und insbesondere die Schutzmassnahmen, sowie Art und Form der Gewächshäuser (vgl. Abs. 4) detailliert aufzeigen, mit einzureichen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
Allgemeines	311	<p>1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.</p> <p>2 Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung oder der Überbauung ist der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen.</p>	<p>Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.</p>
ZPP 1 «Burg»	312	<p>1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>2 Die Zone mit Planungspflicht «Burg» bezweckt eine verdichtete Wohnüberbauung, die sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnet.</p> <p>3 Nutzungsart der Wohnzonen W</p>	<p>s. Art. 211</p>
Planungszweck			
Art der Nutzung			
Mass der Nutzung		<p>4 – Wohnbauten im Baubereich (gemäss Überbauungsschema im Anhang A2) mit maximal 2'200 m² GFo.</p> <p>– Die Wohnbauten dürfen maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Fh tr von 8.00 m aufweisen. Der Dachausbau ist gestattet.</p> <p>– Gedeckte Autoabstellplätze sowie Gemeinschaftsbauten und -anlagen.</p> <p>– Das bestehende Gebäude ist voll ausgenutzt.</p>	<p>Überbauungsschema s. Anhang A2 A211</p> <p>GFo = Geschossfläche oberirdisch, vgl. Anhang A113 sowie Art. 28 BMBV.</p> <p>Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schrägdächer</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Die Wohnbauten sind mit Schrägdächern einzudecken. Die Hauptfirstrichtung ist im Überbauungsschema im Anhang A2 festgelegt. – Das bestehende Gebäude ist zu erhalten. – Jeder Wohneinheit ist unmittelbar ein privater Gartenanteil zuzuordnen. – Die Terraingestaltung hat soweit als möglich den natürlichen Terrainverlauf zu berücksichtigen. 	s. Überbauungsschema Anhang A2 A211
Erschliessung	6	<ul style="list-style-type: none"> – Die Erschliessung des Überbauungsgebiets erfolgt als «Ringstrasse» oder als «Stichstrasse» am Ende versehen mit einer Wendemöglichkeit für Personewagen. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7	ES III	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
ZPP 2 «Hüseli»	313	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Die Zone. mit Planungspflicht «Hüseli» bezweckt die Sicherstellung der Erschliessung und eine verdichtete Wohnüberbauung unter Einbezug des bestehenden Hauptgebäudes. Die Wohnüberbauung soll sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnen.	
Art der Nutzung	3	Nutzungsart der Wohnzonen W	s. Art. 211
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnbauten im Baubereich gemäss Überbauungsschema im Anhang A2 mit maximal 3'550 m² GfO. – Die Wohnbauten dürfen maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Fh tr von 8.00 m aufweisen. Der Dachausbau ist gestattet. 	<p>s. Überbauungsschema Anhang A2 A212</p> <p>GfO = Geschossfläche oberirdisch, vgl. Anhang A113 sowie Art. 28 BMBV.</p> <p>Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schrägdächer</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none"> – Gedeckte Autoabstellplätze sind möglichst zentral anzuordnen. – Das bestehende Gebäude darf unter Wahrung des Erscheinungsbildes voll ausgebaut werden. 	
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Die Erschliessung ist primär über Parzellen 256 und 608 sicherzustellen. – Die Neubauten sind mit Schrägdächern einzudecken. – Das bestehende Gebäude ist zu erhalten. – Jeder Wohneinheit ist unmittelbar ein privater Gartenanteil zuzuordnen. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES III	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

321 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

UeO = Überbauungsordnung

Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung
a «Detailerschliessungsplan Schlingmoos»	UeO	16.08.1984 / 05.07.1984

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411	<p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p>	<p>Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–415) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- 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 f.</p>
Beurteilungskriterien		<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. 	<p>Vgl. auch Art. 412.</p> <p>Vgl. auch Art. 413.</p> <p>Vgl. auch Art. 414.</p> <p>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-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomon- tagen (s. auch Art. 15ff. BewD).</p>
		<p>3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.</p>	<p>Vgl. Art. 511.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis	
Bauweise, Stellung der Bauten	412	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 A1 A121
		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. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 415.
Dachgestaltung	413	1	Es sind gleich geneigte, rechtwinklige Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 18° bis 40° gestattet.	Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).
		2	In der Gewerbezone sind auch Flachdächer (mit einer Neigung von bis und mit maximal 5°) gestattet.	
		3	Auf Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.	Vgl. Art. 212, Abs 2 Lit. a und b Hinweis: Auf Klein- und Anbauten sind keine Terrassen gestattet.
		4	Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf der untersten Nutzungsebene des Dachraumes sowie Dachflächenfenster sind zulässig; ihre Gesamtbreite beträgt zusammen max. 50 % der Länge der darunter liegenden Fassade (übereinanderliegende sowie bewilligungsfreie Dachflächenfenster sind der maximalen Gesamtbreite anzurechnen). Zwischen den First- und Gratlinien des Hauptdaches und dem Dachaufbau muss ein Abstand von 0.60 m eingehalten werden. Die Trauflinie darf durch Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht unterbrochen werden.	Dachflächenfenster sind in mehreren Reihen übereinander zulässig. Dachräume und Galerien können auch über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Technisch bedingte Aufbauten müssen nicht angerechnet werden (Kamine, Liftschachtaufbauten, etc.). Messweise vgl. Anhang A1 A113.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.
	6	Nicht begehbare Flachdachflächen sind mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten sowie Bereichen für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen extensiv zu begrünen.	
	7	In Ortsbildschutzgebieten, in Baugruppen und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei Baudenkmalern nicht zulässig.	Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 511
	8	Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.	Vgl. auch Anhang A1 A111 (Attikageschoss)
			Vorbehalt bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 415. Andere Dachformen sind mit Zustimmung der Fachberatung oder auf Grund eines qualifizierten Verfahrens möglich.
Aussenraumgestaltung	414	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – sowie die Terraingestaltung (Abgrabungen und Aufschüttungen) haben 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.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	<p>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – 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, Kehrrechtsammelstellen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 415.</p>
Gestaltungsspielraum	415	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412 bis 414 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.	Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 414 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	42	Qualitätssicherung	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).
Fachberatung	421	<p>1 Der Gemeinderat bestimmt unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle gestalterische Fragen zu Bau- und Aussenraum aufwerfen.</p> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten; – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar; – Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung; – Erlass einer Überbauungsordnung (spätestens vor der Vorprüfung); – Abweichungen von Art. 241 Abs. 4 – Bauten und Anlagen in den Intensivlandwirtschaftszonen; – Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen in Landschaftsschongebieten. 	<p>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.</p> <p>Vgl. Art. 415.</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p> <p>Die Fachberatung nimmt in der Regel zu den, der Überbauungsordnung zu Grunde liegenden Vorprojektstudien und zur Überbauungsordnung vor der Einreichung zur Vorprüfung Stellung.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Qualitätssichernde Verfahren	422	Die Gemeinde kann die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln fördern.	Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie Studienaufträge, Testplanungen, Workshop- oder Gutachtenverfahren nach der sia-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge.
	43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	
Energie	431	Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Ortsbildpflege	
Ortsbildschutzgebiete	511	<p>1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.</p> <p>2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.</p> <p>3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</p>	<p>Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Gurzelen, bzw. die Beschriebe im ISOS.</p> <p>Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer Baugruppe liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG)</p> <p>Eine Voranfrage bei der zuständigen kantonalen Fachstelle wird empfohlen.</p>
	52	Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	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 Gurzelen vom 31. März 1999.
Historische Verkehrswege	522	1 Die im Landschaftsplan bezeichneten historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) 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.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	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.
Archäologische Schutzgebiete	523	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).
Einzelbäume	524	1 Die im Landschaftsplan eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschafts-, siedlungsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.	(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)
		3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Baumreihen und Baumgruppen	525	1 Die im Landschaftsplan eingezeichneten Baumreihen und Baumgruppen sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen als Einheit mit Situationsprägung geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn bauliche Eingriffe erforderlich sind und die Einheit der Baumreihe resp. Allee erhalten bleibt, das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.	(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)
		3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige Arten zu ersetzen.	
Landschaftsschongebiete	526	1 Die im Landschaftsplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von intakten Orts- und Landschaftsbildern sowie wertvollen Landschaften und Aussichtslagen.	Vgl. Art. 9, 9a, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie (Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe) und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.
		2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind und zur Revitalisierung der Landschaft beitragen. Zugelassen sind zudem auch Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.	Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen, Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten. Besitzstandgarantie, vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen müssen sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Bedeutende Landschaftsräume wie Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe sowie intakte Ortsansichten, sieglungstrennende Grünräume und Aussichtslagen sind ihrer Wirkung zu erhalten.	
		4 Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.	Vgl. Art. 421.
	53	Gewässerraum	
Fliessgewässer und stehende Gewässer	531	1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen: a. die natürliche Funktion der Gewässer, b. Schutz vor Hochwasser, c. Gewässernutzung.	Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie Art. 39 WBV
		2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer wird im Zonenplan «Gewässerräume und Naturgefahren» als flächige Überlagerung festgelegt.	Messweise siehe Anhang A1 A131 und A1 A132
		3 Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in den besonderen baurechtlichen Ordnungen vor.	Besondere baurechtliche Ordnungen = Zonen mit Planungspflicht ZPP und Überbauungsordnungen UeO

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	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.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV
	5	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. auch Art. 36a GschG Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)
	6	In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.	Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, dicht überbaut ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.
	54	Schutz der naturnahen Landschaft	
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	541	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

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	55	Ersatzmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	551	<p>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</p> <p>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	56	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	561	<p>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG</p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p> <p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p> <p>4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.</p>	<p>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 «Gewässerräume und Naturgefahren» verbindlich eingetragen.</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Gemeinde einzureichen.</p> <p>Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	601	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.
Inkrafttreten	602	Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Zonenplan «Gewässerräume und Naturgefahren» sowie der Änderung der Legende des Landschaftsplans, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	Vgl. Art. 110 BauV Vorschriften und Pläne der Gemeinden treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).
Aufhebung von Vorschriften	603	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben – Baureglement vom 23.12.1996 mit Änderungen bis 2015	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom	16. August 2019 bis 16. September 2019
Vorprüfung	vom	26. Oktober 2020
Publikation im Amtsblatt	vom	14. und 20. Mai 2021
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	12. und 19. Mai 2021
Öffentliche Auflage	vom	17. Mai 2021 bis 17. Juni 2021
Erledigte Einsprachen		0
Unerledigte Einsprachen		0
Rechtsverwahrungen		0
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	10. August 2021
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	29. November 2021

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin



Peter Aebischer



Livia Burkhalter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gurzelen, 17. Januar 2022

Die Gemeindeschreiberin

Livia Burkhalter
Livia Burkhalter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raum-
ordnung

am 09. Mai 2022 



ANHÄNGE

ANHANG	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN
ANHANG	A2	ÜBERBAUUNGSSCHEMATA ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT

BEILAGEN

BEILAGE	B1	ERLÄUTERUNGEN ZU INVENTAREN
BEILAGE	B2	PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

ANHANG

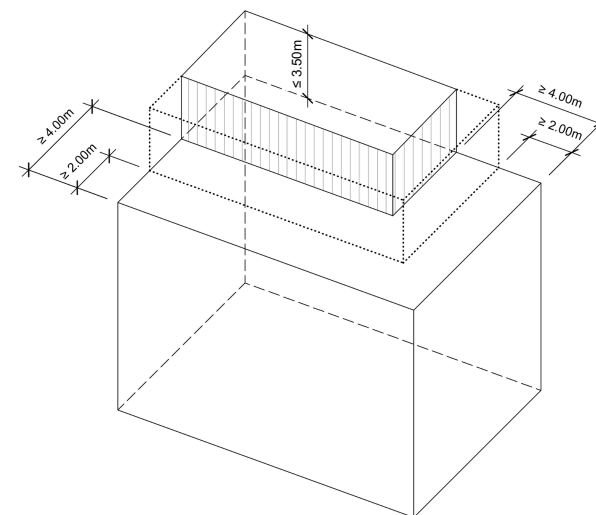
A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A11 Gebäudemasse

Attikageschoss

- A111**
- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.
 - 2 Die zulässige Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterrassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses.
 - 3 Das Attikageschoss sowie dazugehörige Vordächer, Pergolas, etc. müssen auf wenigstens einer Längs- und einer Seitenfassade mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden.
 - 4 Attikageschosse gelten nicht als Vollgeschosse gemäss Art. 18 BMBV.

Zulässige Höhe und Mass vgl. Art. 212 Abs. 2.



Abgrabungen

- A112**
- Abgrabungen des massgebenden Terrain für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben auf einer Fassadenseite unberücksichtigt und werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

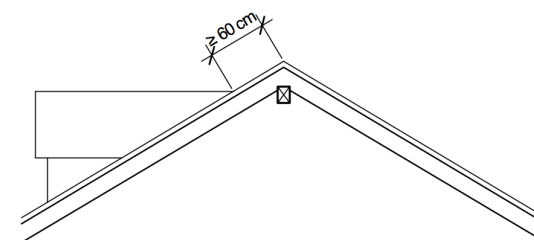
Massgebende Terrain vgl. Art. 1 Abs. 1 BMBV.
Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
-----------	------	-------------------	---------

Geschossfläche oberirdisch	A113	Als Geschossfläche oberirdisch im Sinne dieses Reglements gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss aufwärts.	
-----------------------------------	-------------	---	--

Dachgestaltung	A114	Der Abstand von Dachaufbauten zu First- oder Gratlinien wird in der Dachneigung gemessen.	
-----------------------	-------------	---	--

Vgl. Art. 413 Abs. 4.



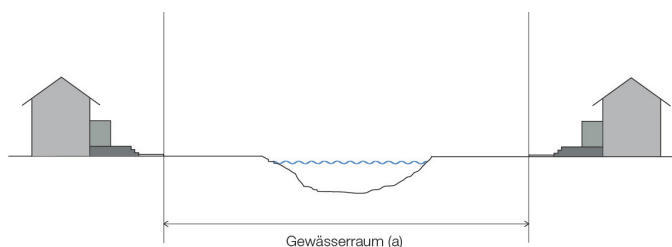
A12 Bauabstände

Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen	A121	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.	

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A124) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A121 Abs. 2).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Kleiner Grenzabstand kA	A122	1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.	
		2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.	
Grosser Grenzabstand gA	A123	1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.	
		2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt die Baupolizeibehörde auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.	
Gebäudeabstand	A124	1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.	
		2 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gegenüber Zonen- grenzen	A125	Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A122 und A123.
Gegenüber Hecken und Feld- und Ufer- gehölzen	A126	<ol style="list-style-type: none"> 1 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten. 2 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten. 	<p>Vgl. Art. 21 DZV</p> <p>Definition der Gehölzgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. – Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
	A13	Gewässerraum	
Fließgewässer	A131	Der Gewässerraum für fliessende Gewässer:	Vgl. Art. 41a GSchV



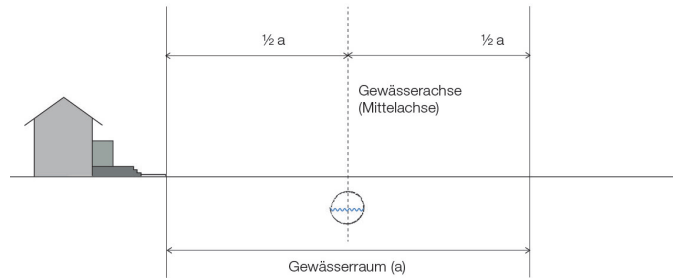
Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

Der Gewässerraum für fließende Gewässer bei eingedolten Abschnitten:



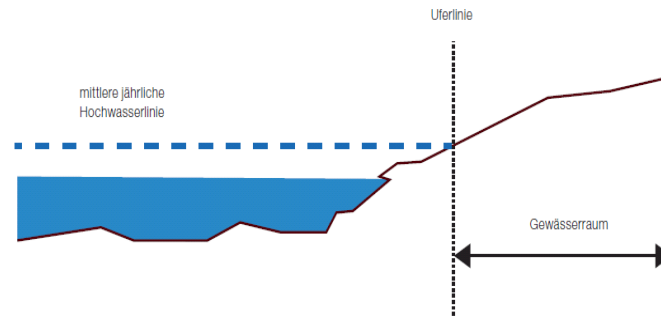
**stehende
Gewässer**

A132

Der Gewässerraum für stehende Gewässern:

Vgl. Art. 41b GSchV

Die Uferlinie entspricht der mittleren jährlichen Hochwasserlinie.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

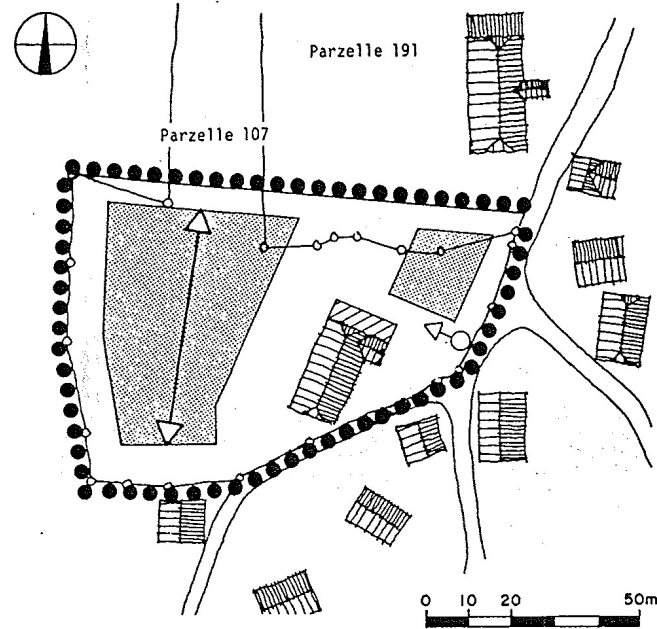
Hinweis

A2 ÜBERBAUUNGSSCHEMATA ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT

**Überbauungsschema
ZPP 1 «Burg»**

A211

Überbauungsschema ZPP 1 'Burg'



LEGENDE

- Wirkungsbereich
- ▤ bestehende Gebäude
- ▨ Baubereich für zwei-geschossige Wohnbauten
- ↔ Hauptfirstrichtung
- Zu- resp. Wegfahrt
- ▩ gedeckte Autounterstände für bestehendes Gebäude

Marginale

Art.

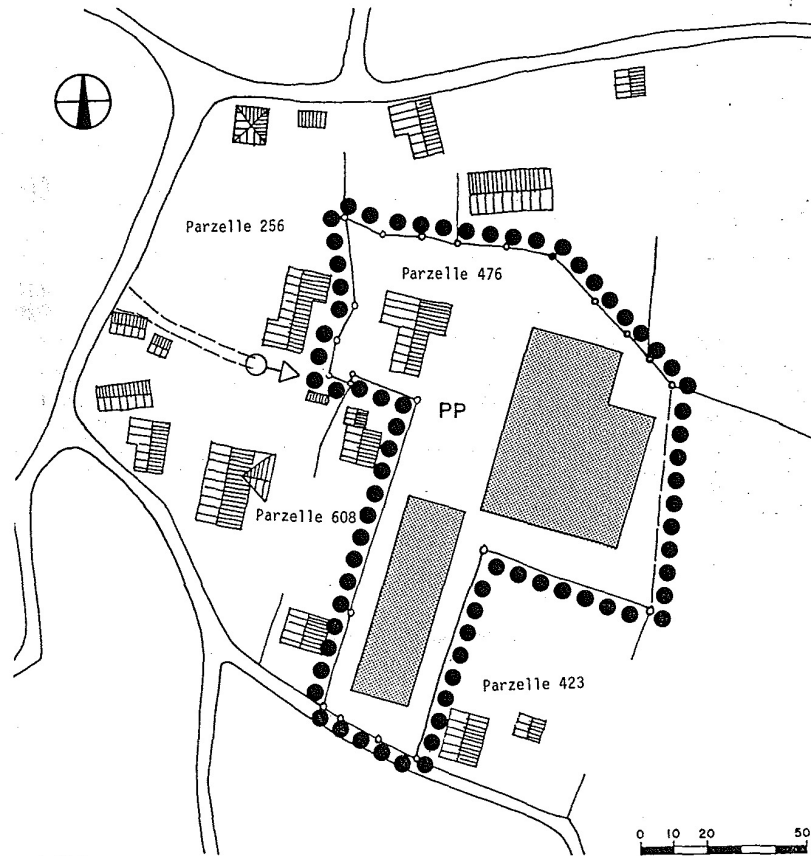
Normativer Inhalt

Hinweis

**Überbauungsschema
ZPP 2 «Hüseli»**

A212

Ueberbauungsschema ZPP 2 'Hüseli'



LEGENDE

- Wirkungsbereich
- ▨ Baubereiche
- PP zentrale Parkierung
- ▤ bestehende Gebäude
- ➔ Erschliessung

BEILAGEN

B1 ERLÄUTERUNGEN ZU INVENTAREN

Erläuterungen zu weiteren Gebieten und Objekten mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen, die grundeigentü-
merverbindlich in Instrumenten, welche in einem ande-
ren Verfahren erlassen wurden bzw. behördenverbind-
lich in Planungen und Inventaren geregelt sind.

Bauinventar
(behördenverbindlich)

B11 Das Bauinventar der Gemeinde Gurzelen ist ein Inven-
tar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenk-
mäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die
Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren
den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die
Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen
Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.

schützenswerter Bau

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder histori-
scher Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbe-
stehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten
wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Er-
gänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stel-
len und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärun-
gen unter Einbezug fachlicher Beratung.

«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich
nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raum-
strukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeu-
tung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den
Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder
den Eigentümer zumutbar ist.»

Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.

erhaltenswerter Bau

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»

Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.

Anhangobjekte

In einem «Anhang» wird bemerkenswerte Architektur gewürdigt, welche nach 1990 realisiert wurde. Eine Einstufung in die oben genannten Kategorien wird nicht vorgenommen.

Baugruppe

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

Strukturgruppen

Die Strukturierungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen. Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist primär die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung und Fassadengestaltung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.

K-Objekte

Alle als «schützenswert» eingestuftten Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören, werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.

Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 511.

Archäologisches Inventar
(behördenverbindlich)

B12

Das archäologische Inventar der Gemeinde Gurzelen ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.

Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 und 2a BauG.
Die im Landschaftsplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümergebunden geschützt.

Archäologische Gebiete
und Fundstellen

In den im Landschaftsplan entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, archäologische Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde zutage, sind diese unverändert zu lassen und sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.

Vgl. Art. 9 Abs. 1 lit. e und 9 ff. BauG
Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

**Historische
Verkehrswege**

B13 Die historischen Verkehrswege von lokaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz (Verlauf sowie ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen) sind im Landschaftsplan eingetragen.

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.

Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan

B14 Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern Vgl. Art. 44 Strassengesetz (SG; BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV; BSG 732.111.1).

**Geschützte Objekte
(grundeigentümerverbindlich)**

B15 Die folgenden Baudenkmäler sowie geologischen Objekte sind durch Regierungsratsbeschluss (RRB) geschützt:

Geschützte
Baudenkmäler

- B1 Dörfli 118
- B2 Dörfli 120
- B3 Dörfli 121
- B4 Dörfli 122
- B5 Dörfli 123
- B6 Gasse 9
- B7 Schlingmoos 104a
- B8 Steinried 84

RRB 2016 vom 06.07.1977; unter Bundesschutz seit 1978

RRB 4055 vom 08.11.1983; unter Bundesschutz seit 1990

RRB 1372 vom 20.08.2008

RRB 1372 vom 20.08.2008

RRB 1372 vom 20.08.2008

Vertrag vom 24.07.2013

Vertrag vom 12.12.2007

Vertrag vom 12.12.2007

Geschützte geologische Objekte	– G1 Fuchsenstein im Steinhölzli – G2 Fuchsenstein im Kuhweidhölzli	RRB / Verfügung vom 25.06.1940 RRB / Verfügung vom 23.11.1949
Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung	B16 Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.	Vgl. Art. 9, 13, 15 Naturschutzgesetz (NSchG; BSG 426.11). Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe unter http://www.be.ch/natur/
Ufergehölze	Ufergehölze (inkl. Auenv egetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).
Hecken und Feldgehölze	Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.
Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich)	B17 Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurb biologischen Methoden zu erstellen.	Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20); Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1 ^{bis} und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).
Ufervegetation	Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenv egetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.
Wald (grundeigentümerverbindlich)	B18 Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden	Vgl. Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG, Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt (MB) D_09.

Ausführungsbestimmungen. Waldfeststellungen können auch ausserhalb der Bauzone und beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen, in Gebieten in denen der Kanton die Zunahme des Walds verhindern will erfolgen.

B2 PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR

Rechtsgrundlage

Art. 421 Baureglement.

Fachleute

Der Gemeinderat bestimmt einen Pool von 4 bis 5 Fachleuten, in welchem zumindest die folgenden Fachbereiche vertreten sind:

- Architektur (mindestens 2 Fachpersonen)
- Landschaftsarchitektur
- Raumplanung und Städtebau

Diese Fachpersonen sind

- gegenüber Behörden und Verwaltung der Gemeinde unabhängig, *
- haben ihren Geschäfts- und Wohnsitz in der Regel ausserhalb der Gemeinde Gurzelen,
- sind mit den baurechtlichen und -kulturellen Gegebenheiten im Kanton Bern und der Gemeinde Gurzelen vertraut,
- sowie in Fragen der Bau- und Aussenraumgestaltung ausgewiesen und erfahren (dank z.B. entsprechender Ausbildung, Lehrtätigkeit, Wettbewerbserfolgen und/oder Jurytätigkeit).

* Nimmt die/der Ortsplanerin/Ortsplaner einer Gemeinde Einsitz in die Fachberatung, hat sie/er in der entsprechenden Gemeinde kein Stimmrecht und nimmt dort Beurteilungen von Bauvoranfragen und -gesuche nur mit zwei weiteren Fachpersonen aus dem Pool vor.

Die Fachberatung kann bei Bedarf mit Expertinnen und Experten ergänzt werden (ohne Stimmrecht, z.B. bezüglich landwirtschaftlichen Bauten).

Arbeitsweise

Bauvoranfragen und -gesuche werden – sofern sie gemäss den Bestimmungen des Baureglements dem Fachausschuss zu unterbreiten sind – parallel zur baupolizeilichen Prüfung durch die RegioBV Westamt und in der Regel innerhalb der ordentlichen Bearbeitungsdauer mindestens zwei, maximal drei der zur Verfügung stehenden Fachpersonen zur Beurteilung zugewiesen (RegioBV Westamt zusammen mit dem Koordinator des Pools).

Nach einer Begehung (und ggf. mit einer Vertretung der RegioBV Westamt) formulieren die Fachpersonen zusammen schriftlich ihre Stellungnahme und Empfehlungen. Sie beraten nach Bedarf die Projektverfassenden im Hinblick auf die weitere Projektbearbeitung.

Wirkung

Die Gemeindeautonomie in Gestaltungsfragen bleibt gewahrt. Auf den Beizug der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK oder der Denkmalpflege kann verzichtet werden (sofern der Beizug der Denkmalpflege nicht in der kantonalen Gesetzgebung und/oder im Baureglement vorgeschrieben ist). Das Baubewilligungsverfahren wird dadurch vereinfacht.

Entschädigungen

Die Fachpersonen (Qualifikationskategorie B gemäss KBOB Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren / sia 102 / sia 105 / sia 110) verrechnen ihr Honorar nach Zeitaufwand. Der Gemeinderat legt den Stundenansatz für die Leistungen der Fachpersonen in der Gebührenverordnung fest (z.Z. mit einem Stundenansatz von CHF 186.00 inkl. Mehrwertsteuer, zuzüglich allfälligen Nebenkosten und Spesen).

Pflichten

Für die Fachpersonen gelten wie für Kommissionsmitglieder die einschlägigen Bestimmungen betreffend

- Unvereinbarkeit,
- Verschwiegenheit,
- Datenschutz,
- Ausstand und
- Verwandtenausschluss.

Die Fachpersonen übernehmen keine Mandate zur Überarbeitung von Projekten oder zur Weiterbearbeitung von Bauaufgaben, welche Gegenstand ihrer Fachberatung gewesen sind.