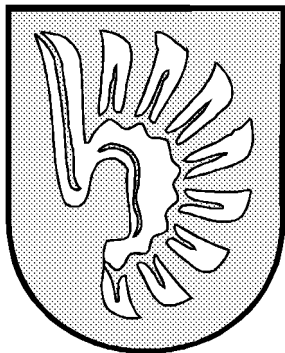


Gemeinde Vechigen



Baureglement

Januar 1999

Ergänzungen:
Mai 2008
Januar 2009

Wyss & Bornhauser AG, Agriswil

INHALTSÜBERSICHT

Kapitel A: Allgemeine Bestimmungen	6
Art. 1 Geltungsbereich.....	6
Art. 2 Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts	6
Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht.....	6
Art. 4 Besitzstandsgarantie	6
Kapitel B: Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung	7
Art. 5 Baubewilligungspflicht/Baubeginn	7
Art. 6 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	7
Art. 7 Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung.....	7
Art. 8 Gestaltung der Erschliessungsanlagen	7
Art. 9 Dimensionierung der Verkehrsanlagen	8
Art. 10 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	8
Art. 11 Umgebungsgestaltung.....	8
Art. 12 Bäume und Hecken im Baugebiet	8
Art. 13 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern	9
Art. 14 Flächen für die Parkierung.....	9
Kapitel C: Baupolizeiliche Vorschriften	10
Art. 15 Bauweise 10	
Art. 16 Gestaltungsfreiheit.....	10
Art. 17 Ausnützungsziffer	10
Art. 18 Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien.....	10
Art. 19 Bauabstand von öffentlichen Strassen	10
Art. 20 Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	11
Art. 21 Bauabstand von Gewässern.....	11
Art. 22 Bauabstand vom Wald	11
Art. 23 Bauabstand von Zonengrenzen.....	12
Art. 24 Bauabstand von nachbarlichem Grund	12
Art. 25 Bauabstände für An- und Nebenbauten	12
Art. 26 Bauabstände für unterirdische Bauten	13
Art. 27 Bauabstände für Schwimmbassins.....	13
Art. 28 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile	13
Art. 29 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	13
Art. 30 Gebäudeabstand	14
Art. 31 Baugestaltung.....	14
Art. 32 Gebäudelänge	14
Art. 33 Gebäudehöhe allgemein.....	15

Art. 34 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	15
Art. 35 Firshöhe	15
Art. 36 Geschosse (ober- und unterirdisch)	16
Art. 37 Gebäudestellung, Firstrichtung	16
Art. 38 Dachausbau	16
Art. 39 Dachgestaltung	17
Art. 40 Dachaufbauten	17
Art. 41 Dachausbau und Dachgestaltung bei Flachdachbauten	18
Art. 42 Fassadengestaltung	19
Art. 43 Gestaltung von An- und Nebenbauten	19
Art. 44 Gesundheit	19

Kapitel D: Zonen- und Gebietsvorschriften **20**

Art. 45 Allgemeines zu den Zonen- und Gebietsvorschriften	20
Art. 46 Wohnzonen	20
Art. 47 Wohn- und Arbeitszone	21
Art. 48 Dorfkernzone	21
Art. 49 Arbeitszone	22
Art. 50 Heimzonen	24
Art. 51 Lagerzone	25
Art. 52 Zubehörzone ohne Nutzung	25
Art. 53 Überbauungsordnungen	25
Art. 54 Zone mit Planungspflicht, Allgemeines	26
Art. 55 Zone nach Art. 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates): XI Kern Boll Süd	27
Art. 55a Zone nach Artikel 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates): XX Sinneringen	28
Art. 56 Zone nach Artikel 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates): XII Teilgebiet Schlosstrasse	29
Art. 57 Zone nach Art. 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates): XIII Utzigenstrasse-Stämpbachstrasse	31
Art. 58 Zone nach Art. 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates): XIV Oberes Bollhölzli	32
Art. 59 Zone nach Art. 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates): XV Bollhölzliweg	34
Art. 60 Zone nach Art. 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates): XVI Oberfeld	34
Art. 61 Zone nach Art. 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates): XVII Utzigenstrasse-Vogelsangweg	35
Art. 62 Zone nach Artikel 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates): XVIII Heimzone Utzigen	36
Art. 63 Zone nach Art. 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates): XIX Dorf Utzigen	37
Art. 63a Zone nach Art. 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates): XXI Rämeggässli	37
Art. 64 Ferienhauszone Aetzrüti	38
Art. 65 Zonen für öffentliche Nutzungen	39

Art. 66 Grünzonen	42
Art. 67 Baupolizeiliche Masse	42
Art. 68 Landwirtschaftszone	43
Art. 69 Landschaftsschutzgebiete allgemein	44
Art. 70 Landschaftsschutzgebiete I	44
Art. 71 Landschaftsschutzgebiete II	44
Art. 72 Landschaftsschutzgebiete III	45
Art. 73 Naturobjekte allgemein	46
Art. 74 Bäume, Baumgruppen und Baumreihen ausserhalb des Baugebietes	47
Art. 75 Erhaltenswerte Obstgärten	47
Art. 76 Feldgehölze, Hecken	48
Art. 77 Fliessgewässer	48
Art. 78 Feuchtstandorte	48
Art. 79 Trockenstandorte	49
Art. 80 Sonderstandorte (z.B. ehemalige Kiesgruben, Strassenböschungen)	49
Art. 81 Waldränder	49
Art. 82 Historische Verkehrswege, IVS-Schutzobjekte	49
Art. 83 Entschädigung von Naturobjekten	49
Art. 84 Ortsbildschutzgebiet	50
Art. 85 Objektschutz, Kulturobjekte	51
Art. 86 Archäologische Bodenfunde, Archäologische Schutzzonen	51
Art. 86 a Überschwemmungsgefarenggebiete	52
Kapitel E: Verfahrensvorschriften	53
Art. 87 Baueingabe	53
Art. 88 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde	53
Art. 89 Planungsausgleich	54
Art. 90 Zuständigkeiten Gemeinderat	54
Art. 91 Zuständigkeiten der Baukommission	54
Art. 92 Zuständigkeiten Bauverwalter	54
Art. 93 Information und Mitwirkung	55
Art. 94 Zuständigkeiten für Planungsentscheide	55
Kapitel F: Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen	57
Art. 95 Widerhandlungen	57
Art. 96 Inkrafttreten	57
Art. 97 Aufhebung bestehender Vorschriften	57

- 1 **Graphische Darstellungen**
- 2 **Liste der schützenswerten und erhaltenswerten Bauten**
- 3 **Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen**
- 4 **Heckensträucher und -bäume**

Abkürzungen:

BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985
BewD	Baubewilligungsdekret vom 22. März 1994
BR	Baureglement der Gemeinde
BUD	Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985
EGzZG	Gesetz betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981
EnV	Allgemeine Energieverordnung vom 17. Februar 1982
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985
GG	Gemeindegesezt vom 20. Mai 1973
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
KStoV	Stoff-Verordnung vom 16. Mai 1990
LRV	Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
NBRD	Normalbaudekret vom 10. Februar 1970
NHSG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
NSG	Naturschutzgesetz vom 15. September 1992
NSchV	Naturschutzverordnung vom 10. November 1993
PFD	Planungsfinanzierungsdekret vom 17. November 1970
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SBG	Strassenbaugesetz vom 2. Februar 1964
SFD	Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985
SFG	See- und Flussufergesetz vom 6. Juni 1982
SFV	See- und Flussuferverordnung vom 29. Juni 1983
StoV	Verordnung über umweltgefährdende Stoffe (Stoffverordnung) vom 1. Oktober 1986
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989
WR	Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

Kapitel A: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Geltungsbereich
Grundordnung	<p>1 Das Baureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen 1, 2 und 3 die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.</p> <p>2 Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p> <p>3 Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.</p>
Art. 2	Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts
Übergeordnetes Recht	Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts (Siehe Anhang 3 "Übersicht der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen") bleiben vorbehalten.
Art. 3	Verhältnis zum Privatrecht
Privatrecht	1 Im Verhältnis unter Nachbarn sind die privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten (insb. Art. 79 ff EGzZGB). Die in Art. 29 Abs. 2 BR genannten Bestimmungen gelten auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.
Private Vereinbarungen	2 Die Vorschriften des Baureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.
Art. 4	Besitzstandsgarantie
Besitzstand	<p>1 Die Besitzstandsgarantie besteht im Umfang der kantonalen Gesetzgebung (Art. 3 Baugesetz BauG; Art. 63 Abs. 4 Strassenbaugesetz SBG).</p> <p>2 Vorbehalten bleiben die in Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte (Kapitel D).</p>
Elementarereignis	3 Wird ein Gebäude durch Elementarereignis ganz oder teilweise zerstört, so gilt für dessen Wiederaufbau innert 5 Jahren die Besitzstandsgarantie. Vorbehalten bleiben Auflagen betreffend des Abstandes vom öffentlichen Verkehrsraum.

Kapitel B: Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

Art. 5	Baubewilligungspflicht/Baubeginn
Baubewilligungspflicht	Für die Baubewilligungspflicht und den Baubeginn gilt die kantonale Baugesetzgebung.
Art. 6	Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung
Baubewilligung	<p>1 Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.</p> <p>2 Insbesondere müssen sie</p> <ul style="list-style-type: none">a die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;b den Anforderungen des Energiegesetzes (EnG) und der Energieverordnung (EnV), Lärmschutzverordnung (LSV), Luftreinhalteverordnung (LRV), Umweltschutzgesetz (USG) und Umweltschutzverordnungen entsprechen;c den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, 12 ff der Bauverordnung BauV);d über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 BauV) verfügen;e allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen;f der Forst- und Wasserbaugesetzgebung entsprechen.
Ausnahmen	3 Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend. (Art. 26 ff BauG, Art. 81 ff BauG, Art. 24 Raumplanungsgesetz RPG, Art. 66 SBG, etc.)
Art. 7	Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung
Erschliessung	<p>1 Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.</p> <p>2 Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.</p>
Art. 8	Gestaltung der Erschliessungsanlagen
Gestaltung	1 Strassenplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs und der weiteren Nutzungen auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.

Dorfbild 2 In den Dörfern und Weilern ist die Gestaltung der Erschliessungsanlagen so zu wählen, dass sich diese dem dörflichen und landwirtschaftlichen Charakter unterordnen.

Art. 9 Dimensionierung der Verkehrsanlagen

Dimensionen 1 Die Mindestfahrbahnbreite der Gemeindestrassen beträgt:
für Basiserschliessungen im Baugebiet 4,2 m
für Detailerschliessungen
- mit Gegenverkehr 4,2 m, unter besonderen Verhältnissen kann die Fahrbahnbreite auf 3 m herabgesetzt werden (Art. 7 Abs. 3 BauV).
- ohne Gegenverkehr 3,0 m

Gehweg 2 Entlang Basiserschliessungsstrassen innerhalb des Baugebietes ist ein Gehweg von wenigstens 1,5 m Breite zu erstellen.

Art. 10 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

Überbauungsordnung 1 Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung (Art. 66 Abs 3 Bst. b BauG).

Baubewilligung 2 Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten und die Anlagen im Baubewilligungsverfahren bewilligen, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist (Art. 14 SBG).

Art. 11 Umgebungsgestaltung

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

Art. 12 Bäume und Hecken im Baugebiet

1 Auf die im Schutzzonenplan (Zonenplan 3) innerhalb des Baugebietes bezeichneten Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besondere Rücksicht zu nehmen. Sie sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen, falls Rodungen erforderlich sind. (Bäume und Hecken ausserhalb des Baugebietes siehe Art. 74 BR).

Einheimische Bäume und Sträucher 2 Es sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen (Siehe Anhang 4). Insbesondere ist das Anpflanzen von Wacholderarten, welche Träger von Gitterrost sind, verboten.

Art. 13 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

- Terrainveränderung 1 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.
- Stützmauern 2 Stützmauern über 1,20 m Höhe, welche nicht für Hauseingänge und Garageneinfahrten dienen, sind in der Regel vertikal zu staffeln. Die Stufen sind zu begrünen.
- Böschungen 3 Natürliche Böschungen dürfen eine Neigung von maximal 1:1 aufweisen. Gegenüber Nachbargrundstücken ist auch Art. 79h EGzZGB zu beachten.
- Auffüllungen 4 Auffüllungen hinter Stützmauern und mehrere Stützmauern hintereinander sind so anzulegen, dass ihre Böschungsbegrenzungslinie nicht höher liegt als die Böschungsbegrenzungslinie einer Auffüllung ohne Stützmauer (siehe Anhang 1).
- Lärmschutz 5 Dienen Terrainveränderungen dem Lärmschutz, können bei möglichst weitgehender Einpassung in die Umgebung bezüglich Abs. 3 und 4 Abweichungen bewilligt werden.

Art. 14 Flächen für die Parkierung

- Abstellplätze Für die Bemessung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

Kapitel C: Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 15	Bauweise
Offene Bauweise	1 Es gilt die offene Bauweise.
Abstände	2 Die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
Zusammenbau	3 Der Zusammenbau ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist, ausgenommen bei eingeschossigen Bauten, nicht erlaubt.
Art. 16	Gestaltungsfreiheit
Gestaltungsfreiheit	Soweit in den Zonenvorschriften (Kapitel D) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes.(Art. 75 BauG)
Art. 17	Ausnützungsziffer
Ausnützungsziffer	1 Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 67 BR.
Begriff	2 Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung. (Art. 93 BauV) 3 Grünzonen und Zonen für öffentliche Nutzungen, soweit diese der Freihaltung dienen, gehören zur anrechenbaren Landfläche.
Art. 18	Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien
Bauabstände	1 Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.
Baulinien	2 Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.
Art. 19	Bauabstand von öffentlichen Strassen
Staatsstrassen	1 Entlang von Staatsstrassen richtet sich die Messweise nach Art. 63 SBG.
Übrige öffentliche Strassen	2 Von den übrigen öffentlichen Strassen ist innerhalb der Bauzonen, unter Vorbehalt der Absätze 3 und 4 ein Bauabstand von min. 5 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen.

Dorfkernzone	3 In der Dorfkernzone und ausserhalb des Baugebietes gilt von allen Gemeindestrassen ein Abstand von min. 3,6 m.
Hanglagen	4 An Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 10% beträgt der Abstand von Gemeindestrassen bergseitig für strassenseitig offene, gedeckte Autoabstellplätze und Unterstände min. 2 m.
Überbauungspläne	5 Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen in Überbauungsplänen. 6 Bewilligungsfreie Bauten haben den Strassenabstand einzuhalten.
Bepflanzung	7 Im übrigen gelten, auch für die Bepflanzung, die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen (Art. 63, 68, 73, 75 SBG).

Art. 20 Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen

Selbständige Fuss- und Radwege	1 Von selbständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für Bauten und Anlagen, auch für bewilligungsfreie Bauten, ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Die Baupolizeibehörde kann den Abstand aus Gründen der Verkehrssicherheit angemessen vergrössern. Die Gebäudeabstände sind einzuhalten.
Bauteile	2 In den sich aus Abs. 1 ergebenden Bauverbotsstreifen dürfen keine Bauten oder Bauteile hineinragen.
Bepflanzung	3 Bepflanzungen sind so anzulegen und zu unterhalten, dass keine Äste in den Bereich des Weges hineinragen. Soweit nötig, ist das Hineinragen jederzeit durch frühzeitiges Zurückschneiden zu verhindern.

Art. 21 Bauabstand von Gewässern

Gewässerabstand	1 Von Gewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, insbesondere zum Schutz des Ortsbildes, der Natur und Landschaft im Baugebiet ein Abstand von wenigstens 10 m und ausserhalb ein Abstand von wenigstens 30 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.
Grenzabstand	2 Die reglementarischen Grenzabstände gehen diesem Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben. 3 Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 WBG.

Art. 22 Bauabstand vom Wald

Waldabstand	1 Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen FoG und beträgt min. 30 m.
-------------	---

Waldabstandslinie 2 Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einen abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor. Für die Zubehörszonen gilt Art. 52 BR.

Art. 23 Bauabstand von Zonengrenzen

Zonengrenze 1 Gegenüber der Grenze zur Landwirtschaftszone haben sämtliche Bauten und Anlagen in Bauzonen die Grenzabstände der jeweiligen Zone einzuhalten.

Näherbau 2 Die Reduktion dieses Abstandes mit Näherbau- oder Grenzanbaurechten ist ausgeschlossen.

Art. 24 Bauabstand von nachbarlichem Grund

Grenzabstand 1 Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 67 BR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren. Die Grenzabstände werden waagrecht gemessen.

Kleiner Grenzabstand 2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

Grosser Grenzabstand 3 Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen. Es ist darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste besonnte Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen aufweist.

4 Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Südhänge 5 Für Bauten an südlich orientierten Hängen (>10%) verkleinert sich der einzuhaltende Grenzabstand in der Falllinie pro 10 % Hangneigung um 15% des ordentlichen Grenzabstandes. Für die Bestimmung der Hangneigung ist Anhang I zu beachten. Die privatrechtlich Minimalabstände sind einzuhalten (Art. 3 BR).

Winkelbauten 6 Die Messweise bei Winkelbauten und bei schräg zur Fassade verlaufenden Grundstücksgrenzen richtet sich nach den grafischen Darstellungen in Anhang I.

Art. 25 Bauabstände für An- und Nebenbauten

Bewohnte An- und Nebenbauten 1 Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dgl., deren mittlere Gebäudehöhe

	jeder Fassade 3 m und ihre Grundfläche 40 m ² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 5 m.
Unbewohnte An- und Nebenbauten	2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe jeder Fassade 3 m und ihre Grundfläche 60 m ² nicht übersteigt.
Grenzabstand Gebäudeabstand	3 Für das Unterschreiten der Abstände vom nachbarlichen Grund gilt Art. 28 BR. Es sind keine Gebäudeabstände einzuhalten.
Art. 26	Bauabstände für unterirdische Bauten
unterirdisch	1 Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen. 2 Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1,2 m überragen, wobei höchstens eine Fassade zwecks Zugang oder Zufahrt freigelegt ist. Zwischen freigelegten Fassadenteilen und Nachbargrundstücken ist der kleine Grenzabstand einzuhalten.
Art. 27	Bauabstände für Schwimmbassins
Schwimmbassin	Für offene Schwimmbassins ist allseitig ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten.
Art. 28	Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile
Ausnahme vom Grenzabstand	1 Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz. (Art. 26 BauG) Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGzZGB) in der Regel nicht unterschritten werden.
Näherbaurecht	2 Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaugewilligung).
Gebäudeabstand	3 Für die Gebäudeabstände gilt Art. 30 Abs. 2 BR. Die Bestimmungen über An- und Nebenbauten, unterirdische Bauten und Tiefbauten bleiben vorbehalten.
Art. 29	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand
Vorspringende Bauteile	1 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art, auch mit Seitenwänden und abgestützte, dürfen höchstens 1,5 m in den Grenzabstand hineinragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50

- % pro Fassade ausmacht. Der minimale Abstand offener Bauteile vom Nachbargrundstück muss mindestens 1,8 m betragen.
- Einfriedungen 2 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einfriedungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Art. 30 Gebäudeabstand

- Gebäudeabstand 1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, als ob eine Grenze zwischen ihnen läge.
- Näherbaurecht Ausnahmebewilligung 2 Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand nicht unter 6 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 12 m. Abs. 1 ist sinngemäss anwendbar.
- Reduktion 3 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.
- Zusammenbau 4 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

Art. 31 Baugestaltung

- Grundsatz 1 Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- Traditionelle Bauweise 2 In den Weilern und Gebieten mit traditioneller Bauweise sind Neubauten in Stellung, Firstrichtung und Ausmass der überlieferten Bauart anzupassen, sofern sie nicht von ihrer Zweckbestimmung her eine andere Gestaltung verlangen. Fassadenproportionen und -gliederung sind sorgfältig zu wählen.

Art. 32 Gebäudelänge

- Gebäudelänge 1 Die Gesamtlänge der Gebäude- oder Gebäudegruppen, einschliesslich der Anbauten, ist auf die in Art. 67 BR genannten Masse beschränkt.

Umschriebenes Rechteck 2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze im Anhang 1).

Art. 33**Gebäudehöhe allgemein**

Gebäudehöhe 1 Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung bzw. Geländer. Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

Hangzuschlag 2 Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 67 BR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m, in der Zone Ha von 2 m, gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Fallinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

Abgrabungen 3 Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch Abgrabungen überschritten werden.

Art. 34**Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden**

Gestaffelte Gebäude 1 Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

Staffelung 2 Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung im Grundriss von wenigstens 2,0 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen, werden nicht berücksichtigt.

Art. 35**Firsthöhe**

Firsthöhe 1 Die Firsthöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur höchsten Erhebung der Dachsparren. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge beträgt, sowie Kamine und Giebelfelder werden nicht angerechnet.

Gebäudehöhe 2 Die Firsthöhe darf nur in den Zonen Hb und Hc die maximal zulässige Gebäudehöhe um mehr als 3 m überschreiten.

Art. 36**Geschosse (ober- und unterirdisch)**

Geschosse	1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
Kellergeschoss	2 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden, in den Fassadenmitten bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1,20 m überragt. Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden nicht angerechnet.
Dachgeschoss	3 Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, - in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen -, 1.2 m überschreitet. Verläuft die Firstrichtung parallel zum Hang, wird diese Bestimmungen an Hanglagen mit einer Neigung innerhalb des Gebäudegrundrisses von mindestens 10% nur talseitig angewendet.
Hanglage	

Art. 37**Gebäudestellung, Firstrichtung**

Stellung zur Strasse	1 Neubauten längs Strassen sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.
Stellung am Hang	2 An Hängen sind die Gebäude in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.
Firstrichtung	3 Die Firstrichtung hat in der Regel rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu verlaufen. Die Baupolizeibehörde der Gemeinde kann eine andere Firstrichtung bewilligen, wenn dies durch die Geländeform bedingt oder zur Auflockerung des Siedlungsbildes erforderlich ist. Verläuft in den Zonen W1 und W2 die Firstrichtung in der Falllinie des Hanges, so müssen die Giebelwände bis auf die Höhe der Traufe mit dachfarbigem Material verkleidet werden.
Traditionelle Bauweise	4 Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.
Andere Gebäudestellung	5 Wo es architektonisch oder vom Ortsbild her begründet ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.

Art. 38**Dachausbau**

Dachausbau	1 Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf maximal zwei Nutzungsebenen zulässig. Dabei sind für die zweite Nutzungsebene keine Dachaufbauten zulässig, sie darf nur an den Giebelseiten belichtet werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Abstellräume (Art. 47 BauV).
------------	--

Art. 39**Dachgestaltung**

Allgemein

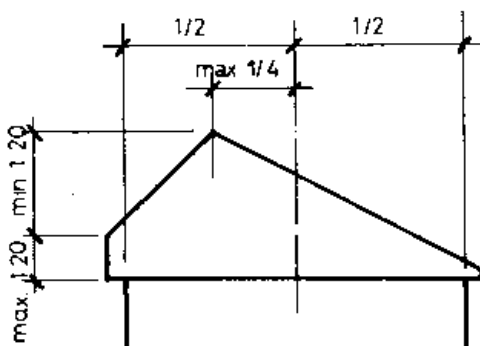
1 Das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt.

Dachneigung

2 Für Hauptgebäude ausserhalb der Arbeitszone und der Wohnzone W1a Hohllebi sind nur Sattel- und Walmdächer gestattet. Die Dachneigung darf bei ein- und zweigeschossigen Bauten 45° bei dreigeschossigen Bauten 30° nicht übersteigen und in beiden Fällen 20° nicht unterschreiten. In den Kernzonen, Dorfkernzonen und den Ortsbildschutzgebieten darf die Dachneigung min. 30° und max. 45° betragen.

Dachvorsprung

3 Bei Hauptgebäuden und bei Nebenbauten im Ortsbildschutzgebiet muss der Dachvorsprung auf der Traufseite mindestens 60 cm betragen. In den Dorfkernzonen und den Ortsbildschutzgebieten muss er allseitig mindestens $1/6$ der Gebäudehöhe und nicht weniger als 60 cm betragen.



First

4 Die First darf in der Projektion nicht mehr als $1/4$ der Fassadenbreite von der Fassadenmitte weg liegen. Diese Bestimmung gilt für beide Giebelseiten.

Senkrechte
Dachteile

5 Senkrechte Dachteile sind bergseitig an Hanglagen mit über 10% Neigung bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m gestattet, wenn darüber noch eine schräge Dachfläche von mindestens 1,2 m Höhe liegt.

6 Für kleine An- und Nebenbauten gilt Art. 43 Abs. 2 BR.

landwirtschaftlich

7 Für landwirtschaftliche Nebenbauten wie Wagenschöpfe beziehen sich die Bestimmungen von Abs. 4 auf die Dachbreite.

Art. 40**Dachaufbauten**

Dachaufbauten

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Firstverglasungen sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

Es gelten folgende Vorschriften:

Länge der
Aufbauten

- Ästhetik

 - Die Länge der Aufbauten inkl. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte darf nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.
 - Aus ästhetischen Gründen kann die Baupolizeibehörde andere Typen und Abmessungen von Dachaufbauten verlangen.
- Dachneigung

 - Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein, bei Dachschleppern muss die Dachneigung mindestens 10 Grad betragen.
- First, Grat

 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nicht näher als 60 Zentimeter an First- oder Gratlinien sowie nicht näher als 80 Zentimeter an die seitliche Hausfassade herangebaut werden.
- Farbe

 - Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe dem Hauptdach anzugleichen.
- Giebelaufbauten

 - Giebelaufbauten dürfen die First- oder Gratlinie nicht überragen.
 - Einzelne Dachflächenfenster mit weniger als 0,4 m² Glasfläche gelten nicht als Dachaufbauten.
- Sonnenkollektoren

 - Flache Sonnenkollektoren in der Dachneigung sind zusätzlich zugelassen und gelten nicht als Dachaufbauten.
- Firstverglasung

 - Zusammenhängende Firstverglasungen gelten nicht als Dachaufbauten und sind mit max. 1/3 der Dachlänge, ausser in den Kernzonen, der Dorfkernzone und den Ortsbildschutzgebieten, zulässig. In den Kernzonen und der Dorfkernzone sind diese anstelle anderer Dachaufbauten zulässig. Firstverglasungen dürfen die First max. um das konstruktiv bedingte Minimalmass (ca. 10 cm.) überragen.

Art. 41

Dachausbau und Dachgestaltung bei Flachdachbauten

- Flachdächer

1 Flachdächer auf Hauptgebäuden sind nur in der Arbeitszone und der Wohnzone W1a Hohllebi gestattet.
- Attikageschoss

2 Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.
- Rücksprung

3 Das Attikageschoss ist - das Treppenhaus ausgenommen - allseitig um wenigstens 1,50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen. In diesen Bereich dürfen keine vorspringenden Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen.
- Höhe der Attika

4 Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 67 BR) nicht mitgezählt.
- Aufbauten

5 Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:

 - Rauch- und Lüftungskamine
 - Oberlichter

- Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4,2 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant Abdeckung des Liftaufbaus.
- In Arbeits- und Wohn/Arbeitszonen sind zusätzlich Einrichtungen für die technische Infrastruktur gestattet.

Art. 42 Fassadengestaltung

- Holzbauweise 1 In Gebieten, in welchen Holzbauweise vorherrscht (insbesondere Weiler und Dorfkernzone), sind neue Bauten in dieser Bauform auszuführen, resp. entsprechend zu verkleiden.
- Farbgebung 2 Die Farbgebung der Bauten und Anlagen ist der Umgebung anzupassen. Auffällige grelle oder glänzende Farben und Materialien sind untersagt.
- Fassadengliederung 3 Die Fassaden von Bauten für Arbeitsplätze sind konstruktiv zu gliedern. Grosse monotone Flächen sind zu vermeiden. Material- und Farbwahl sind sorgfältig auf die Umgebung abzustimmen.
- Änderungen 4 Die Änderung von Fassaden ist bewilligungspflichtig (Art. 5 Abs. 2 BewD).

Art. 43 Gestaltung von An- und Nebenbauten

- Gestaltung 1 An- und Nebenbauten haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.
- Dachformen 2 Für An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen zugelassen, falls die Grundfläche nicht mehr als 40 m² und die mittlere Gebäudehöhe jeder Fassade nicht mehr als 3 m beträgt.

Art. 44 Gesundheit

- Besonnung Bichtung Belüftung 1 Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung, soweit nicht die nachstehenden Absätze strengere Vorschriften aufstellen.
- Dachflächenfenster 2 Familienwohnungen dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern ausgerüstet werden. Mindestens 50% der vorgeschriebenen Fensterfläche muss als senkrechttes Fenster ausgestaltet sein und jederzeit geöffnet werden können.
- Lärmschutz 3 Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.
- 4 Soweit im Zonenplan 1 und in Überbauungsordnungen nichts anderes vorgeschrieben ist, gelten die in den Zonenvorschriften festgelegten Empfindlichkeitsstufen.

Kapitel D: Zonen- und Gebietsvorschriften

Art. 45	Allgemeines zu den Zonen- und Gebietsvorschriften
Art der Nutzung	1 Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen.
Mass der Nutzung	2 Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest. Die baupolizeilichen Masse sind in Art. 67 tabellarisch dargestellt.
Art. 46	Wohnzonen
Wohnen	1 Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.
Empfindlichkeitsstufe	2 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II. (Art. 43 LSV)
Läden	3 Zugelassen sind die erforderlichen öffentlichen Einrichtungen, Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Arbeitsplätze im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).
Landwirtschaftliche Nutzungen	4 In den Wohnzonen gelten für landwirtschaftliche Nutzungen die Beschränkungen der Bauverordnung (Art. 90 BauV).
Wohnformen W1	5 In den Wohnzonen W1a, W1b und W1c sind pro alleinstehendem Gebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Der Zusammenbau von Gebäuden mit je max. 2 Wohneinheiten ist gestattet.
Wohnformen W2	6 In den Wohnzonen W2a und W2b sind pro alleinstehendem Gebäude höchstens zwei Familienwohnungen (Art. 43 BauV) und eine Kleinwohnung von max. 60 m ² Bruttogeschossfläche gestattet. Der Zusammenbau von Gebäuden mit je max. 3 Wohneinheiten ist gestattet.
Gestaltungsfreiheit	7 In den Wohnzonen W1a und W2a ist die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ausgeschlossen.
W2b	8 In der Wohnzone W2b ist die Gestaltungsfreiheit im gesetzlichen Umfang (Art. 75 BauG) anwendbar. Im Fall der Anwendung der Gestaltungsfreiheit sind nebst den gesetzlichen Möglichkeiten auch Bauten mit mehr als 2 bzw. 3 Wohnungen gestattet.
W1b Rainweg	9 In der Wohnzone W1b Rainweg beträgt die maximale Ausnutzungsziffer 0.25. Im Fall der Anwendung der Gestaltungsfreiheit ist die reglementarische Gebäudelänge einzuhalten. Bergseitig des Rainweges sind gemeinsame Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen.

- W1c Talacherweg 10 In der Wohnzone W1c Talacherweg Utzigen gilt von der Landwirtschaftszone ein minimaler Grenzabstand von 10 m.
Im Falle der Anwendung der Gestaltungsfreiheit gilt:
- a Die reglementarische Gebäudelänge ist für Hauptgebäude einzuhalten. Anbauten können parallel zum Hang zusätzlich erstellt werden, wenn sich diese den Hauptgebäuden deutlich unterordnen.
 - b Der Grenzabstand von der Landwirtschaftszone kann auf 5 m reduziert werden, wenn dadurch eine bessere Gestaltung erreicht werden kann.
 - c Die max. Ausnützungsziffer beträgt 0.5.
 - d Dem Orts- und Landschaftsbild ist aufgrund der exponierten Lage bei der Anordnung und Gestaltung der Bauten und der Umgebung besonders Rechnung zu tragen.
 - e Die Wohnform kann frei gewählt werden, d.h. die Zahl der Wohnungen ist nicht beschränkt.

Art. 47**Wohn- und Arbeitszone**

Nutzung WA2

1 In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

2 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

Nutzungsanteile

3 In den Zonen WA2b muss der Anteil für Arbeitsplätze mindestens 70% der realisierten Bruttogeschossfläche betragen.

4 In den Zonen WA2c muss der Anteil für Arbeitsplätze mindestens 50% der realisierten Bruttogeschossfläche betragen. Bei der Überbauung von Teilflächen kann auf den Arbeitsplatzanteil verzichtet werden, wenn die unabhängige Realisierung des Arbeitsplatzanteils auf der verbleibenden Fläche möglich und rechtlich gesichert ist.

Gestaltungsfreiheit

5 In den Wohn-Arbeitszonen WA2a ist die Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG) ausgeschlossen.

WA2d

6 In der Zone WA2d muss der Anteil für Arbeitsplätze mindestens 30% betragen. Für die Realisierung reiner Wohnbauten wird vorausgesetzt, dass die fehlende Arbeitsnutzung in der angrenzenden Zone WA2b (Nutzungskataster) rechtlich sichergestellt ist. Die Bewilligung reiner Wohnbauten setzt ein Erschliessungskonzept für die gesamte Zone voraus.

Art. 48**Dorfkernzone**

Nutzung

1 Die Dorfkerne sind Zonen gemischter Wohn- und Arbeitsnutzung mit traditioneller Siedlungsstruktur und Bauweise.

Traditionelle Bauweise	2 Die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Strassenraum- und Platzverhältnisse sind zu erhalten. Baumaterialien und Farben sind der Umgebung anzupassen.
Gestaltungsfreiheit	3 In der Dorfkernzone gilt die Gestaltungsfreiheit im gesetzlichen Umfang (Art. 75 BauG). Für den Fall der Überschreitung der Gebäudelänge nach Art 67 sind einfache herkömmliche Baukuben mit deutlicher Fassadengliederung zu wählen.
Besitzstand	4 Für Umbauten gilt die Besitzstandsgarantie, auch wenn wesentliche Teile der inneren Gebäudestruktur verändert werden und wenn eine neubauähnliche Umgestaltung vorliegt.
Empfindlichkeitsstufe	5 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).
Art. 49	Arbeitszone
Nutzung allgemein	1 In den Arbeitszonen A, A1 A3 und A4 sind unter Vorbehalt von Abs. 8 nur Bauten für Arbeitsplätze zugelassen. Für die Arbeitszone A2 gilt Art. 6.
Empfindlichkeitsstufen	2. In den Arbeitszonen A gelten grundsätzlich die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe IV. Für die Arbeitszonen A2, A3 und A4 gelten die in Abs. 6, 7 und 8 abweichend festgelegten Empfindlichkeitsstufen (Art. 43 LSV).
Wohnnutzung	3. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch und lärmässig tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
Gestaltung	4. Wo die Arbeitszone an eine Wohnzone, Landwirtschaftszone oder an eine Zone für öffentliche Nutzungen angrenzt, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehrungen gegen übermässige und nachteilige Immissionen abzuschirmen; überdies ist innerhalb des arbeitsseitigen Grenzabstandes eine Grünhecke oder Baumreihe anzupflanzen.
A1 Worboden	5. Für die Arbeitszone A1 Worboden gelten folgende zusätzlichen Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none"> - Gegenüber der nördlich angrenzenden Landwirtschaftszone betragen die Grenzabstände 10 m. - Bis zu einer Distanz von 20 m entlang der nördlich angrenzenden Landwirtschaftszone ist die Gebäudehöhe auf 7 m beschränkt.
A2 Lindental	6. Für die Arbeitszone A2 Lindental gelten folgende Bestimmungen:

- Die Arbeitszone A2 Lindental dient dem bestehenden Betrieb, weiteren Bauten für nicht arbeitsplatzintensive Betriebe sowie Werkhöfen und Lager.
- Pro Betrieb sind max. 300 m² BGF für betriebszugehörige Wohnungen oder Mitarbeiterunterkünfte gestattet.
- Die angrenzenden Grünzonen sind mit Hecken und hochstämmigen Bäumen so zu bepflanzen, dass die Bauten und Anlagen unauffällig wirken. Die Grünzone zum Wald dient der Böschungsgestaltung und der Anordnung eines Schutzwalles (Holz, Rutschungen). Die Gestaltung und Ausführung ist in den entsprechenden Abschnitten mit dem jeweiligen Baugesuch festzulegen.
- Es sind max. zwei Zufahrten ab der Kantonsstrasse gestattet. Sie dürfen nicht durch die Grünzone führen.
- Für die im Zonenplan bezeichneten Teilgebiete A und B gelten die nachfolgenden baupolizeilichen Masse:

Für Teil A:

- Maximale Auffüllkote = 591 m.ü.M.
- Maximale Gebäudehöhe über fertigem Terrain = 7.5 m talseitig, 9.0 m bergseitig
- Ab dem gewachsenen Terrain ist die max. Gebäudehöhe nicht limitiert.

Für Teil B:

- Maximale Auffüllkote = 589 m.ü.M.
- Maximale Gebäudehöhe über fertigem Terrain = 7.5 m talseitig, 9.0 m bergseitig
- Ab dem gewachsenen Terrain ist die max. Gebäudehöhe nicht limitiert.
- Die Firsthöhe darf die Gebäudehöhe, im Teil A die talseitige Gebäudehöhe, um max. 3 m überragen.
- Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

A3 Bernstrasse

7. Für die Arbeitszone A3 Bernstrasse gelten folgende zusätzlichen Bestimmungen:
- Gegenüber der angrenzenden ZöN Gebiet A beträgt der Grenzabstand 10.0 m, gegenüber der ZöN Gebiet K 7.0 m.
 - Die Gebäudelänge ist auf 7.0 m beschränkt.
 - Längs der nördlichen Zonengrenze ist eine Grünhecke mit standortheimsichen Gehölzen zu pflanzen.
 - Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

A4 Lindentalstrasse

8. Für die Arbeitszone A4 Lindentalstrasse gelten folgende zusätzlichen Bestimmungen:
- Zusätzlich zur Arbeitznutzung ist ein Jugendtreff zugelassen
 - Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8.0 m

- Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). Zwischen den öffenbaren Fenstern von lärmempfindlichen Räumen und der Lindentalstrasse ist im Rahmen von Baugesuchen eine Schallpegeldifferenz von mindestens 15 dBA nachzuweisen. Für lärmempfindliche Räume mit Gewerbenutzung genügt eine Schallpegeldifferenz von 10 dBA. Sofern die natürliche Belüftung von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzung ausschliesslich auf der östlichen lärmabgewandten Seite angeordnet werden, sind keine Lärmschutzmassnahmen nötig.

Art. 50**Heimzonen**

Nutzung	1 Die Heimzonen Utzigen umfassen Gebäude für Heimbewohner und das in unmittelbarer Nähe notwendige Betriebspersonal, sowie für zugehörige Arbeitsplätze.
Baukuben	2 Die Baukuben sind in der Grösse zu differenzieren und so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich harmonisch in das Landschafts- und Ortsbild eingliedern.
Gestaltung	3 Die Fassaden und Dächer sind in unauffälligen, gebrochenen Farbtönen zu halten. Fassaden, die eine Länge von 25 m überschreiten, sind durch die Verwendung verschiedener Baumaterialien, kubische Gliederung und Durchgrünung optisch aufzuteilen.
Haustechnik	4 Zur Verhütung schädlicher oder lästiger Einwirkungen durch Rauch oder Abgase sind zentrale haustechnische Anlagen zu erstellen.
Firsthöhe	5 Die Firsthöhe (Oberkant Dachsparren) darf in der Zone Hb die Höhe von 729 m.ü.M. und in der Zone Ha die Höhe von 725 m.ü.M. nicht überschreiten.
Traufhöhe	6 In den Zonen Ha und Hb ist die in Art. 67 BR festgelegte Traufhöhe einzuhalten. Die Traufhöhe wird in der Fassadenmitte gemessen und zwar vom fertigen Terrain bis oberkant des äussersten Endes des Dachvorsprungs.
Zonengrenze	7 Für Gebäude, welche die Zonengrenze zwischen den Zonen Ha und Hb überschreiten, gelten folgende Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none"> - Die baupolizeilichen Masse werden für jeden Gebäudeteil nach den Bestimmungen der Zone angewendet, in welcher er liegt. - Die Gesamtgebäuelänge darf aber 60 m nicht übersteigen.
Hc	8 Die Heimzone Wohnen Hc ist eine Wohnzone im Sinne der Zone W2. Die Zahl der Wohnungen ist nicht beschränkt.

Gestaltungsfreiheit	9 Die Gestaltungsfreiheit ist ausgeschlossen.
Empfindlichkeitsstufe	10 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).
Art. 51	Lagerzone
Lagerzone	1 In den Lagerzonen sind keine Bauten zulässig. Die Lagerzone kann zur Lagerung von Gütern und als Parkplatz genutzt werden.
Wald	2 Der Zugang zum angrenzenden Wald ist zu gewährleisten, soweit dies für die Waldbewirtschaftung erforderlich ist. 3 Die Bewilligung von Anlagen durch die Forstdirektion bleibt vorbehalten.
Art. 52	Zubehörzone ohne Nutzung
Zubehörzone	1 Die Zubehörzone ohne Nutzung umfasst den Landstreifen zwischen Wald und Bauzone bzw. Waldabstandslinie. Er dient der Freihaltung des Waldabstandes und zeitweise der Waldbewirtschaftung.
Bauten	2 Es sind weder Bauten noch feste Einrichtungen zulässig. Fusswege und Spielplätze ohne Belag sind gestattet. Spiel- und Freizeitgeräte sowie Umzäunungen müssen für die Waldbewirtschaftung einfach demontierbar sein. Die Bewilligung der Forstdirektion bleibt vorbehalten.
Waldbewirtschaftung	3 Anlagen und Einrichtungen sind nach den Anforderungen der Waldbewirtschaftung auf Weisung des Forstpersonals durch die Grundeigentümer wenn nötig zu entfernen.
Art. 53	Überbauungsordnungen
Bestehende Überbauungsordnungen	In den nachfolgenden Gebieten richtet sich die Überbauung nach den rechtsgültigen Überbauungsordnungen: I Ortskern Boll Nord Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III. II Rämelacher Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II. III Rämelacher Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II. IV Schloss Sinneringen Die Empfindlichkeitsstufe ist in der Überbauungsordnung festgelegt. V Unteres Bollhölzli Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

VI Vorderer Rain

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II.

VII / VIII Utzigenrain

Die Empfindlichkeitsstufe ist in der Überbauungsordnung festgelegt.

IX Strassacker

Die Empfindlichkeitsstufe ist in der Überbauungsordnung festgelegt.

X Hohliebi

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 54**Zone mit Planungspflicht, Allgemeines**

Voraussetzung für das Bauen

1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vor deren Erlass dürfen in der Regel nur kleinere Bauvorhaben (An-, Aus-, Nebenbauten) bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.

Teilüberbauungsordnung

2 Überbauungsordnungen, die sich nur über einen Teil der Zone erstrecken, sind zulässig, wenn dies dem Planungszweck nicht widerspricht und ihr Perimeter an überbautes Gebiet angrenzt. Die Weiterführung der Erschliessung und die Erweiterung der Gemeinschaftsanlagen zugunsten des Restgebietes müssen gewährleistet sein.

ZPP

3 Die ZPP (Zonen mit Planungspflicht)

XI Kern Boll Süd

XII Teilgebiet Schlosstrasse,

XIII Utzigenstrasse-Stämpbachstrasse,

XIV Oberes Bollhölzli,

XV Bollhölzliweg

XVI Oberfeld

XVII Utzigenstrasse-Vogelsangweg

XVIII Heimzone Utzigen

XIX Dorf Utzigen

XX Schlosstrasse – Lindentalbach

XXI Rämeltgässli

sind Zonen nach Art. 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates).

4 Für die Ausarbeitung der Überbauungsordnungen gelten die entsprechenden Kapitel im Bericht zur Ortsplanungsrevision und wo vorhanden die Nutzungsstudien im Anhang desselben Berichtes als verwaltungsanweisende Richtlinien der Gemeinde.

Art. 55 **Zone nach Art. 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates):**
XI Kern Boll Süd

- Planungszweck 1 Die ZPP Kern Boll Süd bezweckt die Neugestaltung des stationsnahen Gebietes als Erweiterung des Dorfkerns nach der Erstellung der neuen Geleise und Station. Die Grösse und Lage der Bauten ist festzulegen.
- Nutzung 2 Dieses Gebiet ist im Sinne einer Kernzone rationell mit Arbeitsplätzen, vorwiegend im Dienstleistungssektor, und Wohnungen zu nutzen. Ein angemessener Anteil der Bruttogeschossfläche für Arbeitsplätze und das Wohnen ist festzulegen.
Es sind max. 3 Geschosse zulässig.
- Nutzungsmass 3 Die max. Ausnützungsziffer beträgt 0,6. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Überbauungsordnung die Ausnützungsziffer auf max. 0,9 erhöhen, wenn dies im Rahmen der Planungsziele realisierbar ist und eine gute Siedlungsqualität und Gestaltung gewährleistet ist.
- Gestaltungsgrundsätze 4 Die Gestaltung der Bauten hat sich in die bestehende Dorfstruktur einzuordnen. Die Bauten haben einem einheitlichen Konzept zu folgen, sind in den Details aber frei.
5 Den erhaltenswerten Bauten und deren Umgebung ist angemessen Rechnung zu tragen.
- Erschliessung 6 Für die Erschliessung gelten die folgenden Randbedingungen
a Bei der Bemessung des Parkplatzbedarfes ist die günstige Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu berücksichtigen. Für den Bedarf der Gemeinde sind genügend Park and Ride sowie Bike and Ride Plätze vorzusehen. Es sind gemeinsame Parkieranlagen zu schaffen, davon ein angemessener Teil unterirdisch.
b Die Erschliessung ist auf die Anlagen des RBS abzustimmen.
- Teilgebiete 7 Der Erlass von Überbauungsordnungen für Teilgebiete ist zulässig, wenn dies aufgrund längerfristig im Sinne von Bauernhofzonen genutzten Flächen oder der etappenweisen Erstellung der Bahnanlagen begründet ist, und sie die Basiserschliessung des gesamten Perimeters regelt bzw. nicht beeinträchtigt.

Empfindlichkeitsstufe	8 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).
Art. 92a	Zone mit Planungspflicht (Art. 92 BauG) ZPP Nr. XX; Sinneringen (Schlossstr. – Lindentalbach)
Planungsweck	1 Die ZPP Nr. XX Sinneringen (Schlossstr. – Lindentalbach) bezweckt die haushälterische Bodennutzung und die Sicherstellung einer guten Einpassung der Erweiterung des Dorfkerns Nor in das empfindliche Orts- und Landschaftsbild und den Raumbedarf für Fliessgewässer.
Nutzungsart	2 In den Teilgebieten A, B und C sind Wohnungen, Dienstleistungen und nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Zusätzlich sind im Teilgebiet A sind zudem mässig störende Gewerbebetriebe und im Teilgebiet C1 Wohnungen für das Alter und Aussenanlagen sowie im Teilgebiet C2 eine Park & Ride-Anlage zugelassen.
Nutzungsart	3 Die maximal zulässige Nutzung in den Teilgebieten beträgt: - Teilgebiet A: 3'130 m ² BGF - Teilgebiet B1 + B2: 6'823 m ² BGF - Teilgebiet C1: 4'200 m ² BGF - Teilgebiet C2: 250 m ² BGF für Parz. Nr. 2177 - Geschosszahl: Teilgebiet A + B1: max. 2 + Dachausbau oder Attika - Geschosszahl B2: max. 3 (Flachdach ohne Attika) - Geschosszahl Teilgebiet C1: max. 3 + Attika – auf den geforderten Rücksprung der Attikafassaden gemäss Art. 41 Abs. 3 BR kann auf zwei Seitenfassaden verzichtet werden, wenn dadurch die Attikagrundfläche nicht erhöht wird.
Grundsätze	4 Die Gestaltung der Bauten hat sich bezüglich Stellung, Volumen, Dachgestaltung, Materialisierung in die bestehende Struktur einzuordnen. Neubauten in den Teilgebieten B2 und C1 haben ein einheitliches Konzept aufzuweisen, sind in den Details aber frei. Neubauten in der Nachbarschaft zu den schützens- und erhaltenswerten Bauten in den Bereichen A und im Bereich B1 haben eine gute Einpassung und eine gute Gesamtwirkung zusammen mit den historischen Bauten zu erzielen. 5 Das Objekt B2 (Spycher) kann im Rahmen der Ausarbeitung der Ueberbauungsordnung innerhalb des Bereichs verschoben werden. Dabei muss eine gute Gesamtwirkung mit Bauernhaus und Stöckli erzielt werden. In den Objektschutzgebieten sind keine neuen Hauptbauten zugelassen. 6 Für die Erschliessung gelten folgende Randbedingungen:

- a Das Teilgebiet B wird mit einer neuen Zufahrt ab Bernstrasse erschlossen. Die bestehenden Bauten und der Parzellenteil zwischen den Gebäuden Schlosstr. 14 und 10 des Teilgebiets B können von der Schlosstrasse erschlossen werden.
- b Das Teilgebiet C1 wird von der Kernstrasse, das Teilgebiet C2 von der Bernstrasse erschlossen.
- c Von der Schlosstrasse bis zur Kernstrasse ist im Bereich des bestehenden Hubelweges eine öffentliche Rad- und Fusswegverbindung von 3.50 m Breite zu realisieren.
- d Bei der Bemessung des Parkplatzbedarfes gelten die Bestimmungen der BauV. Pro Teilgebiet ist ein ortsbildverträgliches Parkierungskonzept festzulegen.

7 Der Hochwasserschutz und die Freihaltung des Gewässerraumes ist sicherzustellen.

8 Bestehende Hecken sind zu erhalten. Sie müssen unterhalten und gepflegt werden.

9 Für die bezeichneten Grünzonen gelten die Bestimmungen von Art. 66 BauR.

10 Bauten und Anlagen müssen gegenüber den geschützten Bäumen der UeO Nr. IV „Schloss Sinneringen“ so angeordnet werden, dass deren Weiterbestand sichergestellt ist.

Teilgebiete 11 Der Erlass von Überbauungsordnungen für die einzelnen Teilgebiete A und B1, B2 und C ist zulässig, wenn sie die Teilflächen ganz umfassen.

Empfindlichkeits- 12 Es gelten die Bestimmungen der folgenden Empfindlichkeitsstufen ES (Art. 43 LSV):
- Teilgebiet A, B1 und C2: ES III
- Teilgebiet B2 und C1: ES II

**Art. 56 Zone nach Artikel 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates):
XII Teilgebiet Schlosstrasse**

Planungszweck 1 Das Teilgebiet Schlosstrasse ist mit dem angrenzenden Teil der Überbauungsordnung Kern der alte landwirtschaftliche Siedlungskern von Sinneringen. Die verschiedenen schutzwürdigen Bauten in diesem Gebiet bilden zusammen mit der typischen Bepflanzung (Obstgärten, Linden), eine Siedlungsstruktur mit prägendem Charakter.

2 Mit der Planungspflicht soll ermöglicht werden, dass mit Abweichungen von der baurechtlichen Grundordnung diese Struktur erhalten und mit passenden Neubauten ergänzt wer-

	<p>den kann. Erhaltenswerte Bauten, welche aus planerischen Gründen oder aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht mehr erhalten werden sollen, sind im Rahmen dieser Struktur zu ersetzen. Mit der Planungspflicht soll auch gewährleistet werden, dass die strukturgerechte Bepflanzung erneuert und ergänzt wird.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p>3 Im ganzen Perimeter sind maximal zweigeschossige Bauten mit Dachausbau über der gesamten Grundrissfläche gestattet. Beim Bau von Attikas mit flachgeneigtem Pultdach (max. 8°) dürfen rückwärtige und seitliche Fassaden identisch mit der Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses sein, sofern die rückwärtige Gebäudehöhe 8.00 m und die Höhe des Attikageschosses 3.80 m nicht überschreitet. Das Nutzungsmass ist in der Überbauungsordnung in Abhängigkeit der Gestaltung und Anordnung der Bauten festzulegen, wobei die minimale Ausnützungsziffer, über den gesamten Perimeter gerechnet, 0,5 und die maximale Ausnützungsziffer 0,6 beträgt. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Überbauungsordnung die Ausnützungsziffer auf max. 0,7 erhöhen, wenn dies im Rahmen der Planungsziele realisierbar ist und eine gute Siedlungsqualität und Gestaltung gewährleistet ist.</p> <p>4 Eine Bautiefe entlang der Bernstrasse, Teil D, ist im Sinne der Wohn-Arbeitszone nutzbar. Es sind Wohnbauten sowie mässig störende Betriebe zugelassen.</p>
Empfindlichkeitsstufe	<p>Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.</p> <p>5 Die restlichen Flächen, Teile A bis C sind im Sinne der Wohnzonen nutzbar. Ausser den Wohnbauten sind hier die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner erforderlichen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Arbeitsplätze gestattet.</p>
Empfindlichkeitsstufe	<p>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.</p>
Gestaltungsgrundsätze im Teil A	<p>6 Im Teil A sind die Elemente der traditionellen Bauweise zu übernehmen, insbesondere die Dachneigung im Bereich von 40° bis 45°, die markanten Dachvorsprünge, die weitgehend geschlossenen, ruhig wirkenden Dachflächen, die Farb- und Materialwahl sowie die Feingliedrigkeit der Fassaden.</p>
Aussenräume	<p>7 Die Aussenräume vor den Hauptfassaden der erhaltenswerten Bauten sind freizuhalten. Der Aussenraum südlich des "Burehus" mit der typischen Linde ist zu erhalten und mit den zu planenden Neubauten klar zu definieren und aufzuwerten.</p>

Gestaltungsgrundsätze in den Teilen B und C	8 Die Bauten in den Bereichen B und C sind als bauliche Einheit zu gestalten. Dieser Siedlungsteil hat sich den dominanten bestehenden Bauten deutlich unterzuordnen. Volumengliederung und Dachform sind in der Überbauungsordnung festzulegen.
Erschliessung	9 Die Zufahrt zu den Teilen A, B und C hat direkt ab der Schlosstrasse, jene zum Teil D ab der Bernstrasse zu erfolgen.
Erlass der Überbauungsordnung, für Teilgebiete	10 Für die Beurteilung der Überbauungsordnung und einzelner Teile davon sind Fachberater wie die kantonale Denkmalpflege oder der Ortplaner beizuziehen. Der Erlass für Teilgebiete ist zulässig, wenn die Teile A bis C in der selben Überbauungsordnung geregelt werden.
Art. 57	Zone nach Art. 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates): XIII Utzigenstrasse-Stämpbachstrasse
Planungszweck	1 Die ZPP XIII bezweckt die intensive Nutzung dieser zentral gelegenen Fläche vor allem mit Wohnungen.
Nutzungsart und Gestaltung Teil A	2 Entlang den verkehrsintensiven Strassen sollen gemischte Nutzungen (Dienstleistungen, stilles oder wenig störende Arbeitsplätze, in beschränktem Ausmass Wohnungen) vorgesehen werden. Hier gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). 3 Es sind zwei und dreigeschossige Bauten mit gemischten Nutzungen gestattet, welche weniger lärmempfindlich sind und die hinterliegenden Flächen vor Lärm schützen.
Nutzung und Gestaltung Teil B	4 Im östlichen, von Einfamilienhäusern umgebenen Bereich sollen zweigeschossige Wohnbauten erstellt werden. Hier gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).
Nutzungsmass	5 Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0,4. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Überbauungsordnung die Ausnützungsziffer auf max. 1,0 erhöhen, wenn dies im Rahmen der Planungsziele realisierbar und eine gute Siedlungsqualität und Gestaltung gewährleistet ist.
Erschliessung	6 Mit der Anordnung der gemeinsamen Zufahrten sind gute Voraussetzungen für einen gemeinsamen, verkehrsfreien Bereich zu schaffen. Die Abgrenzung der Baufelder hat die erforderlichen übergeordneten Erschliessungsanlagen (Einmündung Utzigenstrasse, Fussgänger- und Radfahrer Verbindung Boll-Utzigen) zu berücksichtigen.

Teilgebiete	7 Der Erlass von Überbauungsordnungen für Teilgebiete ist möglich, wenn sie einen der Teile A oder B gänzlich umfassen.
Art. 58	Zone nach Art. 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates): XIV Oberes Bollhölzli
Planungszweck	1 Die Zone mit Planungspflicht Oberes Bollhölzli bezweckt die Einpassung der zukünftigen Überbauung in das empfindliche Orts-, Strassen- und Landschaftsbild. Sie dient der Gestaltung der Nachbarbauten des Bären und des Metzgereigebäudes (Teil B und C) an der Lindentalstrasse bzw. an der Worbstrasse. Ebenso dient sie der Gestaltung der Hanglage (Teil D) mit einer verdichteten Überbauung und der teilweisen Freihaltung der Hangkante, welche als Hintergrund dieser Bauten und als Landschaftselement wichtig ist.
Mass der Nutzung	2 Die Bruttogeschossfläche im gesamten Perimeter beträgt max. 6'500 m ² BGF. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Überbauungsordnung das Nutzungsmass auf max. 7650 m ² erhöhen wenn diese im Rahmen der Planungsziele realisierbar ist und eine gute Siedlungsqualität und Gestaltung gewährleistet ist.
Art der Nutzung	3 Innerhalb des Wirkungsbereiches sind die nachfolgenden baulichen Nutzungen zugelassen.
Nutzung im Teil A:	Im Teil A sind die Nutzungen gemäss den Bestimmungen für die Kernzone gestattet. Das Mass der Nutzung beschränkt sich auf die bestehenden Bauten. Geringfügige Erweiterungen sind als Anbauten gestattet, wenn diese den Charakter und die erhaltenswerte Bausubstanz der bestehenden Bauten nicht beeinträchtigen.
Nutzung im Teil B:	Geschäfts- Büro- und Wohnnutzungen sowie mässig störende Arbeitsplätze.
Nutzung im Teil C:	Geschäfts- Büro- und Wohnnutzungen sowie kleingewerbliche Betriebe (Nutzungen der Kernzone).
Nutzung im Teil D:	Wohnnutzungen sowie nicht störende kleine Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.
	4 Gestaltung
Gestaltung im Teil A	Die bestehenden Bauten sind in ihrem Charakter zu erhalten. Die steile Hanglage des Teils A ist als direkter Hintergrund des Bären und des Metzgereigebäudes von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen freizuhalten.

- Gestaltung in Teil B Die Bauvolumen haben den bestehenden Bauten einen angemessenen Umschwung zu erhalten.
- Sie haben durch ihre Abmessungen, ihren Standort, Form- und Materialwahl die Masstäblichkeit des Strassenraumes zu berücksichtigen und damit einen wichtigen Beitrag an die Definition des Strassenraumes und an die Torwirkung des Ortszentrums zu leisten.
- Es sind ausschliesslich geneigte Hauptdächer gestattet.
- Gestaltung im Teil C: Die Bauvolumen haben den bestehenden Bauten einen angemessenen Umschwung zu erhalten.
- Sie haben durch ihre Abmessungen, ihren Standort, Form- und Materialwahl die Masstäblichkeit des Strassenraumes zu berücksichtigen und damit einen wichtigen Beitrag an die Definition des Strassenraumes und an die Torwirkung des Ortszentrums zu leisten.
- Es sind ausschliesslich geneigte Hauptdächer gestattet.
- Die Siedlung ist stark zu durchgrünen.
- Gestaltung im Teil D: Es ist anzustreben, den zentralen Bereich des Teils D, in der Verlängerung der Achse Bernstrasse, als Durchblick zwischen Bären und Metzgereigebäude als durchgrüneten Platz der Siedlung zu gestalten.
- Das Gehölz am nördlichen Rand ist für die Einbindung des Siedlungsrandes in die Landschaft von grosser Bedeutung und soll in seiner Wirkung gestärkt werden.
- Auf der Parzelle 684 sind keine Bauten gestattet.
- Die Dachform kann frei gewählt werden, wenn dadurch eine einheitliche, ins Orts- und Landschaftsbild passende Gesamtwirkung erreicht wird.
- 5 Erschliessung
- Erschliessung im Teil A: Die Zufahrt zu den Parkplätzen ist in der Überbauungsordnung festzulegen.
- Erschliessung im Teil B: Die Parkierung ist in den Teilen C oder D zu lösen.
- Das Trottoir entlang der Worbstrasse ist durchgehend zu erstellen. Mit der Planung des Trottoirs ist auch die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen möglichst nahe am Fahrbahnrand festzulegen, damit die Torwirkung und die optische Verengung der Strasse betont werden kann.
- Erschliessung im Teil C: Die Zufahrt hat ab dem neu zu erstellenden Teilstück der Stämpbachstrasse zu erfolgen. Das Trottoir entlang der Lin-

	dentalstrasse ist bis an den nördlichen Rand des Perimeters zu verlängern.
	Die Zufahrt zu den bestehenden Parkplätzen auf den Parzellen 681, 684 und 2613 ist sicherzustellen.
Erschliessung im Teil D:	Die Zufahrt hat ausschliesslich über den unteren Bollhölzliweg zu erfolgen.
Empfindlichkeitsstufen	6 In den Teilgebieten A, B und C gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV), im Teilgebiet D jene für die Empfindlichkeitsstufe II.
Art. 59	Zone nach Art. 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates): XV Bollhölzliweg
Planungszweck	1 Die ZPP Bollhölzliweg dient der Nutzung dieses Gebietes mit Wohnbauten unter Wahrung der parkartigen Umgebung.
Nutzungsmass	2 Die max. Ausnützungsziffer beträgt 0,4. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Überbauungsordnung die Ausnützungsziffer auf 0,45 erhöhen, wenn dies im Rahmen der Planungsziele realisierbar und eine gute Siedlungsqualität und Gestaltung gewährleistet ist.
Gestaltungsgrundsätze	3 Bauvorhaben sind so zu gruppieren, dass ein gemeinsamer Teil des Parkes und der Bepflanzung erhalten bleibt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 als Richtlinie.
Erschliessung	4 Es ist eine gemeinsame Zufahrt und Parkierung nahe am Bollhölzliweg vorzusehen. Mit der Überbauungsordnung ist mindestens innerhalb des Planungsperrimeters eine Fussgänger Verbindung vom Bollhölzliweg Richtung Rämelacker sicherzustellen.
Teilgebiete	5 Aufgrund der geringen Abmessungen dieser ZPP ist die Aufteilung der Überbauungsordnung auf Teilgebiete nicht gestattet.
Empfindlichkeitsstufe	6 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).
Art. 60	Zone nach Art. 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates): XVI Oberfeld
Planungszweck	1 Die ZPP Oberfeld dient der Nutzung dieses Gebietes mit an die Hanglage angepassten Wohnbauten. Es ist eine angemessene Durchmischung der Wohnformen angestrebt

	(Einfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie Miet- und Eigentumswohnungen).
Gestaltungsgrundsätze	2 Die Bauten sind so anzuordnen und zu gruppieren, dass gemeinsame Spielflächen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge geschaffen werden können. Die Gebäudelänge, arealinterne Gebäudeabstände, sowie die Stellung und Anordnung der Bauten ist, unter der Voraussetzung einer guten Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild, frei wählbar. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 als Richtlinie.
Nutzungsmass	3 Die max. Ausnützungsziffer beträgt 0,4. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Überbauungsordnung die AZ auf max. 0,6, erhöhen, wenn dies im Rahmen der Planungsziele realisierbar ist und eine gute Siedlungsqualität und Gestaltung gewährleistet ist.
Erschliessung	4 Die Erschliessung hat von der Oberfeldstrasse und dem Rainackerweg her zu erfolgen. Einzig eine Bautiefe von max. 25 m entlang dem Feldackerweg kann ab diesem erschlossen werden. Ab den bestehenden Strassen sind gemeinsame Parkieranlagen zu erstellen. Die Erschliessungsstrassen sind so zu gestalten, dass der Autoverkehr nicht vom Rainackerweg zur Oberfeldstrasse gelangen kann. Für Fussgänger und Radfahrer ist diese Verbindung sicherzustellen. Ein angemessener autoverkehrsfreier Bereich ist zu gestalten.
Teilgebiete	5 Die Aufteilung in maximal zwei Teil-Überbauungsordnungen (West-Teil, Ost-Teil) ist möglich, wenn diese erschliessungsmässige Einheiten bilden.
Empfindlichkeitsstufe	6 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).
Art. 61	Zone nach Art. 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates): XVII Utzigenstrasse-Vogelsangweg
Planungszweck:	1 Diese Zone ist mit Terrassenhäusern dem Terrain angepasst zu überbauen, vorbehalten bleibt das bestehende Gebäude.
Gestaltungsgrundsätze	2 Die Eingriffe in das Terrain sind möglichst gering zu halten. Entlang dem Stämpbach ist ein angemessener Landstreifen als Grünzone freizuhalten.
Nutzungsmass	3 Die max. Ausnützungsziffer beträgt 0,4.

Erschliessung	<p>4 Die Erschliessung für den Autoverkehr hat, ausgenommen für das bestehende Gebäude, ausschliesslich ab der Utzigenstrasse zu erfolgen.</p> <p>Für Fussgänger ist zusätzlich, unter Rücksichtnahme auf bestehenden Bauten, bei Erlass der Überbauungsordnung eine öffentliche Verbindung zum Vogelsangweg sicherzustellen.</p>
Teilgebiete	5 Die Aufteilung der Überbauungsordnung ist aufgrund der geringen Grösse nicht zulässig.
Empfindlichkeitsstufe	6 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).
Art. 62	<p>Zone nach Artikel 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates):</p> <p>XVIII Heimzone Utzigen</p>
Planungszweck	1 Die Zone mit Planungspflicht Heimzone Utzigen bezweckt die Einpassung der für das Alters- und Pflegeheim erforderlichen Bauten in das empfindliche Landschafts- und Ortsbild und in das steile Terrain.
Nutzungsart	2 Die Nutzung dieser Zone ist dem Wohnungsbau für den Bedarf des Heimes vorbehalten.
Nutzungsmass	3 Die Bruttogeschossfläche darf maximal 6000 m ² betragen.
Gestaltungsgrundsätze	<p>4 Der südliche Teil in der Wegkreuzung ist als Hintergrund des Schlosses als Grünzone zu gestalten bzw. zu erhalten.</p> <p>Im restlichen Teil ist ein auf den Ort bezogenes, in den Hang eingepasstes qualitätsvolles Bebauungsmuster zu entwickeln. Die max. Geschosszahl beträgt 3 plus Attika. Bei Flachdächern mit Attika kann auf einen Rücksprung der Attikafassade bei der hangseitigen Hauptfassade verzichtet werden, wenn dadurch die Attikafläche nicht erhöht wird.</p>
Erschliessung	<p>5 Die Zufahrt hat über den Juchimattweg zu erfolgen. Entlang der Wuhlstrasse sind ausschliesslich Besucherparkplätze gestattet.</p> <p>Die den Wohnungen zugeordnete Parkierung ist entlang des Juchimattweges anzuordnen.</p>
Teilgebiete	6 Die Ausarbeitung der Überbauungsordnung für Teilgebiete ist zulässig, wenn eine abgeschlossene Einheit vom Juchimattweg bis zur Wullstrasse im Anschluss an die Grünzone oder im Anschluss an eine frühere Etappe enthalten ist.
Empfindlichkeitsstufe	7 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Art. 63	Zone nach Art. 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates): XIX Dorf Utzigen
Planungszweck	1 Die ZPP Dorf Utzigen bezweckt die rationelle Erschliessung und die in das Ortsbild und die Hanglage eingepasste Überbauung mit Wohnbauten und, an auf geeigneten Teilflächen, mässig störenden Arbeitsplätzen.
Nutzungsmass	2 Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0.4. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Überbauungsordnung die Ausnützungsziffer auf max. 0.55 erhöhen, wenn dies im Rahmen der Planungsziele realisierbar und eine gute Siedlungsqualität und Gestaltung gewährleistet ist.
Gestaltungsgrundsätze	3 Der Einordnung der Bauten und Erschliessungsanlagen in das geneigte Terrain und das empfindliche Ortsbild ist grosse Bedeutung beizumessen.
Erschliessung	4 Die Zufahrt hat für den überwiegenden Teil direkt ab der Wullstrasse zu erfolgen. Von der Wullstrasse zum Talacherweg ist ein öffentlich benutzbarer Fussweg zu sichern.
Teilgebiete	5 Aufgrund der geringen Abmessungen dieser ZPP ist die Aufteilung der Überbauungsordnung auf Teilgebiete nicht gestattet.
Empfindlichkeitsstufe	6 In den Teilflächen mit mässig störenden Arbeitsplätzen gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III, in den übrigen Teilflächen jene der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

**Art. 63a Zone nach Art. 93/94 BauG (Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates):
ZPP XXI Rämeltgässli**

- Planungszweck 1 Die ZPP XXI Rämeltgässli bezweckt die gute Einpassung der Neuüberbauung in die Umgebung und die Sicherstellung der Zugänglichkeit zur Hochwasserschutzanlage.
- Nutzungsart 2 Es sind Wohnungen und nicht störende Arbeitsplätze im Umfang der Bestimmungen von Art. 90 der kantonalen Bauverordnung (BauV) zugelassen.
- Nutzungsmass 3 Das zulässige Nutzungsmass innerhalb des Perimeters beträgt maximal 1'500 m² (Bruttogeschossfläche).
- Grundsätze 4 Die Gestaltung der Bauten hat sich in die bestehende Umgebung einzuordnen. Im Teilgebiet A sind Flachdächer ohne Attika, im Teilgebiet B Flachdächer mit Attika zugelassen. Bei geneigten Dächern beträgt die minimale Neigung in beiden Teilgebieten 20° und die maximale Neigung 30° im Teilgebiet A und 40° im Teilgebiet B.
- 5 Die Geschosszahl G, Gebäudehöhen GH und Firsthöhe FH sind auf die bestehenden gegenüberliegenden Reihenhäuser abzustimmen und werden wie folgt festgelegt:

Teilgebiet	G	GH
A	2 ohne Attika	580.60 m.ü.M
B	2+Attikak	581.50 m.ü.M

6 Die Gesamtlänge der Gebäude einschliesslich der Anbauten beträgt maximal 25 m. Der Gebäudeabstand wird in der Überbauungsordnung definitiv festgelegt, er beträgt für Hauptbauten mindestens 12 m.

7 Neubauten haben im Teilgebiet A von der Dammoberkante einen Bauabstand von mindestens 7.0 m und im Teilgebiet B von der Dammunterkante von mindestens 5.0 m einzuhalten. Die zwischenräume von 7.0 m, bzw. 5.0 m müssen jederzeit für den Gewässerunterhalt zugänglich sein und zur Verfügung stehen. Diese Areale sind der Hochwasserschutzanlage zuzuschlagen.

8 Zur Bemessung des Parkplatzbedarfs gelten die Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung (BauV). Die Autoabstellplätze können oberirdisch als offene Parkplätze, als Unterstände oder als geschlossene Garagen realisiert werden.

	9 Die Erschliessung der Neubauten erfolgt ab dem Rämeltgässli.
Empfindlichkeitsstufe	10 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).
Art. 64	Ferienhauszone Aetzrüti
	1 Für die Ferienhauszone ist gemäss Art. 76 BauG eine Überbauungsordnung zu erlassen.
Nutzungsart	2 Die Ferienhauszone dient vornehmlich der Erstellung von Ferien- und Wochenendhäusern.
Nutzungsmass	3 Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.15. Im Weiteren gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2.
Erschliessung	4 Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen sind ausschliesslich Aufgaben der Grundeigentümer. 5 Einzelne Neubauten können vor Erlass der Überbauungsordnung bewilligt werden, wenn die Erschliessung vorhanden ist und sich das Bauvorhaben in die bestehende Siedlung einordnet.
Empfindlichkeitsstufe	6 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).
Art. 65	Zonen für öffentliche Nutzungen
	1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden. 2 In den Zonen B, E, F und I gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV), in den übrigen jene der Empfindlichkeitsstufe II. 3 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung
-----------------	--------------------------	--------------------------

A Schulanlage Sinneringen	Bestehende Schulanlage mit Turnhallen und Aussensportanlage. Erweiterung mit Bauten, Aussensportanlagen, Garten und Biotop nach Bedarf der Schulen Baupolizeiliche Masse: GH max. 7.5 m GL nicht limitiert Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze 6 m	Neubauten in Anpassung an die bestehenden Schulbauten. Gestaltung der Umgebung in Anpassung an die UeO Schlosstrasse.
B Kindergarten Sinneringen	Bestehende Kindergartenanlage Erweiterung im Rahmen einer Verdoppelung des heutigen Baues. GH max. 6 m Abstand von Zonengrenze min. 5 m	

Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung
C Schulanlage Kindergarten Stämpbach	Bestehende Schulanlage. Erweiterung der Bauten, Anlagen, Garten und Biotop nach dem Bedarf der Schulen. Erstellen eines Kindergartens. GH max. 7.5 m GL nicht limitiert Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze 6 m	
D Schulanlage/Kindergarten Utzigen	Erweiterung mit Bauten, Anlagen, Garten und Biotop nach Bedarf der Schule und des Kindergartens. GH max. 7.5 m GL nicht limitiert Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze 6 m	Gestaltung der Bauten in der Art der bestehenden Anlage. Sorgfältige Einpflanzung an dieser gut sichtbaren Lage.
E Mehrzweckgebäude Stämpbach	Erweiterung im Rahmen der bisherigen Nutzungen. GH max. 7.5 m GL nicht limitiert Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze 6 m	
F Gemeindehaus	Gemäss Überbauungsordnung Kern Boll	
G Kirche, Friedhof	In dieser Zone sind Bauten und Anlagen gestattet, sofern sie der Kirche oder dem Betrieb und Unterhalt des Friedhofes dienen.	Bauliche Veränderungen sind mit der Kant. Denkmalpflege und der Stelle für Bauern- und Dorfkultur zu besprechen.

Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung
H Pfarrhaus, Pfrundscheune	In dieser Zone sind Umbauten und Zweckänderungen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen Nr. 1, 1A und 1B sowie Parkplätze zu den Anlagen gestattet, sofern diese der Erfüllung der Aufgaben der Kirchgemeinde dienen.	Kleine An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 25 BR sind gestattet. Bauliche Veränderungen und Veränderungen in den Aussenanlagen sind mit der kant. Denkmalpflege und der Stelle für Bauern- und Dorfkultur zu besprechen.
I. Post Utzigen	Aufgehoben.	
K Sinneringen	Fläche für Schul-, Spiel- und Sportanlagen.	
L Kochschule Utzigen	Aufgehoben.	

Art. 66 Grünzonen

Nutzung 1 In der Grünzone sind nur unterirdische Bauten, welche das gewachsene Terrain nicht überragen, sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind, gestattet.

Bestehende Bauten 2 Bestehende Bauten dürfen nur unterhalten werden.

Bepflanzung 3 Die bestehenden Uferbestockungen, Hecken und Gehölze sind im Sinne von Art. 12 Abs. 1 und 2 BR geschützt.

Art. 67 Baupolizeiliche Masse

Zone	kGA	gGA	GH	FH	TH	GL	G	AZ			E
								max.	bei Anwendung der Gestaltungsfreiheit 6)	min.	
									max.	min.	
W1a	5	10	4,5	7,5	-	25	1	-	-	-	II
W1b ¹⁾	5	10	5,3	8,3	-	25	1	0,25	0,25	-	II
W1c ²⁾	5	10	5,3	8,3	-	25	1	-	0,50	-	II
W2a	5	10	7,0	10,0	-	25	2	-	-	-	II
W2b	5	10	7,0	10,0	-	25	2	-	0,60	-	II
FZ ³⁾	5	10	7,0	10,0	-	25	2	0,15	-	-	II
WA2a	5	10	7,0	10,0	-	40	2	-	-	-	III
WA2b	5	10	7,0	10,0	-	40	2	-	0,80	0,50	III
WA2c	5	10	7,0	10,0	-	40	2	-	0,80	0,50	III
WA2d	5	10	7,0	10	-	40	2	-	0,80	0,50	III
A ⁴⁾	6	6	12,0	15,0	-	40	3	-	-	-	IV
DK	5	10	7,0	10,0	-	30	2	-	-	-	III

Ha	4	4	7,0	10,0	7	30	2	-	-	-	II
Hb	4	4	10,0	-	10	60 ⁵⁾	3	-	-	-	II
Hc	5	10	6,0	-	-	25	2	0,60	-	-	II

- 1) Wohnzone W1b Rainweg (Art. 46 BR)
- 2) Wohnzone W1c Talackerweg, Utzigen (Art. 46 BR)
- 3) Ferienhauszone Aetzrüti, siehe Artikel 64 BR.
- 4) In den Arbeitszonen, welche als 10m breite Streifen im Anschluss an die Wohn-Arbeitszone einen Übergang zum Waldabstand (Lagerzone) bilden, kommen die baupolizeilichen Masse der angrenzenden Wohn-Arbeitszone zur Anwendung.
- 5) Die maximale Gebäudebreite beträgt 30 m, für gestaffelte Gebäude im Sinn von Art. 34 BR: 60 m.
- 6) Die Ausnützungsziffer ist nur im Fall der Anwendung der Gestaltungsfreiheit einzuhalten.

kGA: kleiner Grenzabstand

gGA: grosser Grenzabstand

GH: Gebäudehöhe

FH: Firsthöhe

TH: Traufhöhe

GL: Gebäudelänge

G: Geschosszahl

max.: maximale Ausnützungsziffer

min.: minimale Ausnützungsziffer

E: Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV, soweit im Zonenplan 1 keine Aufstufung vorgenommen wurde.

Art. 68

Landwirtschaftszone

- Nutzung** 1 Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.
- Normalbau-
reglement** 2 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG, des BauG und des Normalbaudekretes NBRD.
- 3 Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend die folgenden Bestimmungen:
- Orts- und
Landschaftsbild** - Bauten haben sich bezüglich Standort, Gestaltung, Baumaterial und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Auf An- und Nebenbauten mit einer max. Grundfläche von 60 m² und einer max. Höhe von 4 m sind Flachdächer und Pultdächer gestattet.
- Silobauten** - Landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten mit einer Höhe von mehr als 4 m dürfen eine Grundfläche von 20 m² und die Höhe von 10 m, vom gewachsenen Boden zum höchsten Punkt gemessen, nicht überschreiten. Helle, grelle

und glänzende Materialien sowie auffällige Reklameaufschriften sind untersagt.

Nichtlandwirtschaftliche Bauten - In der LWZ gelten folgende baupolizeilichen Masse für nichtlandwirtschaftliche Bauten:

- Gemäss der Zone W2, ohne Anwendung der AZ.
- Für die Grenzabstände gilt Art. 12 NBRD.

Empfindlichkeitsstufe 4 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

Art. 69 Landschaftsschutzgebiete allgemein

Zonenplan 2 Die im Schutzzonenplan (Zonenplan 2) bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind Schutzobjekte im Sinne von Art. 86 BauG. Sie dienen der Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihren charakteristischen Landschaftselementen, Geländeformationen und ökologisch wertvollen Landschaftsteilen, sowie als Erholungsgebiete für die einheimische Bevölkerung.

Art. 70 Landschaftsschutzgebiete I

Ziele 1 Die Landschaftsschutzgebiete I dienen der Freihaltung besonders exponierter und prägender Landschaftsteile, welche für die Charakteristik der Landschaft von besonderer Bedeutung sind.

Bestimmungen 2 Sie dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden.

Bauten 3 In den Landschaftsschutzgebieten I sind nur unterirdische Bauten und Anlagen gestattet, welche den gewachsenen Boden nicht überragen. Bereits bestehende Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden.

Einschränkungen 4 Nicht gestattet sind :

- a Aufforstungen, mit Ausnahme für die Stabilisierung von rutschgefährdeten Gebieten. Dabei müssen einheimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden.
- b Baumschulen, Gärtnereien
- c Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) jeglicher Art
- d Ablagerungs- und Materialabbaustellen
- e das Aufstellen von Reklamevorrichtungen, Freileitungen, sowie die Aussicht störende Einfriedungen;
- f Materialstapelungen

Art. 71 Landschaftsschutzgebiete II

Ziele 1 Die Landschaftsschutzgebiete II dienen folgenden Zielen:

Vechigen Dorf a Das Landschaftsschutzgebiet Vechigen Dorf dient dem Schutze der charakteristischen Umgebung des Dorfes. Das Erscheinungsbild ist zu erhalten.

Gumihöchi, Bächi-Birchi und Brüüschere	b Die Landschaftsschutzgebiete Gumihöchi, Bächi, Birchi und Brüüschere dienen der Erhaltung der markanten Geländeformationen mitsamt ihren charakteristischen Natur-Elementen, sowie ihrer Funktion für die Landwirtschaft.
Mänziwilegg LSG II	c Das Landschaftsschutzgebiet Mänziwilegg LSG II dient der Erhaltung der vielfältig strukturierten Landschaft mit den abwechslungsreichen Geländeformen und Elementen, sowie ihrer Funktion für die Landwirtschaft und die Erholung.
Einschränkungen	<p>2 Nicht gestattet sind:</p> <p>a Aufforstungen, mit Ausnahme für die Stabilisierung von rutschgefährdeten Gebieten. Dabei müssen einheimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden.</p> <p>b Baumschulen, Gärtnereien, Gewächshäuser und Silos für nicht landwirtschaftliche Betriebe</p> <p>c Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) jeglicher Art</p> <p>d Zelte und Wohnwagen zum Zweck ortsfremder Nutzung, sowie das Errichten von Campingplätzen</p> <p>e Ablagerungs- und Materialabbaustellen</p> <p>f das Aufstellen von Reklamevorrichtungen, Freileitungen, sowie die Aussicht störende Einfriedungen</p> <p>g Materialstapelungen, sofern sie nicht der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder der Erhaltung der Bau-substanz dienen</p>
Neubauten	3 Bauvorhaben, welche der landwirtschaftlichen Bevölkerung dienen, sind zugelassen. Sie müssen einer bestehenden Bau-gruppe zugeordnet werden. Sie haben sich bezüglich Aus-richtung, Volumen und Gestaltung ins Landschaftsbild einzu-fügen.
Bestehende Bauten	4 Bestehende nicht landwirtschaftliche Bauten dürfen nur im Rahmen der bisherigen Nutzung unterhalten und erneuert werden.
Standortgebunden-heit	5 Alle anderen Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie notwendig und standortgebunden sind und die Schutzziele nicht beeinträchtigen, es sei denn, es besteht ein das Schutzinteresse überwiegendes Interesse am Bauvorha-ben.
Art. 72	
Landschaftsschutzgebiete III	
Ziele	1 Die Landschaftsschutzgebiete III dienen der Erhaltung und Aufwertung der ökologisch wertvollen Hänge mit ihren ge-buchteten Waldrändern, dem Grabensystem und dem exten-siv genutzten Dauergrünland, als Ausgleich zu den intensiv genutzten Gemeindeteilen.

2 Eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht erwünscht.

Einschränkungen 3 Nicht gestattet sind:

- a Aufforstungen, mit Ausnahme für die Stabilisierung von rutschgefährdeten Gebieten. Dabei müssen einheimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Die neuen Waldränder sollten mit dem offenen Land möglichst verzahnt werden.
- b Baumschulen, Gärtnereien, Gewächshäuser und Silos für nicht landwirtschaftliche Betriebe;
- c grossflächige Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) jeglicher Art;
- d Zelte und Wohnwagen zum Zweck ortsfremder Nutzung, sowie das Errichten von Campingplätzen;
- e Ablagerungs- und Materialabbaustellen;
- f das Aufstellen von Reklamevorrichtungen, Freileitungen, sowie die Aussicht störende Einfriedungen;
- g Materialstapelungen sofern sie nicht der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder der Erhaltung der Bausubstanz dienen

Wald 4 Der Wald und insbesondere der Waldrand sollen naturnah bewirtschaftet werden.

Neubauten 5 Bauvorhaben, welche der landwirtschaftlichen Bevölkerung dienen, sind zugelassen. Sie müssen einer bestehenden Baugruppe zugeordnet werden. Sie haben sich bezüglich Ausrichtung, Volumen und Gestaltung ins Landschaftsbild einzu-fügen.

Bestehende Bauten 6 Bestehende nicht landwirtschaftliche Bauten dürfen nur im Rahmen der bisherigen Nutzung unterhalten und erneuert werden.

Standortgebunden-heit 7 Alle anderen Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie notwendig und standortgebunden sind und die Schutzziele nicht beeinträchtigen, es sei denn, es besteht ein das Schutzinteresse überwiegendes Interesse am Bauvorhaben.

Art. 73 Naturobjekte allgemein

Zonenplan 3 1 Die im Schutzzonenplan (Zonenplan 3) bezeichneten Natur-objekte sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG, sowie Art. 18b (Schutz und Unterhalt der Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung) und Art. 18d (Unterhaltsbeiträge durch die Eidgenossenschaft) des Natur- und Heimatschutzgesetzes NHSG.

Pflege	2 Die Pflege von Schutzobjekten ist notwendig und gestattet. Die Gemeinde erarbeitet innert nützlicher Frist Richtlinien zur Pflege und zum Unterhalt der Naturobjekte. Sie informiert die Bewirtschafter über die sinnvollen Pflege- und Unterhaltsmassnahmen.
Behandlung Düngung	3 Bezüglich der Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln gelten die Vorschriften der Stoffverordnung (vom 9.6.1986; Anhang 4.3 und 4.5) und der Verordnung über den forstlichen Pflanzenschutz (vom 16.10.1956; Art. 4a).
Bewilligungspflicht	4 Alle Eingriffe sind bewilligungspflichtig. Es können Ersatzmassnahmen verlangt werden.
Zuständigkeit	5 Für die Beurteilung aller Gesuche von Art. 70 bis Art. 80 BR ist die Baukommission zuständig. Sie kann eine unabhängige Fachinstanz beiziehen. 6 Die Gemeinde unterstützt die Neuanlage von Naturobjekten.
Inventar	7 Das von der Gemeinde erstellte Inventar der schützenswerten Naturobjekte dient der genauen Umschreibung der Schutzobjekte. Es ist öffentlich und allen Interessierten zugänglich. Das Inventar ist regelmässig (5-10 Jahre) nachzuführen.
Art. 74	Bäume, Baumgruppen und Baumreihen ausserhalb des Baugebietes
Kategorie I	1 Bäume der Kategorie I sind an ihrem Standort geschützt. Sie dürfen nicht gefällt werden und sind bei Abgang am ursprünglichen Ort durch einen Baum der gleichen Bedeutung zu ersetzen (Bäume und Hecken innerhalb des Baugebietes siehe Art. 12 BR).
Kategorie II	2 Bäume der Kategorie II sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen ohne Bewilligung gefällt werden, wobei der Bewirtschafter für angemessenen Ersatz mit einem Laubbaum der gleichen Bedeutung in der näheren Umgebung sorgt. Der Bewirtschafter teilt der Gemeinde das Fällen und die Ersatzmassnahme vorgängig mit (Aktualisierung der Inventare und Schutzzonenpläne).
Art. 75	Erhaltenswerte Obstgärten
Zonenplan 3	1 Im Schutzzonenplan (Zonenplan 3) wird auf die erhaltenswerten Obstgärten hingewiesen.
Verträge	2 Der Gemeinderat kann die Erhaltung dieser Obstgärten mit dem Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen fördern und finanziell unterstützen. Er erlässt Richtlinien für die Bewirtschaftung und die finanzielle Unterstützung.

3 Die Einhaltung der vertraglichen Abmachungen ist periodisch zu überprüfen.

Art. 76

Feldgehölze, Hecken

Zonenplan 3

1 Die im Zonenplan 3 bezeichneten Feldgehölze und Hecken sind zu erhalten (Art. 18, Jagdgesetz vom 20.6.1986).

Pflege

2 Die Pflege von Gehölzen ist nötig und gestattet, insbesondere das periodische Auslichten. Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten (Art. 16 Naturschutzverordnung, NSchV). **Abbrennen** (Feuer, chemisch) **ist** keine Pflegemassnahme und **verboten**.

Ersatzpflanzung

3 Feldgehölze und Hecken im Baugebiet können gerodet und durch eine angemessene Neupflanzung ersetzt werden, wenn dies für die Realisierung baulicher Massnahmen erforderlich ist.

Art. 77

Fliessgewässer

1 Die Fliessgewässer mit ihren Böschungen unterstehen dem kantonalen Wasserbaugesetz.

2 Fliessgewässer dürfen nicht begradigt, eingedolt oder trockengelegt werden.

Bepflanzung

3 Bestehende standortgerechte Bepflanzungen der Uferböschung dürfen nicht beeinträchtigt werden. Für Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Gehölze zu verwenden. (Zum Einsatz von Dünger und Zusätzen siehe Verordnung über umweltgefährdende Stoffe, Stoffverordnung, StoV, insbesondere Anhang 4.3)

Wasserbaupflicht

4 Wasserbaupflichtig ist die Gemeinde.

Bewilligungspflicht

5 Massnahmen, welche über den Unterhalt hinausgehen, sind bewilligungspflichtig.

Wasserbaureglement

6 Die Details sind im kommunalen Wasserbaureglement geregelt.

Art. 78

Feuchtstandorte

Bewirtschaftung

1 Feuchtstandorte sind extensiv zu bewirtschaften. Sie dürfen weder trockengelegt, noch durch Düngung, Anwendung von chemischen Hilfsstoffen, Abbrennen oder Überschüttung beeinträchtigt werden.

Vereinbarung

2 Die Pflegemassnahmen für die Feuchtgebiete werden in den Vereinbarungen einzeln geregelt.

Art. 79	Trockenstandorte
Bewirtschaftung	1 Trockenstandorte sind extensiv zu bewirtschaften. Sie dürfen weder durch Düngung, Anwendung von chemischen Hilfsstoffen, Abbrennen oder Überschüttung beeinträchtigt werden.
Vereinbarung	2 Die Pflegemassnahmen für die Trockenstandorte werden in den Vereinbarungen einzeln geregelt.
Art. 80	Sonderstandorte (z.B. ehemalige Kiesgruben, Strassenböschungen)
	1 Sonderstandorte sind zu erhalten.
Vereinbarung	2 Die Pflege- und Unterhaltsmassnahmen für die Sonderstandorte werden in den Vereinbarungen einzeln geregelt.
Art. 81	Waldränder
Waldrand	1 Die im Landschaftsrichtplan bezeichneten wertvollen Waldränder haben eine besondere Funktion für die ökologische Vielfalt der Landschaft.
Aufwertung	2 Die Gemeinde fördert die ökologische Aufwertung aller Waldränder und legt zusammen mit dem Kreisforstamt und den betroffenen Grundeigentümern die geeigneten Pflege- und Unterhaltsmassnahmen fest.
Beratung	3 Die gemäss Forstgesetz dem Forstdienst übertragene Aufsicht- und Beratungspflicht bezieht sich auch auf die Waldränder.
Art. 82	Historische Verkehrswege, IVS-Schutzobjekte
Zonenplan 2	1 Die im Schutzzonenplan (Zonenplan 2) bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz geschützt. Wegoberfläche und -breite, Böschungen sowie wegbegleitender, standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden.
Unterhalt	2 Der Unterhalt im traditionellen Sinne soll eine angepasste Nutzung gewährleisten und die Substanz erhalten.
Fachstelle	3 Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Sie sind der Fachstelle IVS zum Mitbericht zu unterbreiten.
Inventar	4 Das vollständige Inventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
Art. 83	Entschädigung von Naturobjekten
Entschädigung	1 Die Mehraufwendungen und Mindererträge der im Schutzzonenplan (Zonenplan 3) bezeichneten Objekte können

	aufgrund von Vereinbarungen, in welchen neben der Entschädigung auch Pflege und Unterhalt geregelt sind, entschädigt werden.
	2 Der Gemeinderat kann auch Objekte, welche nicht im Schutzzonenplan bezeichnet sind entschädigen (z.B.: neue Objekte).
	3 Die Entschädigungen werden an die Bewirtschafter ausbezahlt.
Bund, Kanton	4 Wo seitens des Bundes oder des Kantons die Möglichkeit einer angemessenen Entschädigung besteht, kann die Gemeinde nur dann Entschädigungen leisten, wenn dies als Voraussetzung für Beiträge des Bundes oder des Kantons gilt.
Neubeurteilung	5 Die Gemeinde beurteilt min. alle 5 Jahre zusammen mit den Bewirtschaftern die geschützten Objekte neu. Dabei werden die Qualitäts- und Pflegestufen sowie der Minderertrag neu festgelegt.
Art. 84	Ortsbildschutzgebiet
Ästhetik	<p>1 Innerhalb den in den Zonenplänen eingetragenen Ortsbildschutzgebieten werden wegen der Empfindlichkeit des Dorf-, Strassen- und Landschaftsbildes höhere ästhetische Anforderungen gestellt. Die Bebauung ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Alle Neubauten und Anlagen müssen architektonisch befriedigend gestaltet werden, so dass sie zusammen mit den bestehenden und zukünftigen Bauten eine einheitliche und harmonische Gesamtwirkung ergeben.</p> <p>Dies gilt insbesondere in Bezug auf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage der Gebäude (Stellung, Firstrichtung, Gliederung der Strassenfront) - Art und Grösse - Dachform (Neigung, Vorsprünge, Gerschilder, Aufbauten, Bedachungsmaterial) - Fassaden (Konstruktion, Material, Aufteilung, Fenstergrössen und Proportionen). - Farbgebung <p>Bauten, die hervortreten oder aus grösserer Entfernung noch sichtbar sind, sind besonders sorgfältig zu planen und einzuordnen.</p>
Voranfrage	2 Es wird empfohlen, eine Voranfrage einzureichen, die unter Zuzug von Fachleuten beurteilt und zur Bewilligung empfohlen wird.

Gegebenenfalls kann die Anfertigung eines Modells oder einer Fotomontage verlangt werden.

Art. 85**Objektschutz, Kulturobjekte**

Schützenswerte
Bauten

1 Die im Anhang 2 als schützenswert bezeichneten Objekte stehen unter dem Schutz der Gemeinde (verbindliche kommunale Schutzobjekte, Art. 13 Abs. 4 BauV). Für sie gilt Art. 10 Abs. 1 Bst. b sowie Art. 9 Abs. 2 BauG. Ihr Fortbestand ist dem Schutzzweck entsprechend zu sichern. Veränderungen sind möglich, wenn sie den denkmalpflegerischen und architektonischen Wert nicht schmälern. Bei Restaurierungs-, Um- und Anbauabsichten an diesen Gebäuden sowie bei geplanten baulichen Veränderungen in deren Umfeld wird eine frühzeitige Absprache mit der zuständigen Fachstelle dringend empfohlen.

Erhaltenswerte
Bauten

2 Die erhaltenswerten Objekte sind im Anhang 2 bezeichnet. Sie sollen grundsätzlich erhalten werden. Veränderungen, die sich einordnen und Erweiterungen, die auf die erhaltenswerte Baustruktur und -substanz Rücksicht nehmen, sind möglich. Ein allfälliger Ersatz des Gebäudes müsste bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung hohen Anforderungen genügen.

Fachinstanz

3 Zur Beurteilung von Bauvorhaben, welche schützenswerte Objekte betreffen, zieht die Baubehörde die zuständige Fachinstanz bei. Bauvorhaben, welche ein erhaltenswertes Objekt betreffen, können einer Fachinstanz zur Beurteilung vorgelegt werden.

Objektschutzgebiet

4 Die Objektschutzgebiete dienen dem Schutz der Umgebung von heimatlich und kulturell bedeutsamen Gebäudegruppen, Strassenräumen und Plätzen.

Änderungen an der Umgebung, wie Belag der Vorplätze, Gärten, Einfriedungen etc. sind so zu gestalten, dass sie dem Charakter des Gebäudes entsprechen.

Umgebungsschutz
Schloss Utzigen

5 Innerhalb des Perimeters beim Schloss Utzigen dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Bestehende Bauten dürfen nur unterhalten werden. Oberirdische Parkplätze sind nicht gestattet.

Art. 86**Archäologische Bodenfunde, Archäologische Schutzzonen**

archäologische
Schutzzonen

1 Im Perimeter der archäologischen Schutzzonen dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach erfolgter Absprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern durchgeführt werden.

Bauarbeiten 2 Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zu Tage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Art. 86 a Überschwemmungsgefarengeliete

Gefahrengeliete In den Überschwemmungsgefarengelieten hat der Grundelgentümer bei Bauvorhaben, welche für den Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, den Nachweis gemäss Art. 6 Abs. 2 BauG zu erbringen.

Kapitel E: Verfahrensvorschriften

Art. 87	Baueingabe
Allgemeine Anforderungen	1 Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend.(Art. 10 ff BewD)
Gesuchsformulare	2 Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuch usw.) können bei der Bauverwaltung bezogen werden.
Einreichung	3 Das Gesuch ist bei der Bauverwaltung einzureichen.
Besondere Anforderungen	4 Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
Umgebungsgestaltungsplan	5 Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab 1:100, bei grösseren Bauvorhaben im Massstab 1:200 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke. 6 Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen. - Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten. - Lage und Gestaltung der vorgesehenen Aufschüttungen, Stützmauern, Einfriedungen und dgl. - Lage und Art der vorgesehenen oder vorgeschriebenen Bäume, Büsche, Hecken und dgl.
Energetische Massnahmenachweis	7 Den Baugesuchsunterlagen ist das nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung ausgefüllte amtliche Formular "Energetischer Massnahmenachweis" beizulegen.
Lärmbelastung	8 Wo Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte überschritten werden könnten, kann die Gemeindebehörde ein Lärmgutachten verlangen.
Art. 88	Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde
Strassenaufsicht	Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art.59 und 71 SBG)

Art. 89 Planungsausgleich

Planungsmehrwert Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmaßnahme gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde mit dem Grundeigentümer oder Berechtigten vor Erlass der Maßnahme Verhandlungen auf, um mit diesem vertraglich zu vereinbaren, unter der Berücksichtigung der Rechtsgleichheit und des Einzelfalles, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen (Art. 142 BauG).

Art. 90 Zuständigkeiten Gemeinderat

Gemeinderat Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt wird.

Art. 91 Zuständigkeiten der Baukommission

Baukommission 1 Die Baukommission beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen baurechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt wird.

Aufgaben 2 Insbesondere obliegt der Baukommission:

- a Der Entscheid über Baubewilligungen, welche Ausnahmewilligungen erfordern und/oder wenn zu beurteilende Einsprachen vorliegen;
- b Die Erhebung von Einsprachen;
- c Die Antragstellung zuhanden der Bewilligungsbehörden bei Baugesuchen, bei denen nicht die Gemeinde zuständig ist;
- d Die Durchführung von Einspracheverhandlungen, ausgenommen bei Planungseinsprachen;
- e Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen;
- f Die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen;
- g Die Durchführung von Beschwerdeverfahren;
- h Der Entscheid über Reklambewilligungen.

Art. 92 Zuständigkeiten Bauverwalter

Aufgaben Dem Bauverwalter obliegen:

- a Die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige

- materielle Mängel; er trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17, 18 und 19 BewD);
- b Die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25ff BewD);
 - c Die Einholung von Fachberichten und Ausnahmeentscheiden (Art. 27 und 84 BauG);
 - d Die Einholung von Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen (Art. 22 BewD);
 - e Die Antragstellung, soweit er nicht für den Entscheid selbst zuständig ist;
 - f Der Entscheid über Baubewilligungen, welche keine Ausnahmegewilligung erfordern und gegen die keine zu beurteilenden Einsprachen vorliegen;
 - g Die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und Hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben (Baupolizei);
 - h Die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD);
 - i Die Verfügung der Baueinstellung und, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbot.

Art. 93**Information und Mitwirkung**

Durch eine aktive Informationspolitik fördert die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Kanton, den landwirtschaftlichen Beratungsstellen und den Schutzorganisationen das Verständnis der Bevölkerung für eine ökologische Gestaltung der Landschaft.

Art. 94**Zuständigkeiten für Planungsentscheide**

Gemeinderat

1 Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

Aufgaben

2 Er entscheidet insbesondere über:

- den Erlass von Planungszonen
- die Erhebung von Planungseinsprachen
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 93 BauG betreffen
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen
- geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV.

Planungskommission

3 Der Planungskommission obliegen:

- a die Beratung des Gemeinderates in Planungsangelegenheiten;
- b die Ausführung resp. die Begleitung der beschlossenen Planungen;

- c die Vorbereitung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens entsprechend den Bestimmungen der Baugesetzgebung und dieses Reglementes;
- d die Durchführung des Vorprüfungsverfahrens;
- e die Durchführung des Auflageverfahrens sowie der Einspracheverhandlungen;
- f die Antragstellung an den Gemeinderat bezüglich der unerledigten Einsprachen.

Stimmbürger

- 4 Den Stimmbürgern obliegt die Beschlussfassung:
- a über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung;
 - b über Überbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist;
 - c über den Verkehrsrichtplan, soweit die Anlagen der Basiserschliessung bezeichnet oder Erschliessungsetappen festgelegt werden.

Kapitel F: Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 95

Widerhandlungen

Widerhandlungen

1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, 108 BauV, 56 BewD, 85 SBG).

Strafen

2 Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 6 Gemeindegesetz (GG) mit Strafen bedroht.

Art. 96

Inkrafttreten

Inkrafttreten

1 Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

2 Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

Art. 97

Aufhebung bestehender Vorschriften

Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden das Baureglement und der Zonenplan vom 21. Juli 1978 aufgehoben.

Stichwortverzeichnis

Die Hinweise beziehen sich auf die Artikelnummer-Seitennummer.

A

Abgrabung 33-15, 35-16, 70-43, 71-44, 72-45
Ablagerung 70-43, 71-44, 72-45
Abstände 3-6, 15-10, 18-10, 20-11, 21-11, 23-12, 24-12, 25-13, 26-13, 27-13, 28-13, 28-14, 30-14, 49-23, 60-34, 68-43
Abstellplätze 6-7, 19-11, 46-21, 60-34, 87-52
Abstellräume 38-17
Abweichung 13-9, 56-28
Allgemeines/Verhältnis zu Baulinien 18-10
Anbauten 25-13, 32-15, 43-19, 46-22, 58-31
Änderung 13-9, 42-19, 65-38, 65-39, 70-43, 71-44, 72-45, 85-50, 86-51
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand 29-14
archäologisch 86-51
Aufenthaltsbereiche 6-7, 87-52
Auffüllung 13-9
Aufhebung bestehender Vorschriften 97-56
Aufschüttungen 70-43, 71-44, 72-45, 87-52
Ausnutzungsziffer 17-10, 46-21, 46-22, 55-27, 56-29, 57-30, 59-33, 60-34, 61-34, 63-36, 64-36, 67-41, 67-42
Autoabstellplätze 19-11

B

Basis 7-7, 9-8, 55-28, 94-55
Bauabstand 19-10, 20-11, 21-11, 22-12, 23-12, 24-12
Bauabstände 18-10, 25-13, 26-13, 27-13, 28-13
Baubewilligung 5-7, 6-7, 10-8, 28-13
Baueingabe 87-52
Baueinstellung 92-54
Baugebiet 9-8, 12-8, 16-10, 19-11, 21-11, 74-46, 76-47
Baugestaltung 31-14
Baugesuch 87-52, 92-53, 92-54
Baulinie 18-10, 21-11
Bäume 0-5, 12-8, 58-32, 74-46, 87-52
Baupolizei 10-8, 14-10, 20-11, 30-14, 37-16, 37-17, 40-18, 45-21, 50-25, 64-36, 65-37, 67-41, 67-42, 68-42, 86-51
Bauverbot 20-11
Bauweise 15-10, 31-15, 37-16, 42-19, 48-22, 48-23, 56-29
Bauzone 19-10, 23-12, 52-25
Bedachung 39-17, 84-49
Belichtung 44-20
Belüftung 44-20
Benützungsverbot 92-54
Bepflanzung 19-11, 20-11, 56-28, 58-32, 59-33, 77-47
Beschattung 30-14
Besitzstandsgarantie 4-6, 48-23

Besonnung 44-20

Bewilligung 0-5, 5-7, 6-7, 10-8, 19-11, 20-11, 25-13, 28-13, 42-19, 51-25, 52-25, 73-46, 74-46, 77-47, 84-50, 87-52

Bezug 84-49

Bodenfunde 86-51

Böschung 13-9, 21-11, 29-14, 77-47, 80-48, 82-48

Brandmauer 15-10

C

Camping 71-44, 72-45

D

Dachaufbauten 38-17, 40-18, 41-19

Dachausbau 36-16, 38-17, 41-18, 56-29, 65-40

Dacheinschnitt 40-18

Dachflächenfenster 40-18, 44-20

Dachgeschoss 36-16

Dachgestaltung 39-17, 41-18, 48-23

Dachneigung 39-17, 40-18, 56-29

Dachschlepper 40-18

Detail 7-7, 9-8, 10-8, 55-28, 77-47, 94-54

Dimensionierung 9-8

E

Einfriedungen 70-43, 71-44, 72-45, 85-50, 87-52

Einsprache 91-53, 94-54, 94-55

Empfindlichkeitsstufe 44-20, 46-21, 47-22, 48-23, 49-23, 50-25, 53-26, 55-28, 56-29, 57-30, 58-33, 59-33, 60-34, 61-35, 62-36, 63-36, 64-37, 65-37, 65-40, 67-42, 68-43

Energie 0-5, 6-7, 7-7, 87-52

Entschädigung 83-49

erhaltenswert 0-5, 55-28, 56-28, 56-29, 58-31, 75-46, 85-50

Erneuerung 87-52

Ersatzpflanzung 12-8

Erschliessung 6-7, 7-7, 8-7, 8-8, 9-8, 10-8, 54-26, 55-28, 56-29, 57-30, 58-32, 59-33, 60-34, 61-35, 62-35, 63-36, 64-36, 94-54, 94-55

F

Fahrbahn 9-8, 58-32

Farbe 40-18, 42-19, 48-23

Feuchtgebiet 78-47

Firshöhe 35-16, 50-25, 65-40, 67-42

Flächen für die Parkierung 14-9

Forst 6-7, 51-25, 52-25, 52-26, 70-43, 71-44, 72-45, 73-46, 81-48

Fussweg 52-25, 63-36

Futtermauer 13-9

G

Garage 13-9, 33-15, 35-16, 36-16

Gebäudeabstand 30-14

Gebäudehöhe 25-13, 33-15, 34-15, 35-16, 39-17, 41-19, 43-20, 49-23, 65-40, 67-42
Gebäuelänge 32-15, 46-21, 46-22, 48-23, 50-25, 60-34, 65-40, 67-42
Gebäudestellung, Firstrichtung 37-16
Gefahrengebiete 86-51
Gelände 33-15, 37-16, 69-43, 71-43, 71-44
Geltungsbereich 1-6
Geschoss 15-10, 36-16, 39-17, 40-18, 41-19, 46-21, 47-22, 55-27, 56-29, 57-30, 62-35, 65-40, 67-42
Gestaffelte Gebäude 67-42
Gestaltung von An- und Nebenbauten 43-19
Gestaltungsfreiheit 16-10, 46-21, 46-22, 47-22, 48-23, 50-25, 67-41, 67-42
Gesuch 73-46, 87-52, 92-53, 92-54
Gesundheit 44-20
Gewässer 0-5, 21-11, 68-42, 77-47, 87-52
gewerbliche 58-31, 68-42
Giebelaufbauten 40-18
Grenzabstand 24-12, 25-13, 26-13, 27-13, 28-13, 29-14, 30-14, 46-22, 49-23, 65-40, 67-42
grosser Grenzabstand 30-14, 67-42
Grundfläche 25-13, 43-19, 68-42
Grundlage 8-8
Grünfläche 87-52
Grünzonen 17-10, 66-41

H

Hauptgebäude 39-17, 41-18, 43-19, 46-22
Höhe 13-9, 25-13, 33-15, 34-15, 35-16, 36-16, 37-16, 39-17, 39-18, 41-19, 43-20, 49-23, 50-25, 55-27, 56-29, 57-30, 58-31, 59-33, 60-34, 63-36, 65-40, 67-42, 68-42, 84-49

I

Immissionen 49-23
Information 93-54, 94-55
Inkrafttreten 96-56, 97-56
Inventar 73-46, 74-46, 82-48

K

Kellergeschoss 36-16
Kinderspielplatz 6-7
Kinderspielplätze 87-52
Kulturobjekt 85-50

L

Ladengeschäft 46-21, 56-29
Landschaftsschutz 6-7, 69-43, 70-43, 71-43, 71-44, 72-44
Landwirtschaft 8-8, 23-12, 39-18, 46-21, 46-22, 49-23, 56-28, 68-42, 70-43, 71-43, 71-44, 72-44, 72-45, 93-54
Lärmschutz 0-5, 6-7, 13-9, 44-20, 56-29

M

Material 31-14, 37-16, 39-17, 42-19, 48-23, 56-29, 58-32, 62-35, 68-42, 70-43, 71-44, 72-45, 84-49

Mauern 13-9, 29-14, 87-52

Minderertrag 83-49

Mitwirkung 93-54, 94-55

N

Näherbau 23-12, 28-13, 30-14

Naturobjekt 73-45, 73-46, 83-49

Naturschutz 0-5

Nebenbauten 25-13, 28-14, 39-17, 39-18, 43-19, 54-26, 65-39, 68-42

Neigung 13-9, 19-11, 24-12, 33-15, 36-16, 39-17, 40-18, 56-29, 65-40, 84-49

Nutzungsbeschränkung 45-21

O

Objektschutz 85-50

Offene Bauweise 15-10

Ortsbild 6-7, 21-11, 37-17, 39-17, 40-18, 50-24, 62-35, 63-36, 84-49

Ortskern 53-26

Ortsplanung 54-27, 65-40

P

Parkierung 14-9, 55-28, 58-32, 59-33, 60-34, 62-35

Parkplatz 51-25, 55-28

Parkplätze 14-9, 58-32, 58-33, 62-35, 65-39, 65-40, 85-50

Pflanzen 12-8, 12-9, 49-23, 73-46

Planungsausgleich 89-53

Planungseinsprache 91-53, 94-54

Planungsmehrwert 89-53

Planungspflicht 54-26, 56-28, 58-31, 62-35, 94-54

Planungsvorteil 89-53

Planungsziele 55-27, 56-29, 57-30, 58-31, 59-33, 60-34, 63-36

Privatrecht 3-6, 28-13

Projektpläne 87-52

R

Radweg 20-11

S

Schutz 0-5, 6-7, 8-8, 12-8, 13-9, 21-11, 39-17, 40-18, 44-20, 56-28, 56-29, 69-43, 70-43, 71-43, 71-44, 72-44, 72-45, 73-45, 73-46, 74-46, 75-46, 82-48, 83-49, 84-49, 85-50, 86-51, 87-52, 93-54

schützenswert 0-5, 73-46, 85-50

Schwimmbassin 27-13

Sicherheit 20-11

Siedlungsrand 58-32

Situation 87-52

Sonnenkollektoren 40-18

Spielflächen 6-7, 60-34, 87-52

Strasse 0-5, 4-6, 8-7, 9-8, 10-8, 19-10, 19-11, 37-16, 39-17, 48-23, 54-27, 56-28, 56-29, 57-30, 58-31, 58-32, 60-34, 61-34, 61-35, 62-35, 63-36, 65-37, 65-40, 80-48, 84-49, 85-50, 88-52

Stützmauer 13-9, 29-14, 87-52

T

Terrain 13-9, 26-13, 50-25, 61-34, 62-35, 63-36, 65-40, 66-41, 70-43, 71-44, 72-45, 86-51

Ü

Überbauungsordnung 44-20, 53-26, 54-26, 54-27, 55-27, 55-28, 56-29, 56-30, 57-30, 58-31, 58-32, 59-33, 60-34, 61-35, 62-35, 63-36, 64-36

Überschwemmungsgefahr 86-51

Umgebung 11-8, 13-9, 42-19, 46-22, 48-23, 55-28, 59-33, 65-37, 71-43, 74-46, 85-50, 87-52

Umweltschutz 0-5, 6-7

Unterhalt 0-5, 19-11, 20-11, 64-36, 65-37, 65-38, 66-41, 70-43, 71-44, 72-45, 73-45, 73-46, 77-47, 80-48, 81-48, 82-48, 83-49, 85-50, 91-53

unterirdische Bauten 26-13, 28-14, 66-41, 70-43

Unterschreiten der Bauabstände 28-13

V

Verfahrensvorschriften 86-52

Verkehr 4-6, 7-7, 8-7, 8-8, 9-8, 19-11, 20-11, 55-28, 57-30, 60-34, 61-35, 82-48, 94-55

Voraussetzung 4-7, 6-7, 57-30, 60-34, 83-49

Vorplätze 85-50

Vorprüfung 94-55

W

Wachholder 12-9

Wald 22-12, 51-25, 52-25, 52-26, 67-42, 68-42, 72-44, 72-45, 81-48

Widerhandlungen 95-56

Wiederaufbau 4-6

Wohnzone 39-17, 41-18, 46-21, 46-22, 49-23, 50-25, 56-29, 59-33, 60-34, 67-41

Z

Zonengrenze 23-12, 50-25, 65-37, 65-38

ZPP 54-26, 54-27, 55-27, 57-30, 59-33, 60-33, 63-36

Zufahrt 7-7, 26-13, 56-29, 57-30, 58-32, 58-33, 59-33, 62-35, 63-36, 87-52

Zusammenbau 15-10, 30-14, 46-21